



Entwurf

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“,
Gemeinde Mühlhausen, Ortsteil Tairnbach

Planungsstand : 04.04.2023/28.08.2024/10.09.2024/25.06.2025

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im § 4 Abs. 2 BauNVO unter der Ziffer 2 genannten Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.
Gleiches gilt für „Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke“ (§ 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO).

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die im § 4 Abs. 3 unter den Ziffern 3., 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten und Nebenanlagen, wenn im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht anders angegeben, bis zu 60 % überschritten werden.

2.2. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

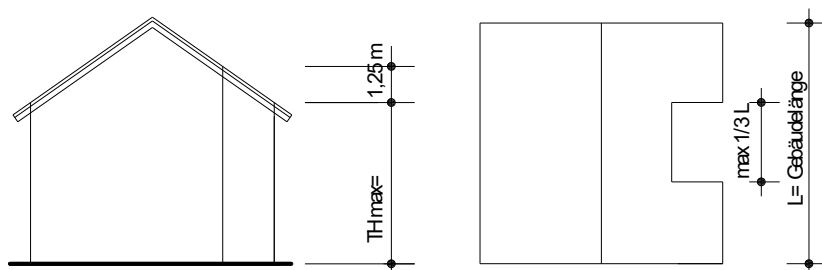
Bezugshöhe ist die an das einzelne Bauvorhaben (beispielsweise Einzelgebäude einer Hausgruppen-Bebauung) angrenzende öffentliche bzw. private Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Gebäude.

Grenzen an mehreren Stellen eines Gebäudes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Straße maßgebend.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Dachsparren).

Zulässig sind um bis zu 1,25 m höhere Traufen. Voraussetzung hierfür ist, dass diese, bei einer einheitlichen Dachneigung und Firsthöhe, sich aus einem maximal 2,50 m tiefen Rücksprung der Außenwand ergeben und je Dachseite lediglich ein Drittel der Gesamt-Gebäudelänge einnehmen.

Die Gebäudelänge ist das Maß der Außenwand, zuzüglich seitlicher Vorbauten, jedoch ohne eine Berücksichtigung von Dachüberständen.



Die Festsetzung 2.2. gilt nicht für Flachdächer mit einer Dachneigung kleiner 3 Grad und horizontaler Attika. Für diese Gebäude wird die Festsetzung 2.3. „Gebäudehöhe“ wirksam.

2.3. Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen (Bezugspunkt für die hier angegebenen Maße – siehe Ziffer 2.2. dieser Festsetzung).

Einschränkend dieser Vorgabe darf die zulässige Gebäudehöhe, in Abhängigkeit der gewählten Dachform, die unter der Ziffer 2.2. dieser Festsetzung genannte Traufhöhe nur wie folgt überschreiten :

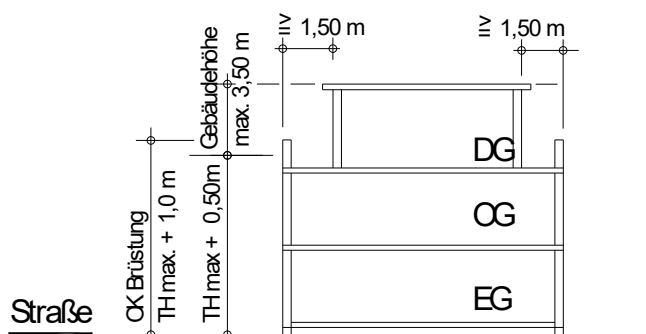
- bei einseitig geneigten Pulldächern 1,00 m
- bei Flachdächern (= Oberkante Attika) 1,00 m
- bei Staffelgeschosse 3,50 m

2.4. Sonderregelung bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses

Die Ausbildung eines Staffelgeschosses mit einer um 3,50 m von der Festsetzung der Ziffer 2.2. abweichenden Traufhöhe ist zulässig, wenn die Außenwände des Dachgeschosses an allen Gebäudeseiten um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und die Oberkante der Brüstung einer Dachterrasse die festgesetzte Traufhöhe um nicht mehr als 1,00 m überschreitet.

Bei der Errichtung von Treppenhäusern mit einer Breite von maximal 5,00 m kann auf einen Rücksprung der Außenwand des Dachgeschosses verzichtet werden.

Im Einzelfall können Ausnahmen von der „Rücksprungregelung“ zugelassen werden.



Die zulässige Gebäudehöhe darf bei einem Staffelgeschoss, gemäß der Vorgabe der Ziffer 2.3., die geplante Höhe der Attika des darunterliegenden Geschosses um nicht mehr als 3,50 m überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Im „Allgemeines Wohngebiet“ ist die „offene Bauweise“ festgesetzt.

Für einzelne Quartiere gilt die Festsetzung, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

4.1.1

Zulässige Überschreitung von Baugrenzen

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

4.1.2

Bauliche Anlagen die außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind nur die unter der Ziffer 6.3 dieser Festsetzungen genannten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen.

Ebenfalls zulässig sind bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können.

Abweichend der Sätze 1 und 2 sind die durch Sichtwinkel belasteten Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8m. Als Bezugspunkt für diese Höhenangabe gilt die Höhe der direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) 2. a BauGB)

5.1.

Es wird festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen bei Gebäuden in Hausgruppen zu Vordachelementen mit integrierten Vorgartenschränken unterschritten werden dürfen.

5.2.

Zudem wird festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Vordachelemente mit integrierten Vorgartenschränken untereinander unterschritten werden dürfen.

5.3.

Es wird festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Reihenhäuser zu den geplanten Terrassentrennwänden mit integrierten Abstellräumen unterschritten werden dürfen.

5.4.

Zudem wird festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der geplanten Terrassentrennwände mit integrierten Abstellräumen untereinander unterschritten werden dürfen.

5.5.

Es wird festgesetzt, dass die Einhausung von Abfallsammelplätzen innerhalb von Abstandsflächen anderer Gebäude, ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden dürfen.

5.6.

Es wird festgesetzt, dass die Technikzentrale innerhalb von Abstandsflächen anderer Gebäude errichtet werden darf.

6. Flächen für PKW- und Fahrrad-Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB und § 23 (5) BauGB)

6.1.

Garagen und überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze für PKW und Fahrräder sind, wenn im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht anders festgesetzt (Fläche, die freizuhalten ist von jeglicher Bebauung), außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6.2.

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garagen stehen parallel zu Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten werden. Dieser Streifen ist zu begrünen.

Offene Garagen (Carports) müssen mit der Tragkonstruktion (Stütze) einen Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

6.3.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind für jede Nutzungseinheit folgende Nebenanlagen zugelassen :

- Vorgartenschränke und Vordächer mit einer Grundfläche von insgesamt 6,50 m² und einer maximalen Höhe von 2,75 m
- Gartenhäuser bzw. -boxen mit einer maximalen Grundfläche von 3,00 m² und einer nicht zu überschreitenden Höhe von 1,60 m

Darüber hinaus zugelassen sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Gastanks und Zisternen und ähnliches unterhalb der Geländeoberfläche.

6.4.

Auf der mit „Tz“ gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Gebäudes für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser zulässig. Hierin dürfen auch Anlagen für die Abwasserableitung/Entsorgung von Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser integriert werden.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 3,00 m festgesetzt (Oberkante Attika bzw. Dachfirst). Zusätzlich sind hierauf technische Aufbauten mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 5 m² in einer Höhe bis 2,00 m zulässig.

Als Bezugspunkt wird auf die Definition der Ziffer 2.2. dieser Festsetzungen verwiesen.

6.5.

Die der Entsorgung von Hausabfällen dienenden Nebenanlagen sind nur innerhalb der mit „As“ (Abfallsammelplatz) gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Höhe des Gebäudes/der Einhausung darf das Maß von

3,00 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist der tiefste Punkt der unmittelbar an die Anlage angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

7. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt festgesetzt :

- bei Gebäuden innerhalb einer Hausgruppe : 1 Wohneinheit
- bei Einzel- und Doppelhäusern : maximal 2 Wohneinheiten

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

8.1. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten.

Ausgenommen hiervon sind vollständig licht- und blickdurchlässige Einfriedungen.

8.2. Bauliche Nebenanlagen

Auf den sonstigen, von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen Einfriedungen und die unter der Ziffer 6.3. beschriebenen Gartenhäuser/Gartenboxen, unzulässig.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

9.1. Dachbegrünung

Die Dächer aller Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung $\leq 12^\circ$ sind, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder Balkon ausgestaltet werden, bzw. ein Glasdach erhalten (Wintergärten), auf einem Substrat mit einer Stärke von mindestens 10 cm, extensiv zu begrünen.

Aufgeständerte Solar-Module sind auf diesen Dachflächen uneingeschränkt zulässig.

Die Dächer der Vordachelemente, Terrassenschränke und Gartenboxen sind mit extensiver Begrünung mit mindestens 6 cm Substratstärke zu begrünen.

9.2. Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung grundsätzlich unzulässig sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei).

9.3. Oberflächenbefestigung, Niederschlagswasserversickerung

Die befestigten und nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sind als teilversiegelte Flächen, d. h. mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,4$, anzulegen (Rasenpflaster, Pflasterbeläge mit Drainfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies- und Plattenwege).

Bei den Flächen, die diese Eigenschaft nicht aufweisen, ist das anfallende Niederschlagswasser in den hieran angrenzenden Freiflächen, sofern die Bodenkennwerte dies zulassen, über eine belebte, 30 cm starke

Oberbodenschicht zur Versickerung zu bringen oder durch sonstige Maßnahmen dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

9.4. Ausschluss von „Schottergärten“ und -schüttungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den Baugrundstücken flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und „Schottergärten“ oder -schüttungen unzulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und als solche zu unterhalten.

Das Verlegen von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (z.B. Folien, Vlies) ist unzulässig (Ausnahme : Gartenteich u. ä.).

10. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – objektgebundener Lärmschutz (§ 9 (1) 24. BauGB)

Für die Fassaden der unmittelbar an der Sternweiler Straße angrenzenden Gebäude, werden durch den Straßenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 in dem in der Anlage 2 dargestellten Umfang überschritten.

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind, unter Berücksichtigung der Raumarten und vorgesehenen Nutzungen, die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem zu ermittelnden Lärmpegelbereich nach Tabellen 7 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von den Fenster- und Wandgrößen.

Zumindest für Schlafräume sind auf der zur Sternweiler Straße hin zugewandten Gebäudeseite gemäß VDI 2719 fensterunabhängige Belüftungssysteme in der Nacht erforderlich, da dort bei einer permanenten Lüftung über die Fenster von einem für die Nachtruhe zu hohen Innenpegel ausgegangen werden muss.

Siehe Anlage 2 der Schriftlichen Festsetzungen

Die relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke können im Rathaus der Gemeinde Mühlhausen eingesehen werden.

11. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Mit dem Baugesuch ist ein Lageplan einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Festsetzungen dargestellt sind.

11.1. Pflanzgebot je Baugrundstück

Je 400 m² Baufläche ist ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum aus der Artenverwendungsliste (siehe Anlage 1) mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm anzupflanzen und zu pflegen.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Der ermittelte Wert ist aufzurunden.

11.2. Standorte für Einzelbäume

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standorten sind gebietsheimische, mittel- bis großkronige Einzelbäume gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Verschiebungen der Baumstandorte um bis zu 5,00 m, bei technischer Notwendigkeit bis zu 10,00 m, sind zulässig.

B Hinweise, Empfehlungen

1. Artenschutz

Das **Fällen von Gehölzen** ist zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) zugelassen.

Übersicht über die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (ASM)

CEF = CEF-Maßnahme, V = Vermeidungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, GE = Gutachterliche Empfehlung, MI = Minimierungsmaßnahme				
Nr.	Maßnahmenart	Maßnahme	Bemerkungen	Gruppe
ASM1	V	Fällung von Gehölzen und Abriss von Bestandsgebäuden ab 20. Oktober und bis spätestens Ende Februar	Bauzeitenregelung	Brutvögel, Fledermäuse
ASM2	V	Besatzfreiheitskontrolle unmittelbar vor Abbruch und ggf. Verschluss potentieller Quartierstrukturen		Fledermäuse
ASM3	CEF	4 Fledermausflachkästen als vorgezogener Ausgleich für entfallende Quartiere		Fledermäuse
ASM4	CEF/GE	Insgesamt - 3 Nistkästen für Stare - 4 Nistkästen für Hausrotschwanz - (3 Nistkästen für Haussperling (GE)) als vorgezogener Ausgleich für entfallende/entwertete Quartiere		Fledermäuse, Brutvögel
ASM5	GE	Vogelfreundliche Bauweise		Brutvögel
ASM6	CEF	Umsiedlung/Vergrämung auf CEF-Fläche mit mind. 7.100 m ² Jagdhabitat und 29 Refugien		Reptilien (Mauereidechsen)
ASM7	V	Reptilien/Amphibienzaun um das Vorhabensgebiet, um das Einwandern von Reptilien und Amphibien zu vermeiden		Reptilien, Amphibien
ASM8	V	Erhalt von Gräben und Bächen im Planungsgebiet. Ggf. Renaturierung		Amphibien
ASM9	GE	Reduzierung von Straßenverkehrsoptionen durch Amphibienleiteinrichtung, Zäune, Geschwindigkeitsbegrenzungen		Amphibien

aus: Bericht über die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Bioplan, Heidelberg

2. Belange des Bodenschutzes

- 2.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 2.2. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Mutterboden ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Reaktivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion gewährleisten.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten

bemerkt werden, ist das Umweltamt des Landkreises Heilbronn unverzüglich zu benachrichtigen.

- 2.3. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 2.4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).

3. **Belange der archäologischen Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, archäologische Denkmalpflege, Stuttgart, zu melden.

4. **Dachbegrünung**

Flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um hierdurch den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und dabei gleichzeitig positive Auswirkungen auf das Kleinklima zu erzielen.

5. **Regenwassernutzung**

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen abfließende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Aufgestellt : Sinsheim, 04.04.2023/28.08.2024/10.09.2024/25.06.2025 – GI/Föh/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Jens Spanberger, Bürgermeister

Architekt

Anlage 1

Artenverwendungsliste

Baumarten

Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Feldahorn (*Acer campestre*)

Straucharten

Gemeine Schlehe (*Prunus spinosa*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Zweiggriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Europ. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Ackerrose (*Rosa arvensis*)

Obstgehölze

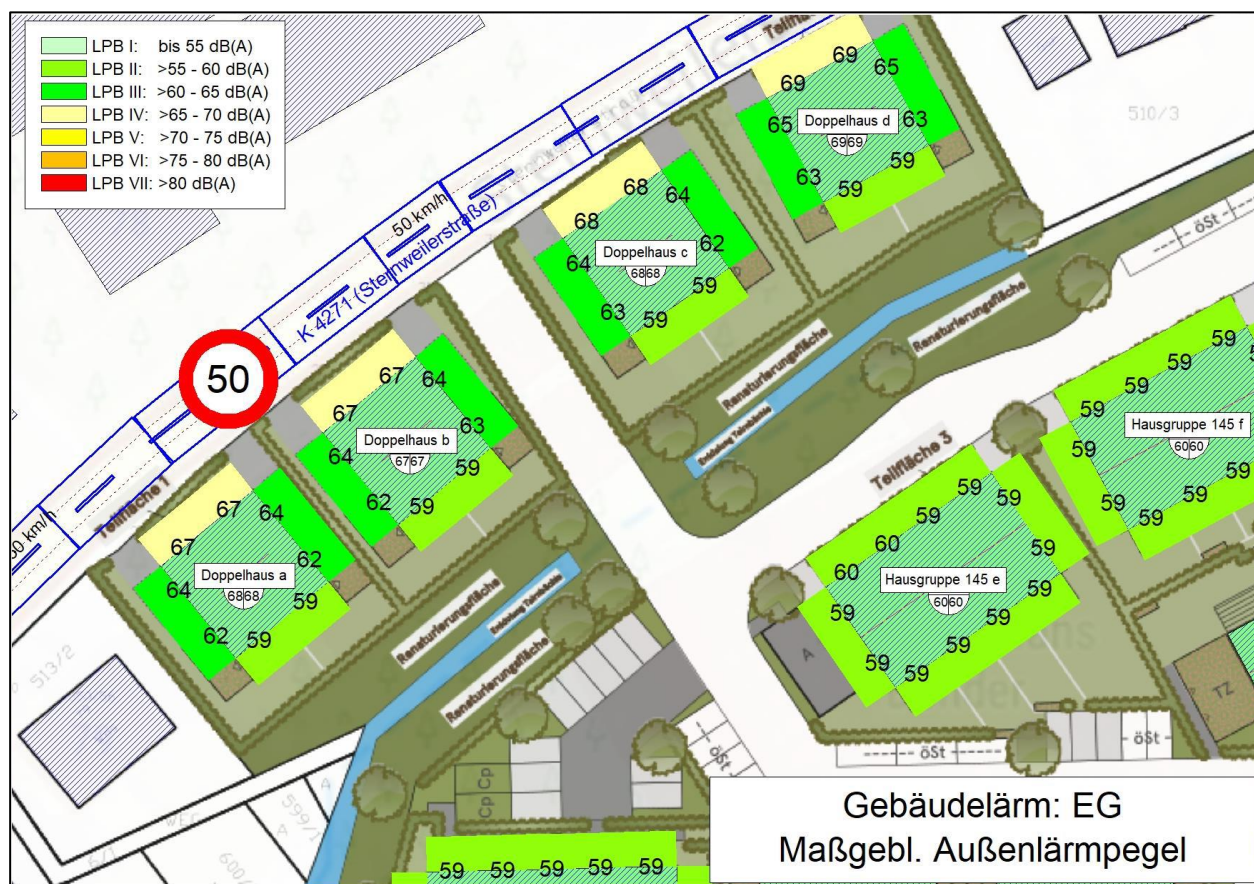
Äpfel

Berner Rosenapfel
Bohnapfel
Hauxapfel
Jacob Fischer
Jacob Lebel
Ontario

Birnen

Gelbmöstler
Oberösterreichische Wasserbirne
Schweizer Wasserbirne
Grüne Jagdbirne

Anlage 2



aus der schalltechnischen Betrachtung der ACCON GmbH, Nördlingen