

Neues Stadtquartier „Am Nussbühl“ auf dem ehemaligen SKF-Areal

3. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs

Planungsrechtliche Festsetzungen

Entwurf nach Abwägung

Stand: 15.12.2009

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 0927

Inhalt:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet**
 - 1.2 Sondergebiet „Pflegeheim“**
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Grundflächenzahl**
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse**
 - 2.3 Maximale Höhe der baulichen Anlagen**
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
 - 3.1 Baugrenzen**
 - 3.2 Baulinien**
 - 3.3 Bauweise**
 - 3.4 Stellung der baulichen Anlagen**
 - 3.5 Grundstücksbreiten**
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
 - 4.1 Flächen für Garagen und Stellplätze**
 - 4.2 Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**
- 5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
 - 5.1 Straßenverkehrsflächen**
 - 5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
 - 5.3 Verkehrsgrün**
 - 5.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind**
- 6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**
 - 6.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**
 - 6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
- 7. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen**
 - 7.1 Öffentliche Grünfläche**
 - 7.2 Private Grünfläche**
 - 7.3 Pflanzgebot 1 (PFG 1) – Feldhecke**
 - 7.4 Pflanzgebot 2 (PFG 2) Saumvegetation zur Donau**
 - 7.5 Pflanzgebot 3 (PFG 3)**
 - 7.6 Erhaltungsgebot – Einzelbäume**
 - 7.7 Pflanzgebot Einzelbäume**
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 8.1 Erddeponie**
- 9. Kulturdenkmal**
- 10. Sonstige Festsetzungen**
 - 10.1 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**
 - 10.2 Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten**

II. Füllschema der Nutzungsschablone

III. Hinweise

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004 I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. 2006 I S. 3316) m.W.v. 01.01.2007.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990.
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16. 06. 2007.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert 14 Oktober 2008 (GBl. S. 343, 354).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

1.1.1 Bauflächen: WA 1, WA 3, WA 4

Zulässig sind:

- Wohngebäude (1)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (2).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.2 Bauflächen: WA 2, WA 5, WA 6

Zulässig sind:

- Wohngebäude (1)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (2)
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2. Sondergebiet „Pflegeheim“ (SO) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Das Sondergebiet dient einer Nutzung als Pflegeheim und für altersgerechte Wohnungen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Büros.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahl.

In den Baufeldern WA 1, WA 2 und WA 3 kann die Grundflächenzahl bis zu 0,8 überschritten werden, soweit die im Plan dargestellten bebaubaren Flächen eingehalten werden. Im begründeten Einzelfall kann eine weitere Überschreitung in geringfügigem Umfang zugelassen werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze zwingend festgesetzt.

Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind, wenn die vorhandene Geländemodulation erhalten bleibt und die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhen nicht überschritten werden.

2.3 Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Gebäudehöhen (WH und FH) - Meter über Normal Null (NN)

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen das laut Planeintrag bzw. in der Nutzungsschablone festgesetzte bzw. den Haustypen zugeordnete Maß nicht überschreiten.

Maximale Wandhöhe (WH)

Die maximale Wandhöhe (WH) ist das Maß am Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Maximale Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (FH) ist das Maß des höchsten Punktes des Daches (First), bei Flachdächern der oberste Punkt des Daches.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

3.1 Baugrenzen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Dachüberstände sind bis zu 0,5 m über die Baugrenze zulässig.

3.2 Baulinien entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Dachüberstände sind bis 0,5 m und Eingangsüberdachungen bis 1,50 m über die Baulinie zulässig.

3.3 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

- O offene Bauweise
- E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a abweichende Bauweise – zulässig sind auch Hausgruppen über 50 m Länge.

3.4 **Stellung der baulichen Anlagen**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Energiegewinnung mittels Solaranlagen können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen zugelassen werden.

3.5 **Grundstücksbreiten**

Die Grundstücksbreiten im Baufeld WA 4 werden auf 16,0 m festgesetzt.

4. **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO)**

4.1 **Flächen für Garagen und Stellplätze** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Innerhalb des Baugebietes sind Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt.

Es bedeuten:

Ga	Fläche für Garagen
GSt	Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
GGa	Fläche für Gemeinschaftsgaragen
GTGa	Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen.

4.2 **Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind die Baufelder WA 5 und WA 6.

5. **Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB).

5.1 **Straßenverkehrsflächen** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

5.2 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Mischverkehrsfläche herzustellen

Zweckbestimmung	VB	- Mischverkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich
	P	- Parkplatz (öffentlich)
	F + R	- Fuß- und Radweg.

5.3 **Verkehrsrün** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Die ausgewiesenen Flächen und Standorte sind mit niedrigen Sträuchern der Pflanzliste flächendeckend zu bepflanzen. Innerhalb der Verkehrsrünflächen sind notwendige Stützmauern, Terrassen und auskragende Plattformen zulässig.

5.4 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind**

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nrn.12, 13 und 21 BauGB)

6.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Mühlheim ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Mühlheim zur oberirdischen Ableitung des anfallenden Regenwassers der angrenzenden Grundstücke sowie zum Bau und Betrieb eines öffentlichen Personenaufzuges.

7 Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Zweckbestimmung: ÖF 1 - Grünanlage „Stadtsockel“.

Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend der folgenden Zweckbestimmungen nach Maßgabe der jeweiligen Pflanzgebote oder Maßnahmen grünordnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten: Es sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung der Fläche und der ökologischen Funktion dienen

- zum Aufenthalt der Bewohner
- zur Führung von öffentlichen Fußwegen
- zur ökologischen Aufwertung.

7.2 Private Grünfläche entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Die private Grünfläche ist als Gartenanlage zu erhalten und zu pflegen.

7.3 Pflanzgebot 1 (PFG 1) – Feldhecke entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Die in der Planzeichnung als PFG1 gekennzeichnete Fläche ist als geschlossene 3- bis 5-reihige Feldhecke herzustellen. Zulässig sind nur heimische und standortgerechte Gehölze (Arten siehe Pflanzenliste, Pflanzabstand max. 1,5 x 1,0 m, Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, 60-100 cm).

7.4 Pflanzgebot 2 (PFG 2) Saumvegetation zur Donau entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Der im Lageplan dargestellte Bereich ist als Gewässerrandstreifen zu erhalten. Der Gehölzbestand (Auwaldstreifen) ist zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ergänzen. Die zwischen dem geplanten Fuß- und Radweg und dem Auwaldstreifen befindlichen Flächen sind als krautreiche Saumvegetation zu erhalten bzw. zu entwickeln. Mahd der Flächen max. 1-mal/Jahr, das Mähgut ist abzuräumen. Die Schotterflächen am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sind zurückzubauen.

7.5 Pflanzgebot 3 (PFG 3) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Der in der Planzeichnung als PFG 3 gekennzeichneten Flächen sind mit einem 2,00 m breiten Feldgehölzstreifen von den Eigentümern der Grundstücke zu bepflanzen.

7.6 Erhaltungsgebot – Einzelbäume entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Die in der Planzeichnung eingetragenen und mit einer Pflanzbindung versehenen, bestehenden Laub- oder Obstbäume sind zu erhalten und durch eine artgerechte Pflege dauerhaft zu sichern.

Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches der Bäume sind nicht zulässig.

Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Bäume und Sträucher ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden. Abgehende Bäume sind durch heimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste 2, Mindeststammumfang 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen.

7.7 Pflanzgebot „Einzelbäume“ entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind heimische hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 1, Mindeststammumfang 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In WA 4 sind kleinkronige Laubbäume zu pflanzen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Erddeponie entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Ehemalige Erddeponie – Rekultivierungsfläche

Der nicht überplante Bereich der Erddeponie ist entsprechend der ursprünglichen Rekultivierungsplanung als extensive Magerwiese mit geringem Oberbodenauftrag (ca. 10 cm) und geeigneter Gras-/Kräutermischung anzusäen, Mahd max. 2-mal/Jahr, das Mähgut ist abzuräumen. Alternativ ist die Beweidung mit Schafen zulässig. Weiterhin sind eine straßenbegleitende Baumreihe und die Pflanzung einer geschlossenen, 3- bis 5-reihigen Feldhecke vorzusehen.

9 Kulturdenkmal (§ 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Darstellung eines Kulturdenkmals entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (Gesamtanlage historische Oberstadt gem. § 19 DSchG).

10 Sonstige Festsetzungen

10.1 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

10.1.1 Einmündungsbereiche an Straßen

In den im Plan dargestellten Zonen sind zur Sicherheit des Straßenverkehrs keine baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Bepflanzungen mit einer Höhe über 0,8 m zulässig.

10.1.2 Anbaufreier Streifen entlang der L 443

Entlang der L 443 ist im Außenbereich ein anbaufreier Streifen von 20 m freizuhalten. In der Anbaubeschränkungszone zwischen 20 und 40 m dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, errichtet werden.

10.2 Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

II. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Wandhöhe (WH)	Firsthöhe (FH)
Dachform, Dachneigung Grundstücksbreite (WA 4)	

III. Hinweise

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u.a. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht. Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Altablagerungen

Werden bei den Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen bzw. werden geruchliche oder optische Auffälligkeiten bemerkt, ist das Landratsamt Tuttlingen unverzüglich zu verständigen.

Geschützte Gesamtanlage „Oberstadt Mühlheim a.d. Donau“

Die Baufelder WA 5 und WA 7 liegen innerhalb der geschützten Gesamtanlage „Oberstadt Mühlheim a.d. Donau“ gem. § 19 DSchG.

Alle Baumaßnahmen sind vorab mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Tel. 0761 / 208-3511, abzustimmen.

Es werden höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761- 208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Der Gemeinderat der Stadt Mühlheim hat am 05.12.2006 das Städtebauliche Entwicklungskonzept „Neues Stadtquartier Am Nussbühl auf dem ehemaligen SKF-Areal“ beschlossen.

Die Ziele, Aussagen und Inhalte dieses Konzeptes in der Fassung vom 10.06.2008 (Anlage) sind Grundlage dieses Bebauungsplans und dienen der Abwägung im laufenden Rechtsverfahren.

Altlasten

Im Planungsgebiet bestehen folgende altlastenverdächtige Flächen:

AS Gartenstr. 4: es besteht keine Gefahr für Grundwasser / Mensch.
Die Betonabdeckung im Untergrund darf nicht entfernt werden.

AA Schwaderloch: es besteht keine Gefahr für die Schutzgüter.

Donauuferbereich

Der Donauuferbereich mit seiner Gehölzvegetation ist schützenswert. Diese Fläche darf nicht als Garten- oder Lagerraum missbraucht werden.

Geotechnik

Aufgrund des uneinheitlichen Untergrundes werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Parallel dazu liegen ingenieurtechnische Untersuchungen aus der Erschließungsplanung vor.

Bei der Bebauung des ehemaligen Deponiegeländes (WA 4) ist das Setzungsverhalten des Deponiekörpers unter Beachtung der jeweiligen Auffüllungen zu berücksichtigen.