



Entwurf

## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Kelteräcker“, 1. Änderung und Erweiterung,  
Gemeinde Mühlhausen, Ortsteil Tairnbach

### 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 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 (6) 1. BauNVO die im § 4 (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. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

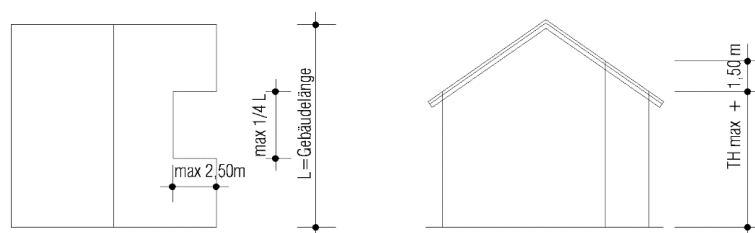
Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Dachsparren). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück an, so sind die in der Planvorlage gekennzeichneten Verkehrsflächen maßgebend.

Bei Doppelhäusern gilt die Mitte der Gebäudeeinheit.

Zulässig sind, bei geneigten Dächern, bis zu 1,50 m höhere Traufen, wenn diese sich durch einen maximal 2,50 m tiefen Rücksprung der Außenwand ergeben.

Sie dürfen je Dachseite jedoch lediglich ein Viertel der Gesamt-Gebäudelänge einnehmen. Die Gebäudelänge ist das Maß der Außenwand, zuzüglich seitlicher Vorbauten, jedoch ohne eine Berücksichtigung von Dachüberständen.



Als Voraussetzung für die Zulässigkeit einer höheren Traufhöhe gilt eine auch im Bereich des Rücksprungs der Außenwand gleichbleibende Dachform und -neigung.

## 2.2. First- bzw. Gebäudehöhe

Die zulässige Firsthöhe darf, in Abhängigkeit von der Dachform, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die auf der Grundlage der Ziffer A 2.2. geplanten Traufhöhe wie folgt überschreiten :

- bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern 4,00 m
- bei einseitig geneigten Pultdächern 0,50 m  
(unter der Voraussetzung, dass die Dachfläche in die Richtung des natürlichen Geländes ansteigt : 1,50 m)
- bei Flachdächern (= OK Attika) 0,50 m

## 3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

### 3.1. Bauweise

Die im Plangebiet zulässige Bauweise ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

#### 3.1.1 abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Für das Grundstück, für das der Bebauungsplan die „abweichende Bauweise“ festsetzt, ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 28 zulässig.

### 3.2. Stellung baulicher Anlagen

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind parallel zu den im Plan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen sind Abweichungen zulässig. Sind keine Angaben im Lageplan enthalten, ist die Bebauung parallel bzw. senkrecht zu einer der Grundstücksgrenzen zu errichten.

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

### 4.1.

Nebenanlagen sind, wenn im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht anders festgesetzt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einem Volumen von 20 m<sup>3</sup> zugelassen.

### 4.2.

Garagen und überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze für PKW und Fahrräder sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Sie dürfen jedoch die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten.

#### 4.3.

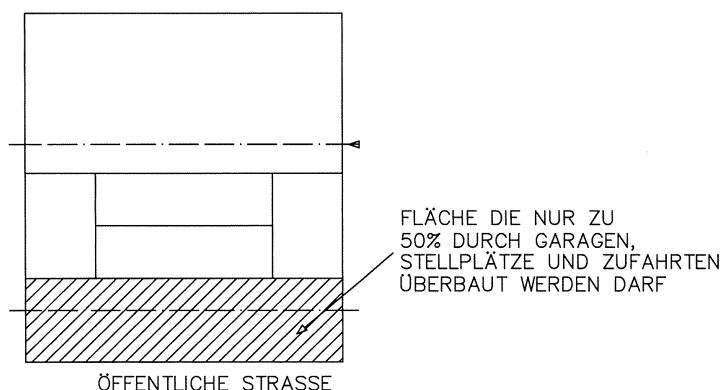
Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,00 eingehalten werden.

Wird die Garage senkrecht zum Straßenraum angeordnet, beträgt der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 3,00 m.

Stellplatz-Überdachungen müssen mit der Tragkonstruktion (Stütze) einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

#### 4.4.

Die durch eine Bebauung gebildeten Vorgartenflächen (Fläche zwischen öffentlicher Straße mit Erschließungsfunktion für das Grundstück und Gebäude bzw. Gebäudeflucht) dürfen insgesamt nur zu 50 % mit Garagen und Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen überbaut werden.



Die restlichen Flächen sind zu begrünen.

### **5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)**

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen ist den Angaben im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

### **6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)**

#### **6.1. Sichtwinkel**

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

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind hier bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig. Als Bezugspunkt gilt die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

### **7. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

Die als „privates Grün“ ausgewiesenen Flächen sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

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

### **8.1. 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.

### **8.2. Oberflächenbefestigung, Niederschlagswasserversickerung**

Die befestigten und nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sind als teilversiegelte Flächen, d. h. mit einem Abflussbeiwert von  $\leq 0,25$ , 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 über eine belebte, 30 cm starke Oberbodenschicht, zur Versickerung zu bringen.

### **8.3. 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.).

## **9. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**

### **9.1. Pflanzbindung**

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume, Strauch- und Heckenstrukturen sind zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.

Bei einem Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.

## **B Hinweise, Empfehlungen**

### **1. Artenschutz**

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

### **2. Vermeidung und Minimierung möglicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung und Minimierung baubedingter Eingriffe sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- Der Eingriff in benachbarte Vegetationsbestände ist bei Durchführung aller Arbeiten grundsätzlich unzulässig. Zu erhaltende im unmittelbaren Bauumfeld befindliche Gehölzbestände – insbesondere Hecken mit Schutzstatus gemäß § 33 NatSchG Bad.-Württ. sind durch geeignete Bauzäune etc. gegen Beschädigungen durch Maschinen und Fahrzeuge zu schützen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze werden nur auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – d.h. auf der Vorhabenfläche – gestattet, um Beeinträchtigungen der nicht unmittelbar betroffenen, aber in der Nähe befindlichen Gehölzbestände einschl. der dort siedelnder Arten zu vermeiden.

### **3. Versickerung bzw. Speichern von Oberflächenwasser**

Es wird empfohlen, von Dachflächen und befestigten Flächen abfließendes Regenwasser in angrenzende Pflanzflächen, Speicher- und Versickerungseinrichtungen einzuleiten. Die Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist in Form von Notüberläufen vorzusehen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Hierbei sind auf jeweils 10 m<sup>2</sup> Dachfläche ca. 1,50m<sup>2</sup> Versickerungsfläche zu veranschlagen. Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

Niederschlagswasser kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden.

Auf das „Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) A 138“ wird verwiesen.

### **4. Nutzung von Sonnenenergie**

Es wird ausdrücklich auf die gesetzlichen Vorgaben hingewiesen Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auf die Dachflächen aufzubringen.

### **5. Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser**

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird gemäß den Vorgaben der formulierten Festsetzungen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) ausgeschlossen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohren aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

### **6. Belange des Bodenschutzes**

- 6.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 6.2. 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.

- 6.3. 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).
- 6.4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).

## 7. **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.

Aufgestellt : Sinsheim, 12.01.2024 – GI/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