



Entwurf

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Kelteräcker“,
1. Änderung und Erweiterung

Gemeinde Mühlhausen, Ortsteil Tairnbach

I. Abgrenzung des Plangebietes

Das auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Kelteräcker“ aufgesiedelte Plangebiet liegt nord-westlich der historisch entstandenen Ortsmitte von Tairnbach, welche durch das Schlossgebäude, die evangelische Kirche sowie die Bebauung, entlang der Sternweiler- und die Eschelbacher Straße geprägt ist.

Im Norden bildet die freie Feldflur, im Süden der hier vorhandene Hohlweg, welcher für den landwirtschaftlichen Verkehr, aber auch für Wanderer und Fahrradfahrer eine Bedeutung hat, die Grenze des Plangebietes. Im Norden und Nord-Westen grenzt der im Jahre 1967 aufgestellte Bebauungsplan „Leimen-Acker“ an den Geltungsbereich an.

Das Quartier „Lauertstraße – Weinbergstraße – Kirchstraße“ wurde in den Jahren 2005 bis 2009 durch den Bebauungsplan „Ortsmitte Tairnbach“ überplant. Hierdurch wurden für die nord-östlich der Kirchstraße gelegenen Grundstücke die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kelteräcker“ aufgehoben.

Im Süden des Plangebietes wird das Plangebiet bis an die Kirchstraße und den hier vorhandenen Kirchplatz erweitert. Damit sind, abweichend der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes, nunmehr auch die Flurstücke 27, 28, 500 und 500/3 sowie die gesamte Grundstücksfläche des Flurstückes 1274 Inhalt des Bebauungsplanes.

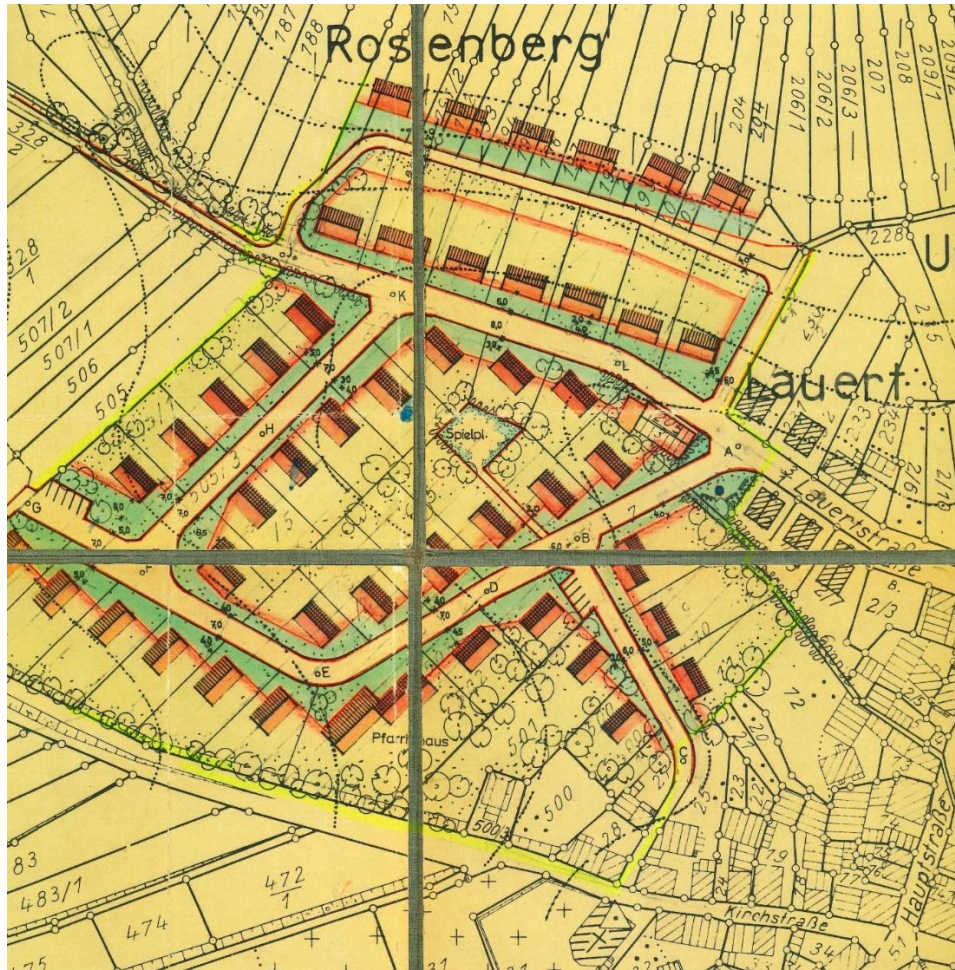


**Auszug aus dem Ortsplan von Tairnbach mit Darstellung des Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes „Kelteräcker“, 1. Änderung und Erweiterung**

II. Derzeit gültiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Kelteräcker“ der Gemeinde Tairnbach, wurde am 11.01.1962 als Satzung beschlossen und konnte, nach der Genehmigung vom 28.05.1962 durch das Landratsamt in Heidelberg, am 06.06.1962 in Kraft treten. Hier handelt sich um einen auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes erstellten Bauflicht-
tenplan. Er beinhaltet einzelne Gestaltungsvorschriften zu den zulässigen Gebäudehöhen, der Dachneigung
und zu den Garagen und Nebengebäuden.

Die Aufsiedlung des Plangebietes erfolgte in den darauffolgenden Jahren auf der Grundlage dieser planeri-
schen Vorgaben. Sie haben bis zum heutigen Zeitpunkt ihre Gültigkeit und sind seitdem die rechtliche
Grundlage für die Beurteilung beantragter, errichteter Bauvorhaben in diesem Bereich.



zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes „Kelteräcker“ aus dem Jahre 1962

III. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Neuaufstellung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Bauflächen sind heute weitestgehend bebaut. Im Zuge einzelner Überlegungen für eine Bebauung der noch vorhandenen Baulücken, bzw. für Umbau- und Erweiterungsvorhaben, wurde in den letzten Jahren deutlich, dass das bestehende Planungsrecht nicht mehr den Anforderungen heutiger Zeit und dem sich geänderten Planungsverständnis entspricht. So ist die Aktualisierung und Fortschreibung der planungs- und baurechtlichen Festsetzungen ein wesentliches Anliegen, welches die Gemeinde Mühlhausen veranlasst hat, eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes vorzunehmen. Dieses betrifft die rechtliche Eindeutigkeit der „planungsrechtlicher Vorgaben“ sowie die aus heutiger Sicht gegebenen Erfordernisse einzelne Nachverdichtungsmaßnahmen im Gebiet durchzuführen und eine angemessene Erweiterung an vorhandenen Gebäuden zu ermöglichen. Dies gilt für die Ausformulierung der planungsrechtlichen sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Neben den inhaltlichen und juristischen Präzisierungen ist es das Ziel der Gemeinde, dass auch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Klimaschutzes in dem fortgeschriebenen Bebauungsplan ihren Niederschlag finden.

Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes und der hieraus entstandenen städtebaulichen Struktur, werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Das Maß der zukünftig zulässigen baulichen Nutzung soll durch die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen erfahren.

Durch die Einbeziehung der an die Kirchstraße angrenzenden Grundstücke soll an dieser städtebaulich sensiblen Stelle des Kirchplatzes gewährleistet werden, dass eine hier zukünftig mögliche ergänzende Bebauung sich in die städtebauliche Struktur der Kirchstraße und des Kirchenumfeldes einfügt.

IV. Rechtliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Neuaufstellung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kelteräcker“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 198), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

Parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die Örtlichen Bauvorschriften ebenfalls neu gefasst.

Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. I S. 422).

Wahl des Verfahrens

Die Durchführung der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung erfolgt aufgrund der inhaltlichen Zielsetzung sowie der Lage des Plangebietes auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig zulässige Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 11500 m² unterhalb der im § 13a BauGB Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 genannte Größenordnung von 20.000 m².

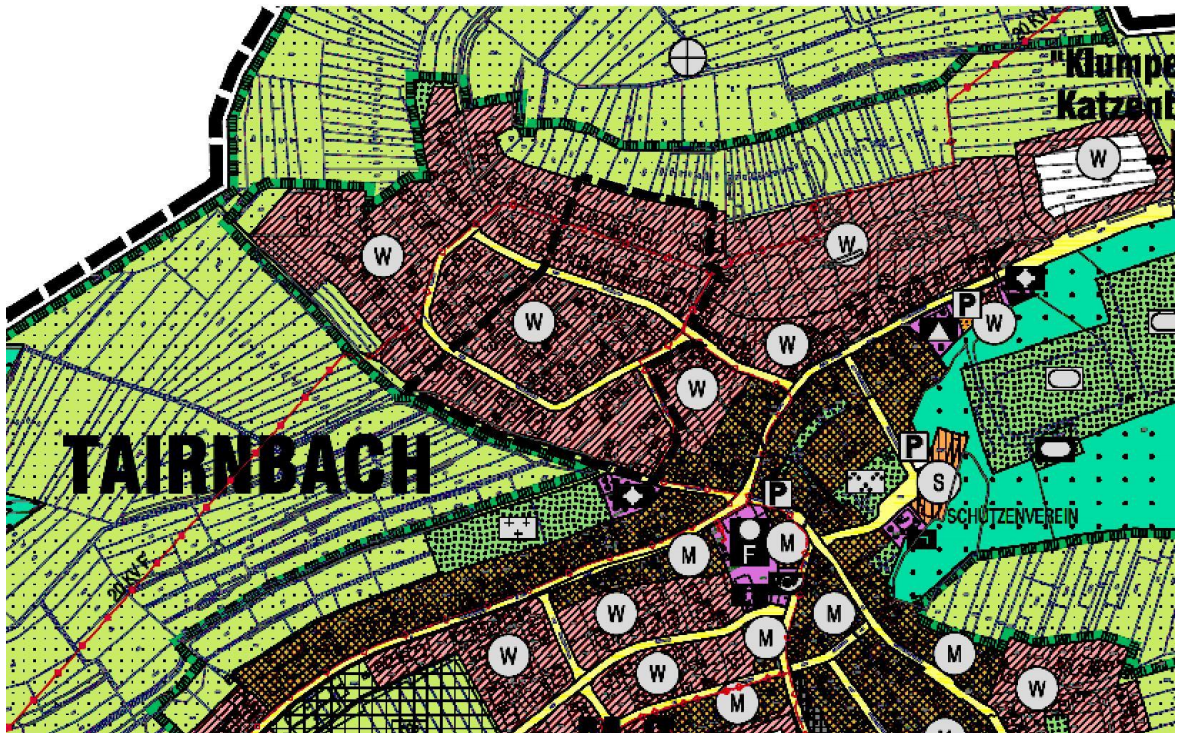
Die überplante Fläche liegt außerhalb von „NATURA 2000“- , Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebieten. Darüber hinaus befinden sich **keine** geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes. Eine überschlägige Prüfung kam zu der Einschätzung, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird. Die Planungsinhalte haben weder nennenswerte räumliche Auswirkungen, noch sind aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten.

Von der Aufstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird daher Abstand genommen.

Belange der Regionalplanung, Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB

Regionalplanerische Belange sind von der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg stellt die Flächen des Plangebietes als „bestehende Wohnbaufläche“ dar. Damit kann die Feststellung getroffen werden, dass die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kelteräcker“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg**

V. Städtebauliche Konzeption

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kelteräcker“ erfolgt mit der Zielsetzung, dass sich durch die Neufassung des Planungsrechtes die gewachsene städtebauliche Struktur des bebauten Bereiches nicht verändert. Dies betrifft sowohl die Festsetzungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die im Plangebiet zukünftig zulässigen Gebäudehöhen.

1. Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kelteräcker“ benennt aufgrund des Umstandes, dass die Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen sowie der Satzungsbeschluss vor einem Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung erfolgte, keine Baugebietskategorie.

Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden Nutzung, der Lage des Plangebietes sowie der vorhandenen Erschließungsstraßen werden die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nunmehr gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Grundlage hierfür ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017, letztmalig geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023.

Durch die Erweiterung des Plangebietes verkürzt sich in einem geringen Umfang der Abstand aus ausgewiesenen Wohnbauflächen zum bestehenden Friedhof des Ortsteiles Tairnbach. Gemäß dem Bestattungsgesetz Baden-Württemberg müssen Gebäude, die Friedhofszwecken dienen, einen Abstand von mindestens 10,00 m zur ersten Grabreihe aufweisen. Dieses Maß wird im vorliegenden Fall bei weitem überschritten.

Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur, aber auch zur Stärkung der Ortsmitte, sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die im § 4 Abs. 2 unter den Ziffern 2 und 3 genannten Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zugelassen werden.

Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen der Zielsetzung der Bebauungsplan-Neuaufstellung, bzw. werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund geeigneterer Standorte im Gemeindegebiet als nicht zulässig erklärt.

Aufgrund der sich stetig ändernden Arbeitswelt sollen zukünftig nicht störende Gewerbebetriebe, entsprechend dem § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig ausnahmsweise zugelassen werden. Hierzu zählen, jeweils nach einer Einzelfallprüfung, die sogenannten „stillen Gewerbebetriebe“ wie beispielsweise Büros, Dienstleistungsbetriebe, aber auch Arztpraxen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sich der Betrieb auf die angrenzende Wohnnutzung nicht störend auswirken wird.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass sich die Wohnqualität durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für die Bewohner des Plangebietes nicht ändern wird. Die auf den Vorgaben der Baunutzungsverordnung beruhenden planungsrechtlichen Vorgaben entsprechen der zwischenzeitlich in Wohngebieten gelebten Realität und den heutigen, auch generationsübergreifenden Bedürfnissen der Bevölkerung.

2. Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kelteräcker“ beinhaltet für die im Plangebiet gelegenen Grundstücke kein eindeutig definiertes zulässiges Maß einer baulichen Nutzung. Der Baufluchtenplan im M. 1:1000 enthält eine Darstellung zulässiger Einzelhäuser, der Textteil die textliche Vorgabe, dass die Grundrisse ein „sichtbares Rechteck“ bilden müssen.

Die Gemeinde Mühlhausen formuliert nunmehr für das Plangebiet die ergänzende Festsetzung einer einzuhaltenden Grundflächenzahl von „0,4“. Dieses entspricht dem im § 17 der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet.

Im Hinblick auf die Festsetzung einer zukünftig zulässigen Anzahl an Vollgeschossen, orientiert sich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes an den bisher gültigen Festsetzungen sowie dem vor Ort vorhandenen baulichen Bestand. Am nördlichen sowie südlichen Gebietsrand ist zukünftig weiterhin ein Vollgeschoss gemäß der Vorgabe der Landesbauordnung zugelassen. Dieses beinhaltet, abgeleitet aus der hier anzutreffenden Topografie, weiterhin die Zulässigkeit von talseits zwei-geschossigen Gebäudefassaden. Dieser Planungsansatz wird deutlich durch den Umstand, dass, gemessen von der Mittelachse der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, Traufhöhen mit einem Maß von 6,50 m zulässig sind.

Die im Bebauungsplan zukünftig geltende Obergrenze der zulässigen Traufhöhen, bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion. Damit bleiben die im Sinne des Klimaschutzes auf einen Dachsparren aufgebrachten Dämmstärken unberücksichtigt. Abweichend der bisherigen geltenden Gestaltungsvorschriften („auf Kniestöcke ist zu verzichten“) kann die modifizierte Festsetzung zulässiger Traufhöhen dazu beitragen, den Dachraum zu Wohnzwecken besser zu nutzen. Mit diesem Hintergrund werden in den Bebauungsplan ergänzende Gebäudehöhen, in Abhängigkeit der gewählten Dachform, festgesetzt. Diese sollen ein zu Wohnzwecken größeres Bauvolumen mit der Vorgabe ermöglichen, dass dieses sich in die gewachsene Siedlungsstruktur weiterhin einfügt.

3. Ausweisung der überbaubaren Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen orientiert sich eng an den Vorgaben des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die den Straßenraum begrenzenden Baulinien werden im Sinne des § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung durch Baugrenzen ersetzt. Ergänzend wird eine straßenabgewandte Baugrenze verbindlicher Bestandteil des Planungsrechtes. Sie ermöglichen bestehende Gebäude in einem ausgewogenen Verhältnis zu erweitern und damit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die Vorgaben hinsichtlich der Stellung baulicher Anlagen werden nur für Teile des aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Dieses gilt für die Straßenzüge, die bisher eine das Straßenbild dominierende Giebelständigkeit aufweisen.



4. Bauweise

Gemäß dem rechtskräftigen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes waren im Plangebiet bisher ausschließlich Einzelhäuser vorgesehen. Dementsprechend erfolgte auch die Parzellierung der einzelnen Grundstücke. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung der Art der zulässigen Bauweise nunmehr, unter Berücksichtigung des Grundsatzes eines sparsameren Umganges mit Grund und Boden, für die innenliegenden Quartiere ergänzt durch die Vorgabe, dass in der offenen Bauweise zukünftig nicht nur Einzelhäuser, sondern auch Doppelhäuser zulässig sind.

5. Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten

Eine Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten war im bisherigen Bebauungsplan nicht enthalten. Dieses resultierte aus dem Umstand, dass in ein Wohngebiet einer ländlich geprägten Gemeinde Mehrfamilienwohnhäuser keine denkbare Option darstellten. Die somit auf der Grundlage des Bebauungsplanes entstandene, durch Einfamilienhäuser geprägte Struktur soll nach Auffassung der Gemeinde Mühlhausen an diesem Standort auch weiterhin Bestand haben. Mit diesem Hintergrund wird die Anzahl zulässiger Wohneinheiten in Gebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf maximal 2 Stück begrenzt. Lediglich entlang der Kirchstraße werden aufgrund der ortsnahen Lage und hier vorhandenen Grundstückszuschnitte, die zulässige Anzahl auf 3 Wohneinheiten erhöht. Für die mögliche Randbebauung am Kirchplatz wird die ergänzende Formulierung gewählt, dass durch eine Neubebauung des Flurstückes 500, zusammen mit dem Flurstück 28, in der Summe maximal 6 Wohneinheiten entstehen dürfen.

VI. Örtliche Bauvorschriften

Das Erscheinungsbild des Baugebietes „Kelteräcker“ ist stark geprägt von der im Bebauungsplan des Jahres 1962 zulässigen Dachform (dargestellt sind ausschließlich Satteldächer) sowie der maximal möglichen Dachneigung (maximal 30 °). Mit diesem Hintergrund wurden die bisher für das Plangebiet geltenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen weitestgehend auf die neu erstellte Satzung der örtlichen Bauvorschriften übertragen und behutsam fortgeschrieben.

Gemäß der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Plangebiet ausschließlich Gebäude mit einem Satteldach zulässig. Im Zuge der Neuauufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird das Spektrum zulässiger Dachformen um die klassischen wie Walm- und Krüppelwalmdächer ergänzt. Aus gestalterischen Gründen erhält die Festsetzung die ergänzende Definition „symmetrisches Satteldach“.

Des Weiteren hinaus sollen im Plangebiet, abgesehen von den Bauflächen die unmittelbar an die Kirchstraße angrenzen, zukünftig auch Pult- und Flachdächer zugelassen sein. Damit geht die Gemeinde, in eine Abwägung aller städtebaulich relevanter Belange, auf eine vielerorts nachgefragte Bauform ein, welche ihren Hintergrund in den Bemühungen ein kostensparendes Bauen hat. Durch die Vorgabe, dass eine Firsthöhe, bzw. die Attikahöhe dieser Gebäude die festgesetzte Traufhöhe um nicht mehr als 50 cm überschreiten darf (Ziffer 2.2 der Schriftlichen Festsetzung) ist gewährleistet, durch diese Dachform keine nennenswert höheren Wandscheiben im Straßenbild entstehen.

Aufgrund der im Plangebiet bisher festgesetzten recht flachen Dachformen, gibt es im Gebiet bisher nur wenige Gebäude die Dachaufbauten, bzw. Dacheinschnitte aufweisen. Aufgrund der Erhöhung der zulässigen Dachneigung (maximal 35° statt bisher 30°) und der Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung, auch unter bestehenden Dachflächen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Nebengiebel zugelassen. Voraussetzung hierfür ist, dass diese zu der Giebelaußenwand eines Gebäudes einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten und die Traufe des Hauptdaches durch den Dachaufbau nicht unterbrochen wird.

Die Vorgabe hinsichtlich zulässiger Einfriedungen war im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher keine verbindlich einzuhaltende Vorgabe (die Höhe soll ein Maß von 0,8 m nicht überschreiten). Durch die Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften wird eine verbindliche Festsetzung formuliert, dass Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, d. h. im Vorgartenbereich, eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen. Hierdurch soll das Entstehen blickdichter Einfriedungen und damit der Verlust des bisher bestehenden fließenden Überganges zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der privaten Freifläche vermieden werden. Mit diesem Hintergrund schließen die Örtlichen Bauvorschriften grundsätzlich Einfriedung aus blickdichten Materialien aus. Dieses betrifft massive Sichtschutzmauern und Wände, aber auch eingeflochtene Kunststoffstreifen in Stabmattenzäunen. Im Hinblick auf die Höhe und die Art der Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstücken, wird auf das geltende Nachbarrecht von Baden-Württemberg verwiesen.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die überplanten Quartiere sind geprägt durch Erschließungsstraßen mit relativ schmalen Querschnitten. Im Plangebiet selbst befinden sich nur zwei kleine öffentliche Parkierungsflächen.

Die Fahrbahnquerschnitte mit einer Breite von weniger als 5,00 m führen aufgrund des hier vorhandenen höhengleichen Straßenausbau dazu, dass abgestellte PKW oftmals die Gehwegflächen stark einengen, so dass Fußgänger gezwungen sind, auf die Fahrbahn auszuweichen.

Die statistischen Zahlen des Rhein-Neckar-Kreises belegen, dass, trotz der Anstrengungen der letzten Jahre im Hinblick auf die Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs, die Anzahl der PKW je Wohneinheit einen Wert von annähernd 1,5 erreicht hat. Im Ortsteil Tairnbach wird sich dieser Trend aufgrund der geografischen Lage in der Region, abseits bestehender S-Bahn-Trassen, in den nächsten Jahren und Jahrzehnten, trotz einer sich wandelnden Arbeitswelt, nicht wesentlich verändern.

Die Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO und dem tatsächlichen PKW-Bestand je Haushalt lässt somit, auch bei der hier angestrebten Nachverdichtung, auch weiterhin ein Defizit von PKW-Stellplätzen erwarten. Dieses kann im öffentlichen Straßenraum zwar kompensiert werden, wird jedoch bei einer größeren Wohndichte zu einem stetig unübersichtlich werdenden öffentlichen Raum mit einem wachsenden Gefährdungspotential führen. Betroffen sein werden insbesondere die schwächsten Verkehrsteilnehmer, d. h. die Senioren und die Kinder.

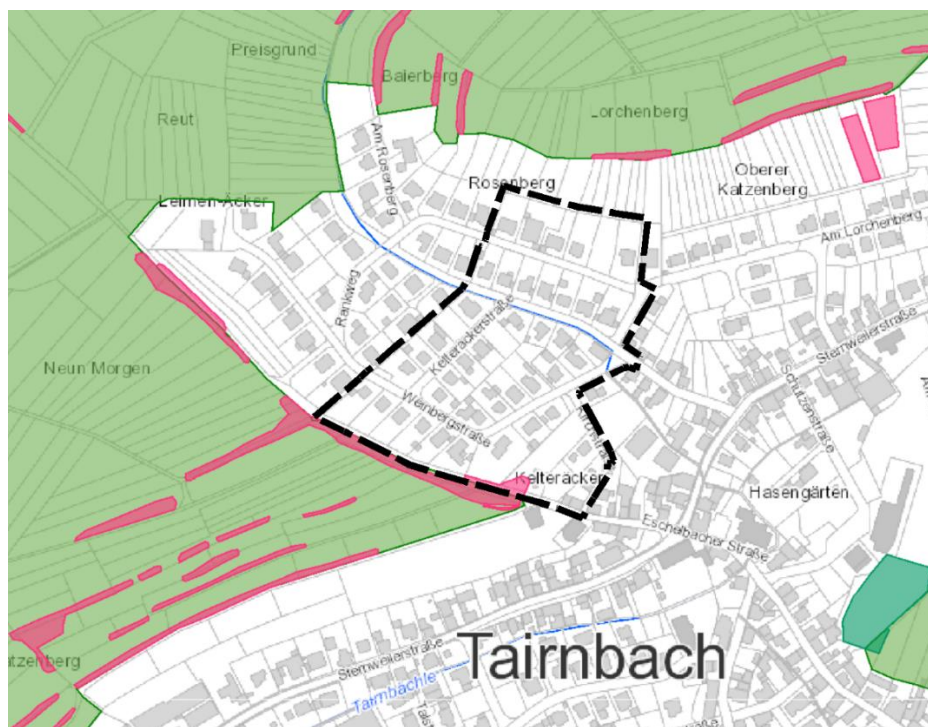
Die Gemeinde Mühlhausen fordert daher aus den oben genannten Gründen für Neubauten bzw. Gebäudeumbauten die Errichtung einer höheren Anzahl an PKW-Stellplätzen pro Wohneinheit.

Diese wird in Abhängigkeit der Wohnungsgröße festgesetzt. Hierbei geht die Gemeinde davon aus, dass Wohnungen ab einer Wohnfläche von 60 m² in der Regel von zwei volljährigen Personen bewohnt werden, für die dann auch ein entsprechender PKW-Abstellplatz zur Verfügung stehen muss.

Ergänzend wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet ausgestalteten Straßenzüge nicht nur eine Erschließungsfunktion innehaben, sondern den Bewohnern auch als Ort der Kommunikation und des Aufenthaltes dienen sollen.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine „NATURA 2000“-Gebiete, bzw. Schutzgebiete. Im Südwesten grenzt ein nach § 32 Bundesnaturschutzgesetz geschütztes Biotop an das Plangebiet unmittelbar an. Auf diesen Sachverhalt werden, wie nachfolgend erläutert, die planungsrechtlichen Festsetzungen abgestimmt.



**Darstellung der Schutzgebiete, bzw. kartierter Biotope –
Abbildung aus der Karte des Landesamtes für Umwelt Baden-Württemberg**

Nach einer überschlägigen Prüfung kam die Gemeinde Mühlhausen zu der Einschätzung, dass die erste Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kelteräcker“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben werden.

Diese Einschätzung resultiert aus dem Umstand, dass die Wege und Straßen unverändert beibehalten werden und keine bisher nicht überbaubaren Flächen Bestandteil des neuen Planungsrechtes werden.

Diese Aussage gilt auch für die ergänzende Bebauung entlang der Kirchstraße welche bisher bereits auf der Grundlage des § 34 des Baugesetzbuches hätten bebaut werden können.

Die Ausweisung einer rückwärtigen Baugrenze gibt für die einzelnen Grundstückseigentümer eine Planungssicherheit, ohne dass sich durch diese Festsetzung hierdurch wesentliche Änderungen gegenüber der üblichen Genehmigungspraxis ergeben.

Der Einführung einer Grundflächenzahl und damit der Festsetzung einer Obergrenze für eine mögliche Bebauung und Versiegelung, liegt der Planungswille zu Grunde die bereits baulich in Anspruch genommenen Flächen zukünftig intensiver zu nutzen. Im Gegenzug zu der damit ermöglichten innerörtlichen Nachverdichtung soll eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert, bzw. verlangsamt werden.

Mit den nachfolgend aufgeführten Vorgaben geht die Gemeinde Mühlhausen auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes, bzw. des Klimaschutzes ein :

- Die Bauflächen die unmittelbar an das gesetzlich geschützte Biotop (Vegetation am Hohlweg) angrenzen, werden in einer Breite von 5,0m als private Grünfläche ausgewiesen. Der hier vorhandene Vegetationsbestand wird durch die Festsetzung einer Pflanzbindung unter Schutz gestellt. An diese Vegetationszone angrenzend ist ein 10,0 m tiefer Geländestreifen zukünftig von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.
- Bei einer Neubebauung, bzw. ergänzenden Bebauung sind die Dächer aller Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von weniger als 12° aufweisen, auf einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke extensiv zu begrünen.
- Zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate, sowie der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der bei Neu- bzw. Umbaumaßnahmen die befestigten, nicht überdachten Flächen eines Baugrundstückes nur mit Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner gleich 0,25, d. h. nur teilversiegelt erstellt werden dürfen. Bei den Flächen, die diese Eigenschaft nicht aufweisen, ist das anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden Freiflächen über eine 30 cm starke Oberbodenschicht zur Versickerung zu bringen.

VIII. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die vorhandenen, bzw. geplanten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kelteräcker“, 1. Änderung und Erweiterung sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen anzuschließen.

Im Hinblick auf die Entwässerung wird auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, nach dem das auf versiegelte Flächen auftretende Niederschlagswasser dezentral zu beseitigen ist, verwiesen.

Dieser Forderung kann im vorliegenden Fall aufgrund hierfür nicht vorhandener Regenwasserkanäle und der für eine Versickerung ungeeigneten Bodenbeschaffenheit, nur bedingt entsprochen werden.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Festsetzung der Ziffer 8.2 der Schriftlichen Festsetzungen, nach der bei baulichen Veränderungen die befestigten Flächen eines Grundstückes teilversiegelt auszubauen sind. Ausdrücklich empfohlen wird die Errichtung von Anlagen zu sammeln und verwenden von Niederschlagswasser. Eine Dachbegrünung wird bei flachgeneigten Dächern verbindlich gefordert. Die Summe aller Maßnahmen soll dazu beitragen, dass möglichst viel Regenwasser innerhalb des Plangebietes verbleibt und hier zur Verdunstung / zur Versickerung gebracht wird.

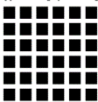
IX. Erschließungskosten

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kelteräcker“ der Gemeinde Mühlhausen hat keine Erhebung zusätzlicher Erschließungsbeiträge gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches zur Folge.

X. Flächenbilanz

▪ „Allgemeines Wohngebiet“	2,87 ha
▪ öffentliche Verkehrsfläche	0,51 ha
▪ private Grünfläche	0,13 ha
▪ <u>öffentliche Grünfläche</u>	<u>0,05 ha</u>
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	3,56 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 25.01.2024 – GI/Schie

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