

**STADT  
MÜHLHEIM A.D. DONAU**  
LANDKREIS TUTTLINGEN

Stadtverwaltung  
Hauptstraße 16  
78570 Mühlheim a.d. Donau



**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

für den Bereich

**Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung**

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen**
- B - Örtliche Bauvorschriften**
- C - Hinweise, Empfehlungen**

Entwurf Stand: 21.05.2024

**kommunalPLAN**

STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt 2309

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
	1.1 Urbanes Gebiet (MU) – MU-1, MU-2, MU-3 .....	3
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>4</b>
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
	2.2 Zahl der Vollgeschosse .....	4
	2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen .....	4
	2.4 Garagengeschosse .....	4
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>4</b>
	3.1 Bauweise .....	5
	3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	5
<b>4</b>	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen</b> .....	<b>5</b>
	4.1 Stellplätze .....	5
	4.2 Tiefgaragen .....	5
	4.3 Fahrradabstellanlagen .....	5
	4.4 Garagen, Carports, Nebenanlagen .....	5
<b>5</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>5</b>
	5.1 Straßenverkehrsflächen .....	5
	5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	5
	5.3 Verkehrsgrünflächen .....	5
<b>6</b>	<b>Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind</b> .....	<b>5</b>
	6.1 Anbaubeschränkung L 443 .....	6
	6.2 Sichtfelder an Straßeneinmündungen .....	6
<b>7</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> .....	<b>6</b>
	7.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken .....	6
	7.2 Straßenbäume im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen .....	6
	7.3 Baumpflanzungen entlang der L 443 .....	7
	7.4 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge .....	7
	7.5 Außenbeleuchtung .....	7
	7.6 Metalleindeckungen von Dächern .....	7
	7.7 Grundstücks-Entwässerung .....	8
<b>8</b>	<b>Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen</b> .....	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Versorgungsflächen</b> .....	<b>8</b>
	9.1 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung .....	8
<b>10</b>	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> .....	<b>8</b>
	10.1 Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen .....	8
<b>11</b>	<b>Abgrabungen und Aufschüttungen</b> .....	<b>9</b>
	11.1 Aufschüttungen .....	9
	11.2 Abgrabungen .....	9
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>10</b>
	1.1 Dachformen .....	10
	1.2 Dacheindeckung .....	10
	1.3 Gestaltung von Nebenanlagen .....	10
<b>2</b>	<b>Stellplatznachweis</b> .....	<b>10</b>
	2.1 Stellplatznachweis im MU-2 und MU-3 .....	10
	2.2 Stellplatznachweis im MU-1 .....	11
<b>3</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke</b>	
	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen .....	11
	3.1 Geländeänderungen / Stützmauern / Einfriedungen .....	11
	3.2 Freiflächengestaltungsplan .....	11
<b>4</b>	<b>Werbeanlagen</b> .....	<b>11</b>
	4.1 Werbeanlagen im MU-2 und MU-3 .....	11
	4.2 Werbeanlagen im MU-1 .....	11
<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>13</b>
<b>1</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>2</b>	<b>Geotechnik / Baugrund</b> .....	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>Auffüllungen von Baugrundstücken / Geländehöhen</b> .....	<b>14</b>

**4 Archäologische Funde .....15****A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

**1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO).

**1.1 Urbanes Gebiet (MU) – MU-1, MU-2, MU-3**

(§ 6a BauNVO)

**1.1.1 Zulässig im Urbanen Gebiet MU-1 sind folgende Nutzungen:**

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

**1.1.2 Zulässig im Urbanen Gebiet MU-2 und MU-3 sind folgende Nutzungen:**

- Wohngebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

### 1.1.3 Die Nutzungen nach § 6a (3) BauNVO:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- Tankstellen

werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind im Urbanen Gebiet (MU) nicht zulässig.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe (i.V.m. der Höhenlage) der baulichen Anlagen festgesetzt.

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Urbane Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im gesamten Urbanen Gebiet sind maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

### 2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 bis 6 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 Als Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Dachbegrenzungskante.

2.3.2 Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die in der Planzeichnung durch Eintrag ins Baufenster festgesetzte Bezugshöhe (BH) bezogen auf Meter über Normalnull (NN).

2.3.3 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1,5 m überschritten werden. Gleiches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solarenergie.

2.3.4 Festgesetzte Gebäudehöhen (GH) im Urbanen Gebiet (MU)

- MU-1 bis MU-3: Gebäudehöhe (GH) max. 10,50 m
- MU-2 und MU-3: Gebäudehöhe (GH) max. 7,50 m für Baugrundstücke kleiner als 650 m<sup>2</sup> Größe

2.3.5 Eine Überschreitung der vorgegebenen Bezugshöhen ist nicht zulässig. Im begründeten Ausnahmefall können Überschreitungen zugelassen werden, sofern Angrenzer-Belange dem nicht entgegen stehen (siehe hierzu auch Hinweise Teil C – Ziffer 3).

### 2.4 Garagengeschosse

(§ 21a Abs. 1 BauNVO)

Garagengeschosse werden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschoss angerechnet.

## 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

### **3.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

## **4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

### **4.1 Stellplätze**

Im Urbanen Gebiet sind Stellplätze auch außerhalb der Baufenster zulässig.

### **4.2 Tiefgaragen**

Im Urbanen Gebiet sind Tiefgaragen auch außerhalb der Baufenster zulässig.

### **4.3 Fahrradabstellanlagen**

Im Urbanen Gebiet sind Fahrradabstellanlagen auch außerhalb der Baufenster zulässig.

### **4.4 Garagen, Carports, Nebenanlagen**

Im Urbanen Gebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der Baufenster nicht zulässig.

## **5 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

### **5.1 Straßenverkehrsflächen**

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### **5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Festsetzung in der Planzeichnung

Nutzung: F Fußweg.

### **5.3 Verkehrsgrünflächen**

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung werden abschnittsweise fahrbahnbegleitende Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Die Anlage von Grundstückszufahrten über die Verkehrsgrünflächen ist ausnahmsweise zulässig.

## **6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

## 6.1 Anbaubeschränkung L 443

Entlang der L 443 ist ein anbaufreier Streifen mit 20 m Breite von Bebauung freizuhalten. Im Bebauungsplan ist die Anbaubeschränkungszone dargestellt. Auch Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen und Werbeanlagen sind im anbaufreien Streifen nicht zulässig.

## 6.2 Sichtfelder an Straßeneinmündungen

An Straßeneinmündungen auf bevorrechtigte Straßen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

*(Die Sichtfelder sind im zeichnerischen Teil dargestellt).*

## 7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

### 7.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

*(Festsetzung ohne Plandarstellung)*

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Je Privatgrundstück ist pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind auf dem Grundstück unter Beachtung nachbarrechtlicher Bestimmungen frei wählbar.

Pflanzliste:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Rotdorn</i>
<i>Corylus colurna</i>	<i>Baumhasel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Malus spec.</i>	<i>Zierapfel</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Berg-Ulme</i>

*sowie züchterisch bearbeitete kleinkronigere oder schmalwüchsige Sorten der o.g. Arten oder hochstämmige Obstbäume*

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Die im Bereich des Baufeldes MU-1 durch Planeintrag festgesetzten Bäume können hier angerechnet werden.

*Die Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.*

### 7.2 Straßenbäume im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang des HAUPTSCHLIEßUNGSRINGES sind im Seitenbereich (gem. Planeintrag) mittelgroße Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Pflanzliste:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Rotdorn</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Pyrus communis</i>	<i>Stadtbirne</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Sorbus intermedia</i>	<i>schwed. Mehlbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Berg-Ulme</i>

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten

*Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.*

### 7.3 Baumpflanzungen entlang der L 443

Pflanzung hochstämmiger Laubbäume im Bereich des Retentionsbeckens und der Kolbinger Straße.

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Pflanzliste:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Berg-Ulme</i>

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten

*Die Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.*

### 7.4 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

### 7.5 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

### 7.6 Metalleindeckungen von Dächern

Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer, Blei und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schwermetalle in den Untergrund / die Anlage zur Oberflächenentwässerung gelangen können, sind nur dann zulässig, wenn durch entsprechende

Beschichtung oder anderweitige Behandlung dauerhaft gewährleistet ist, dass keine Schadstoffe ausgewaschen werden können.

## **7.7 Grundstücks-Entwässerung**

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Anfallendes Dach- und Hofflächenwasser der Baugrundstücke ist am öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Eine dezentrale Versickerung ist nicht gestattet.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist am öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

## **8 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**LR-1:** Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Mühlheim zur Führung und Unterhaltung von Entwässerungsleitungen und zugehöriger Versorgungsleitungen. Eine Überbauung mit Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nicht zulässig.

**LR-2:** Leitungsrecht zu Gunsten der Netze BW zur Führung von Leitungstrassen der Stromversorgung.

**LR-3:** Bestand – Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers.

**GFL-4:** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Stadt Mühlheim und der Ver- und Entsorgungsträger und Nahwärme.

Die Lage des GFL-4 kann verschoben werden.

Gewährleistet sein muss eine Verbindung zwischen der Turmfalkenstraße und Jahnstraße.

Weitere Nutzungen wie Befestigungen oder Bepflanzungen sind nur nach Prüfung und Zustimmung der Leitungsträger und der Stadt Mühlheim zulässig.

## **9 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

### **9.1 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung**

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen.

Kabelverteilerschränke der Stromversorgung sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zulässig.

## **10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **10.1 Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen**

Teile der Baufelder MU-1 und MU-2 liegen im Schalleinwirkungsbereich der Landstraße L 443.

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Hochbau‘ sind zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Den Baufenstern des Plangebiets sind die Lärmpegelbereiche 1, II, III und IV gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ zugeordnet. Für Bauvorhaben innerhalb der Lärmpegel-



bereiche III und IV (siehe Eintragung im zeichnerischen Teil, bzw. Schallgutachten Anlage 3) ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der Lärmpegelbereiche dimensioniert werden.

Die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- oder Büroräumen) müssen bewertete Luftschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den maßgeblichen Lärmpegelbereich erforderlich sind.

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erforderliches  $R'_{w,res}$ ) nachzuweisen:

Raumart	Erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils			
	LPB III	LPB IV	LPB V	LPB VI
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	35 dB	40 dB	45 dB	50 dB
Bürräume und ähnliches	30 dB	35 dB	40 dB	45 dB

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Lärmpegelbereiche auftreten. Für Bauvorhaben innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II ist kein Nachweis erforderlich.

Bei einer Bebauung der Flächen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $> 45$  dB(A) (dokumentiert in Anlage 2 des Schallgutachtens) sind in schutzwürdigen Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

*Die genauen Anforderungen sind der Geräuschimmissionsprognose des Büros RW Bauphysik, Schwäbisch Hall, Bericht Nr. 18512 SIS vom 11.01.2018 zu entnehmen.*

## 11 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

### 11.1 Aufschüttungen

Im gesamten Plangebiet dürfen Aufschüttungen eine Höhe von maximal 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Dies gilt nicht, wenn die Aufschüttung zur Anschüttung von Sockelgeschossen dient.

### 11.2 Abgrabungen

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachformen**

Die zulässigen Dachformen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen:

Zulässig sind:

Satteldächer / Zeltdächer / Walmdächer / Flachdächer / Pultdächer

#### **1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine, bei flachgeneigten Dachformen auch alternative Materialien in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe, sowie Dachbegrünungen zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein bis zur Höhe der max. Gebäudehöhe zulässig.

Flachdächer von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht min. 10 cm zu begrünen.

#### **1.3 Gestaltung von Nebenanlagen**

Zulässige Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

### **2 Stellplatznachweis**

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

#### **2.1 Stellplatznachweis im MU-2 und MU-3**

Im Urbanen Gebiet MU-2 und MU-3 sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 qm – 1 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 60 qm – 2 Stellplätze /WE.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden nicht als notwendige Stellplätze anerkannt.

## 2.2 Stellplatznachweis im MU-1

Im Urbanen Gebiet MU-1 sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 qm – 1 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 60 qm – 2 Stellplätze /WE.

Notwendige Stellplätze für sonstige Nutzungen sind herzustellen:

- bis maximal 20 % der notwendigen Anzahl auf dem Baugrundstück
- mindestens 80 % der notwendigen Anzahl auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück.

## 3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 3.1 Geländeänderungen / Stützmauern / Einfriedungen

#### 3.1.1 Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist.

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchsunterlagen eindeutig darzustellen.

#### 3.1.2 Erforderliche werdende Stützmauern oder Aufschüttungen sind innerhalb einer 3 Meter breiten Zone entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Einfriedungen, auch in Kombination mit Stützmauern oder Aufschüttungen, dürfen innerhalb dieser Zone eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen müssen mindestens 0,50 m von der Straßengrenze zurückversetzt werden.

#### 3.1.3 Stützmauern sind aus Naturstein, Gabionen oder Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz.

#### 3.1.4 Bezugshöhen: Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Fläche (Straße) maßgebend.

### 3.2 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den geplanten Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen, einschließlich Höhenangaben vorzulegen.

## 4 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

### 4.1 Werbeanlagen im MU-2 und MU-3

Werbeanlagen sind nur in unbeleuchteter und nicht-angestrahler Art, bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

### 4.2 Werbeanlagen im MU-1

Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an den Fassaden der Gebäude zur Kolbinger Straße hin angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden bzw. die Dachfläche nicht überragen.

Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine maximale Fläche von 10,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und sind so zu gestalten, dass sie sich als integrierter Bestandteil der Gestaltung und Architektur des Gebäudes und der Nachbarbebauung unterordnen. Dies gilt insbesondere für die Größe, Farbgestaltung, Beleuchtung und Anordnung der Werbeanlagen. Dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele, bewegliche Konstruktionen etc. sind unzulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen für Produkte und Leistungen, die nicht Gegenstand des Vorhabens sind (Fremdwerbung).

## **C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1 Bodenschutz**

#### **1.1 Empfehlungen zur Minimierung/Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen**

In der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW – Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) ist vor Vernässung (durch Profilierung und Glättung) zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Es wird empfohlen ein Bodenverwertungs-/ Entsorgungskonzept aufzustellen.

Zur Einhaltung der Bodenschutzbelange bei der Erschließungsmaßnahme / Errichtung des Retentionsbeckens, sollte eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) eingesetzt werden. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie/Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein.

#### **1.2 Auffüllungen auf dem Baugrundstück**

Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach den §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung deren Vorsorgewerte sowie die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.

Bei Verwertung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten. Qualifiziertes Recyclingmaterial darf nur entsprechend der nach Ersatzbaustoffverordnung zulässigen Einbaukonfiguration verwertet werden.

Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

Verweis auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das „Erdaushub-Merkblatt“ des Landratsamtes, das auf der Homepage des Landratsamtes unter Volltextsuche „Erdaushub“ einzusehen ist.

## 2 Geotechnik / Baugrund

*Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:*

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungs-bereich der Gesteine des Oberjuras, welche von quartärem Schwemmschutt und Hangschutt sowie holozänen Abschwemmmassen und Holozänen Auensedimenten mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

Im Bereich des Hangschuttes und der Holozänen Auensedimente ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Im Bereich des Schwemmschuttes und der Holozänen Abschwemmmassen ist mit einem oberflächen-nahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/-tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 3 Auffüllungen von Baugrundstücken / Geländehöhen

Das Plangebiet steigt mit seinem Gelände von der Kolbinger Straße nach Norden um ca. 40 m an. Die geplanten Erschließungsstraßen passen sich dem Geländeanstieg an und werden weitgehend ohne Bodenabtrag auf dem gewachsenen Boden gebaut.

Daraus ergeben sich für Baugrundstücke die Situation, dass Grundstücksauffüllungen erforderlich werden.

Die Bauplanung ist darauf abzustellen.

Zu berücksichtigen sind dabei folgende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans:

- Planbild Bebauungsplan  
Maximale Höhe der Eingangsfußbodenhöhe durch eine Bezugshöhe (BZ) für jedes Baufenster in Meter über Normal Null.
- Planungsrechtliche Festsetzungen  
Ziffer 2.3 – Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen  
Ziffer 11 – Abgrabungen und Aufschüttungen

- Örtliche Bauvorschriften  
Ziffer 3 – Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen
- Hinweise Teil C  
Ziffer 1.2 – Auffüllungen auf dem Baugrundstück

Da sich die einzelnen Baugrundstücke nach Norden hin in ihrer Höhenlage abstaffeln, wird empfohlen, die Gebäude- und Freiflächenhöhen mit den Angrenzern abzustimmen.

Eine Zusammenfassung der geplanten Höhensituation für jedes Baugrundstück ist auf dem nachfolgenden Plan „Baugrundstücke und Geländehöhen“ zusammenfassend dargestellt.

#### **4 Archäologische Funde**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutz-behörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Zu widerhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Aufgestellt: Tuttlingen, 21.05.2024

kommunalPLAN GmbH