



Entwurf

## Schriftliche Festsetzungen

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

**nochmalige Anhörung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**

**Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.11.2024 den Beschluss gefasst, dass lediglich die geänderten Inhalte Bestandteile der erneuten Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB sein sollen. Diese Textpassagen sind mit roter Schrift gekennzeichnet. Stellungnahmen können nur zu diesen Hinweisen abgegeben werden.**

### 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.

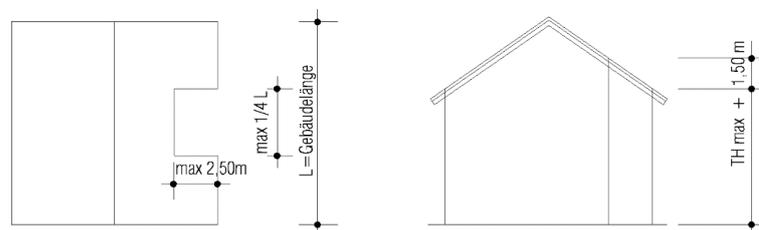
Sie sind definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Dachsparren). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige 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-Gebäuelänge einnehmen. Die Gebäuelänge 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 Pulldächern 4,00 m
- bei einseitig geneigten Pulldächern 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, überbaubare Flächen sowie die 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. Überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einem Volumen von 20 m<sup>3</sup> zugelassen. Dieses gilt unter der Voraussetzung, dass im zeichnerischen Teil keine anderen Festsetzungen getroffen wurden.

### 3.3. 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 (§ 9 (1) 4. BauGB und § 23 (5) BauGB)**

##### 4.1.

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.

##### 4.2.

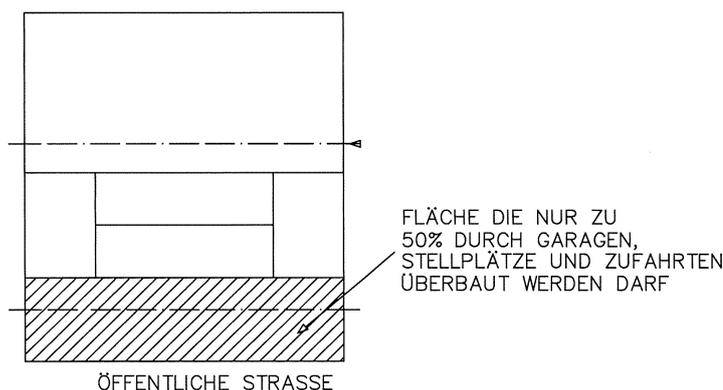
Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,00 eingehalten werden.

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.

##### 4.3.

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 freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)**

##### 6.1. Sichtwinkel

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

Sie sind als Grünfläche auszugestalten bzw. dürfen als befestigte Fläche genutzt werden.

Einfriedigungen, Anpflanzungen und hier gelagerte/abgestellte Gegenstände sind bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig. Als Bezugspunkt für die Höhenangabe gilt die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

## **6.2. Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Bauflächen**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen sind freizuhalten von jeglicher Bebauung und Versiegelungen.

Einfriedungen sind zugelassen, sofern diese kleintierpassierbar ausgebildet sind. Einzuhalten ist ein Abstand zwischen der Zaununterkante und dem Erdreich von mindestens 10 cm.

Eine Ausleuchtung dieser, unmittelbar an das geschützte Biotop angrenzenden Fläche ist generell untersagt.

## **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. Dacheindeckung**

Die Verwendung von Dachziegeln mit bleihaltigen Glasuren (Bleiglanz) sowie unbeschichtete Metalleindeckungen (Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig.

### **8.2. 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.

### **8.3. 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.

### **8.4. 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.).

### **8.5. Einfriedungen**

Einfriedungen in Form freiwachsender Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen müssen einen 80 %-igen Anteil an einheimischen Pflanzen gemäß der Artenverwendungsliste aufweisen.

## **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.

Außenbeleuchtungen sind zum Schutz von Insekten und Fledermäusen als insektenfreundliche Beleuchtung auszuführen. Dies gilt gemäß § 21 Abs. 3 NatSchG insbesondere für Beleuchtungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen.

Verwiesen wird auf die Ziffer 6.2. der Schriftlichen Festsetzungen, nach der auf den unmittelbar an das geschützte Biotop angrenzenden Flächen „Lösswand am Friedhof am Ortsrand von Tairnbach“ Außenbeleuchtungen jeglicher Art unzulässig sind.

### **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 Baumfeld befindliche Gehölzbestände – insbesondere Hecken mit Schutzstatus gemäß § 33 NatSchG BW – 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, einschließlich 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 sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und das Wasser auf dem Grundstück genutzt werden. Zu bevorzugen ist ein bewirtschaftetes Zisternensystem (mit einer Drosseleinrichtung). Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung zu bringen.

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.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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

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

Die Installation von Photovoltaik-Modulen auf einer begrünten Dachfläche ist auch bei einer Anwendung entsprechender Systeme technisch möglich. Die Kühlung der Dachbegrünung wirkt sich im Regelfall positiv auf die Leistung von Photovoltaik-Anlagen aus.

## 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. Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbaren und räumlich begrenzten Niederschlägen) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Dies hat unter Beachtung des § 37 Abs. 1 WHG/Wasserabfluss zu erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

## 8. Belange der archäologischen Denkmalpflege

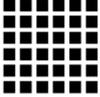
Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, archäologische Denkmalpflege, Stuttgart, zu melden.

## 9. Höhenunterschiede in der Freiflächengestaltung

Zur Überbrückung von Höhenunterschieden werden ingenieurbio-logische Bauweisen mit „lebenden Materialien“ (z. B. Spreitlagen, Buschlagen usw.) empfohlen.

Denkbar sind auch kombinierte Bauweisen unter Einbeziehung „toter Materialien“ (z. B. Beton).

Aufgestellt : Sinsheim, 12.01.2024/19.11.2024 – 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