

Satzung

der Stadt Mühlheim an der Donau

zum Bebauungsplan Erweiterung „Obere Mühle“ mit örtlichen Bauvorschriften

Nach §§ 12, 10 BauGB, § 74 LBO für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, jeweils in der gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Mühlheim an der Donau in der öffentlichen Sitzung vom den Bebauungsplan Erweiterung „Obere Mühle“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Erweiterung „Obere Mühle“ vom 04.11.2010.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind der zeichnerische Teil des Bebauungsplans Erweiterung „Obere Mühle“ vom 04.11.2010 und die Bauvorschriften vom 04.11.2010, bestehend aus textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

§ 3

Begründung der Satzung

- (1) Die Begründung mit Stand vom 03.11.2010 ist der Satzung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.
- (2) Der Umweltbericht vom 03.11.2010 ist gesonderter Teil der Begründung.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Inhalt dieser Satzung mit den Bestandteilen nach § 2 stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom überein. Die Satzung und ihre Bestandteile werden hiermit ausgefertigt.

Mühlheim, den

Jörg Kaltenbach
(Bürgermeister)

Bebauungsvorschriften
Bebauungsplan Erweiterung „Obere Mühle“

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl I, S. 2585)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I, S.466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzVO'90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl I 1991, S.58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185)

B. Textliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Heizkraftwerk

Zulässig sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen zum Betrieb eines Heizkraftwerks für die Nahwärmeerzeugung.

1.2 Gewerbegebiet

Die Regelnutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO und die Ausnahmenutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

1.3 Lärmkontingentierung

Innerhalb des Sondergebiets und des Gewerbegebiets sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die folgende Emissions-Kontingente (L_{EK}) tags (6 Uhr bis 22 Uhr) und nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) nicht überschreiten:

Fläche	Größe in m²	L_{EK} tags / nachts in db(A) pro m²
Sondergebiet		
- Teilfläche 1 (Lagerfläche)	1115,37	75 / 60
- Teilfläche 2 (Heizwerk)	1425,36	74 / 65
Gewerbegebiet		
- Teilfläche 3 (Nebenanlagen)	3712,68	70 / 57
- Teilfläche 4 (Holzlagerplatz)	3060,50	68 / 55

Die Berechnung der Emissions-Kontingente basiert auf der DIN 45691 (Stand Dezember 2006). Zur vorhabenbezogenen Prüfung der Einhaltung der Lärmkontingente ist ebenfalls die DIN 45691 (Stand Dezember 2006) heranzuziehen.

Bezugsgröße für die Ermittlung der Planwerte sind die gesamten Grundstücksflächen einschließlich der nicht überbaubaren Flächen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Eintragungen im zeichnerischen Teil. Die Eintragungen gelten jeweils als Höchstwerte.

2.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Firsthöhe ist unterer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Wand mit dem höchsten gemessenen Geländepunkt (Urgelände) bezogen auf die Grundfläche des geplanten Gebäudes. Hinsichtlich des oberen Bezugspunkts ist die Oberkante der Dachhaut maßgeblich.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Die eingetragenen Baugrenzen haben keinen nachbarschützenden Charakter.

4. Bauweise

Die Bauweise richtet sich nach den Eintragungen in zeichnerischen Teil.

In dem Gewerbegebiet wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Es sind auch Hausformen mit über 50m Länge zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Allgemeine Vorgaben zu Pflanzgeboten

Die vorgesehenen Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen. Die entsprechend den Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind den im Anhang aufgeführten Pflanzartenlisten zu entnehmen.

6.2 Eingrünung im Norden – Pufferstreifen zum Landschaftsschutzgebiet

In der im zeichnerischen Teil mit PFG 1 gekennzeichneten Fläche sind Gehölze als Pufferstreifen zwischen dem geplanten Sondergebiet und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zu pflanzen. Es sind gebietsheimische, standortgerechte Sträucher (mind. dreireihig) entsprechend der Pflanzliste 1 (Qualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) im Abstand von 1,00 x 1,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind im Abstand von 12 m heimische, hochstämmige Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 1, (Solitär, Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Außenseite ist der Hecke vorgelagert ein artenreicher Saumstreifen zu entwickeln, welcher durch späte Mahd im September zu pflegen ist. Das Schnittgut ist jeweils abzufahren.

Die Pflanzgebotsstreifen dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

6.3 Erhalt und Entwicklung des Ufergehölzsaums mit Gewässerrandstreifen

Zum Schutz des Gewässers wird auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche A parallel zum Mühlgraben ein 5 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Der bestehende Ufergehölzsaum ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Bedarf ist der gewässerbegleitende Gehölzsaum durch abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen zu verjüngen. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind abschnittsweise Ufergehölze

zu pflanzen. Es sind abschnittsweise standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) und hochstämmige Laubbäume (Mindestpflanzgröße StU 14/16) der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht bepflanzten Flächen sind zu einer artenreichen Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Flächen sind durch einmalige Mahd alle 2 – 3 Jahre im Spätsommer / Herbst mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen.

6.4 Beseitigung des Oberflächenwassers

Das auf den befestigten Flächen, insbesondere Dach- und Verkehrsflächen, anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist aufzufangen und nach Retention in die Vorflut einzuleiten bzw. durch Versickerung über einen belebten Bodenhorizont auf dem Grundstück dem Grundwasser zuzuführen.

Zur Rückhaltung und Vorreinigung des abzuleitenden Oberflächenwassers ist eine Retentionsmulde anzulegen. Die Retentionsmulde soll innerhalb des Gewässerrandstreifens des Mühlgrabens verlaufen und in den Mühlgraben einleiten.

Auf den befestigten Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden, ist das anfallende Oberflächenwasser getrennt zu sammeln und der Ortskanalisation zuzuführen.

6.5 Naturnahe Gestaltung der Quellfluren, Anlage von Gumpen

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „B“ gekennzeichneten Flächen sind Feuchtbereiche in Form von Gumpen anzulegen. Sie sind 4 – 8 m lang und ca. 3 m breit und ca. 0,5 m tief. Die Fläche ist gruppenartig mit standortgerechten Sträuchern (Pflanzqualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind zu artenreichen Hochstaudenfluren zu entwickeln. Die Flächen sind alle 2 – 3 Jahre durch einmalige Mahd im Spätsommer / Herbst mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen.

6.6 Entwicklung der Hecke im Westen, Anlage von Steinriegel

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche C, entlang der Böschung im Westen, sind zur Schaffung von Lebensraum für Reptilienarten, insbesondere für möglicherweise im Gebiet vorkommende Eidechsen, abschnittsweise Steinriegel zu schütten (Breite ca. 1 m, Höhe 0,5 bis 1 m, Länge 10 bis 30 m). Es sind regelmäßig hochwüchsige Bäume und Sträucher zu entnehmen. Den Steinriegeln vorgelagert sind artenreiche Säume zu entwickeln, welche durch späte Mahd im September zu pflegen sind. Das Schnittgut ist jeweils abzufahren.

Ergänzend zu den Steinriegeln ist oberhalb eine standortgerechte, artenreiche Feldhecke anzulegen. Zur Auflockerung der Bepflanzung sind die Hecken in 10-20 m langen Streifen zu pflanzen, die von Saumbereichen unterbrochen werden sollen. Die Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) sind entsprechend der Pflanzliste 1 auszuwählen. Sie sind oberhalb der Steinriegel 1-reihig und in den Lücken zwischen den Steinriegeln mehrreihig im Abstand von 1,00 x 1,50 m (Abstand der Pflanzen innerhalb einer Reihe = 1 m, Reihenabstand = 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.7 Beleuchtungsanlagen

Die anlockende Wirkung von Beleuchtungsanlagen auf nachtaktive Insekten ist so gering wie möglich zu halten. Die Lichtstärke der einzelnen Leuchten ist möglichst gering zu halten. Die bestrahlten Flächen dürfen nicht hell sein. Der beleuchtete Bereich ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

6.8 Schutz des Bodens

Zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist der im Vorhabensbereich durch Aushub anfallende Oberboden auf gemeindeeigenen Ackerflächen aufzubringen.

Garagenzufahrten, Stellplätze und Eingänge sind in einem wasserdurchlässigen Belag (Kies, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) herzustellen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen.

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten.

ANHANG

Pflanzliste 1: Solitärbäume

Bäume 1. Ordnung

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Fagus sylvatica | Buche |
| - Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| - Quercus petraea | Traubeneiche |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |
| - Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Bäume 2. Ordnung

- | | |
|--------------------|----------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Betula pendula | Birke |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Populus tremula | Zitterpappel |
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Prunus padus | Traubenkirsche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |

Sträucher mittlerer Standorte

- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
- Corylus avellana	Haselnuss
- Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
- Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
- Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
- Rosa canina	Hundsrose
- Rosa rubiginosa	Wein-Rose
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa	Traubenholunder
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 2: Gehölze feuchter Standorte

Bäume 1. Ordnung

- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn
- Fraxinus excelsior *	Esche
- Prunus avium	Wildkirsche
- Quercus robur	Stieleiche
- Tilia cordata	Winterlinde
- Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

- | | |
|---------------------|-------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Alnus glutinosa * | Schwarzerle |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |

Sträucher

- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Haselnuß |
| - Crataegus laevigata | Zweiggriffliger Weißdorn |
| - Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| - Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Gem. Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Rosa canina | Hundsrose |
| - Salix caprea * | Salweide |
| - Salix cinerea * | Grauweide |
| - Salix purpurea * | Purpurweide |
| - Salix viminalis * | Korbweide |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Viburnum opulus * | Gemeiner Schneeball |
| - Salix rubens | Fahlweide |

* Arten, die für die Pflanzung in unmittelbarer Gewässernähe geeignet sind

C. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs.1 LBO

1. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 25°.

2. Äußere Gestaltung

Bei der Gestaltung der Außenflächen und der Dächer der Gebäude sind dauerhaft spiegelnde und reflektierende Oberflächen nicht gestattet. Auffallende, glänzende und grelle Farben sind nicht zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind mit Holz zu verkleiden.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen (auch freistehende) sind nur unterhalb der festgesetzten Gebäudehöhen zulässig. Leuchtreklamen aller Art dürfen nicht in die freie Landschaft hineinwirken und keine Blendwirkung erzeugen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zugelassen.

4. Einfriedigungen

Mit toten Einfriedigungen ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.

Abweichend vom Nachbarrecht Baden-Württemberg ist gegenüber öffentlichen Wegen ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.

D. Hinweise

1. Artenschutz

Die Baumaßnahmen sollten außerhalb des Brutgeschehens der Goldammer, der Dorngrasmücke und des Neuntötters in den Monaten September bis Mitte April durchgeführt werden.

Möglicherweise im Plangebiet vorkommende Zauneidechsen sind vor der Baufeldfreimachung in die geschaffenen Ersatzlebensräume (Steinriegelschüttungen) umzusiedeln.

2. Bodendenkmalschutz

Das Landesdenkmalamt ist gem. § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Mauern, Gruben, Brandschichten, Scherben, Metallteile, Knochen o. Ä.) bei Erdarbeiten im Plangebiet zutage treten.

3. Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

4. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 (3.200 Liter/Min.) zu dimensionieren. Es ist mind. 1 Überflurhydrant nach DIN EN 14384 mit Abgängen der Größe A, B, B an geeigneter Stelle aufzustellen. Ein Teil des Löschwassers (ca.50%) kann aus dem Wulfbach entnommen werden.

5. Wasserwirtschaft

Aufgrund der Gewässernähe ist mit geländenahen Grundwasserständen zu rechnen. Auf eine Unterkellerung von Gebäuden sollte deshalb grundsätzlich verzichtet

werden.

Die Bemessung der im Gewässerrandstreifen des Mühlgrabens anzulegenden Retentionsmulde ist im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs nachzuweisen. Es wird empfohlen, im Zuge der Baumaßnahmen und den damit verbundenen Erdaushubarbeiten Zisternen einzubauen oder Retentionsbereiche bereits auf dem Grundstück herzustellen.

Die Bebauungsvorschriften in vorliegender Form wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom beschlossen. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Mühlheim, den

Jörg Kaltenbach
(Bürgermeister)