

STADT
MÜHLHEIM A.D. DONAU
LANDKREIS TUTTLINGEN



Bebauungsplan

Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung

Begründung gemäß § 2a BauGB

Stand: 13.08.2024

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

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

Projekt 2309

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens.....	3
2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1	Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB	5
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
4	Planungskonzept	7
4.1	Städtebauliches Konzept	7
4.2	Erschließungskonzept – Straßen und Wege	8
4.3	Flächenbilanz	8
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	8
5.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	9
6	Immissionsschutz	9
6.1	Gewerbelärm.....	9
6.2	Schallimmissionen der L 443	9
7	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
	7.2.1 Grundflächenzahl	10
	7.2.2 Zahl der Vollgeschosse.....	10
	7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezug	10
7.3	Garagengeschosse	11
7.4	Bauweise.....	11
7.5	Überbaubare Grundstücksflächen	11
7.6	Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen.....	11
7.7	Verkehrsflächen	11
7.8	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	11
7.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur + Landschaft..	11
7.10	Leitungsrecht.....	12
7.11	Versorgungsflächen	12
7.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	12
7.13	Abgrabungen und Aufschüttungen	12
8	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	12
8.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	12
8.2	Stellplatznachweis.....	13
8.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	13
8.4	Werbeanlagen.....	13
9	Bebauungsplanverfahren.....	13
9.1	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Abwägung	13
9.2	Verfahrensdaten.....	13
10	Bodenordnung	14

Anlagen

- Umweltbericht, Fassung vom 27.09.2022 (Thomas Grözinger, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.)
- Übersicht der vorgesehenen planexternen Maßnahmen (Anlage zum Umweltbericht), vom 27.09.2022 (Thomas Grözinger, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 18.06.2018 (Thomas Grözinger, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.)
- Geräuschimmissionsprognose, Bericht Nr. 18512 SIS vom 11.01.2018 (Büro RW Bauphysik, Schwäbisch Hall)

1 Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan „Mühlenösch Erweiterung“ konnte nach einem sehr umfangreichen Umlenungsverfahren im März 2023 zur Rechtskraft gebracht werden.

Mit der Erschließungsplanung wurde Ende September 2023 begonnen und es konnte bereits mit der Fertigstellung des Kreisverkehrs in der Kolbinger Straße ein erster Baustein abgeschlossen werden. Die weitere Erschließung des Baugebietes steht vor dem Abschluss.

Mit dem Verkauf der kommunalen Baugrundstücke wurde begonnen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird die angestrebte Vermarktung der Baufelder für eine Mehrfamilienhaus-Bebauung als sehr schwierig angesehen.

Im Gegensatz dazu plant die KLS Martin Group kraftvoll in den Standort Mühlheim zu investieren. Im Nov. 2023 wurde von der Firmenleitung der Wunsch zum Erwerb einer Baufläche an die Verwaltung herangetragen.

Auf der Gesamtfläche von ca. 9.945 m² soll ein Gebäude für die Entwicklung bzw. kaufmännischen Berufe sowie zwei Mehrfamilienhäuser für den eigenen Bedarf von Mitarbeitern, welche für längere Zeit, aber nicht dauerhaft am Standort Mühlheim bzw. Tuttingen arbeiten, errichtet werden.

Eine störungsfreie Integration des Vorhabens in das Wohngebiet wird durch den Verzicht von Kundenverkehr und ohne Emissionen durch Produktion gewährleistet.

Mit dem Verkauf der bisher für den Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehenen Flächen an die Fa. KLS Martin Group soll das Ziel eines Angebotes an verdichteten Wohnformen nicht aufgegeben werden. Aus dem Gemeinderat wurde der Wunsch nach „altersgerechtem Wohnen“ und Beibehaltung einer Fläche für ein Bauträgerprojekt für den Bau eines Mehrfamilienhauses diskutiert. Dies soll im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung realisiert werden.

Zur Realisierung dieses Vorhabens sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Teiländerung des Bebauungsplans „Mühlenösch Erweiterung“ erforderlich.

In der Gemeinderatssitzung am 23.01.2024 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung“ gefasst.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans



Lage des Baugebiets „Mühlenösch Erweiterung“ am nordöstlichen Siedlungsrand der Mühlheimer Vorstadt mit Darstellung des Plangebietes „Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung“ (Grafik: LUBW)

Das am nordöstlichen Siedlungsrand der Mühlheimer Vorstadt gelegene Bebauungsplangebiet erweitert das bestehende Wohngebiet „Mühlenösch“ nach Osten.

Im Südosten begrenzt die Kolbinger Straße (L 443) den Planungsraum. Nördlich schließt sich das neue Wohngebiet „Mühlenösch Erweiterung“ an, das zurzeit baulich erschlossen wird.

Östlich grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur mit landwirtschaftlicher Nutzung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von insgesamt ca. 1,81 ha, einschließlich der abschnittsweise einbezogenen Straßenverkehrsflächen.



Übersichtsplan des Plangebiets



Plangebiet – Blick von der Kolbinger Straße mit neuem Kreisverkehr nach Osten Stand 02/2024

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans und Abschluss des Umlegungsverfahrens wurden im Sommer 2023 mit den Bauland-Erschließungsmaßnahmen begonnen. Diese stehen zur Zeit vor dem Abschluss.



Plangebiet – Blick nach Westen von der Schwalbenstraße Stand 05/2024

Eine erste Vergabe der kommunalen Bauplätze an Bewerber ist erfolgt, so dass in diesem Jahr noch Baubeginn für die ersten Wohnhäuser ist.

Das Plangebiet ist bereits baulich in Anspruch genommen worden und hat somit seine bodenrechtliche Schutzwürdigkeit durch die dadurch einhergehende Versiegelung jedenfalls teilweise verloren. Es werden also keine Flächen im „Außenbereich“ durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant. Es ist eine Nachverdichtung durch die Änderung der baulichen Nutzung von Allgemeines Wohngebiet (WA) in Urbanes Gebiet (MU).

Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die dazu notwendigen Voraussetzungen wurden geprüft und liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand vor:

- Der Planungsraum ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) enthalten. Im Wege der Berichtigung wird der FNP in gemischte Baufläche (M) angepasst.
- Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO – Bruttofläche ca. 18.100 m²
- Art der baulichen Nutzung – Planung Urbanes Gebiet (MU)
- Geplante Obergrenze GRZ-Grundflächenzahl 0,6.
- Zulässige Grundfläche (18.100 m² x 0,6) = 10.860 m² - Schwellenwert < 20.000 m².
- Erkennbare Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor.
- Erkennbare Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Umwelt-Schutzgütern sowie Auswirkungen von Ereignissen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegen nicht vor.

Ein Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.

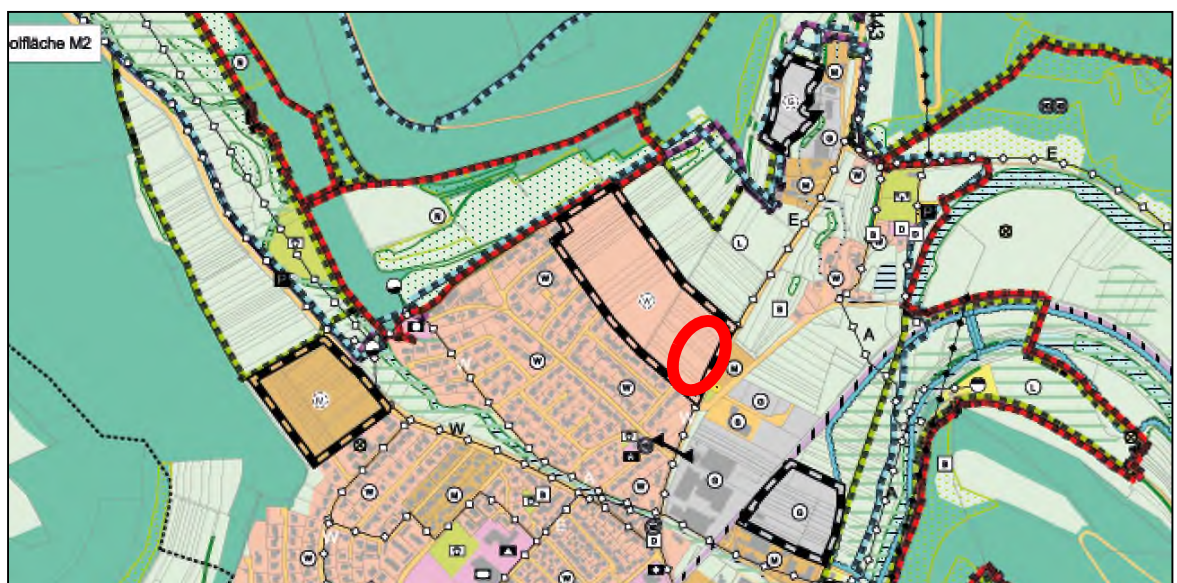
Ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Donau-Heuberg in der Fassung der 6. Änderung weist den Planbereich als Wohnbaufläche (W) aus.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird dadurch entsprochen, dass der FNP gemäß Bebauungsplan im Wege der Berichtigung in Gemischte Baufläche (M) angepasst wird. Mit dem GVV Donau-Heuberg wurde dieses Verfahren abgestimmt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes wird nicht beeinträchtigt.



Ausschnitt aus dem FNP der VG Donau-Heuberg (6. Fortschreibung) mit Darstellung des Planungsraums des Bebauungsplans

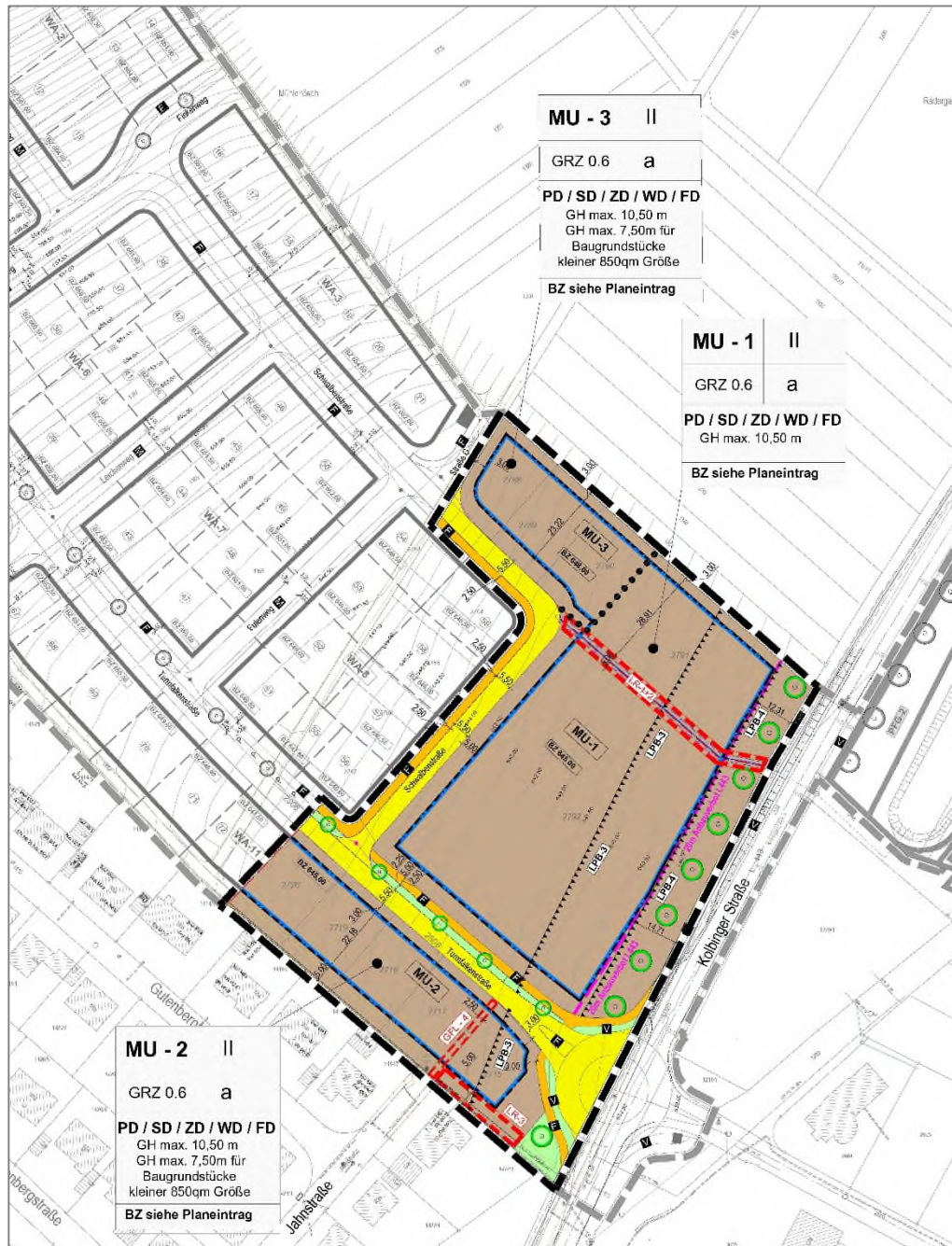
4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan „Mühlenösch Erweiterung“ wurde 2023 rechtskräftig. Die geplante Änderung behält die grundsätzliche städtebauliche Konzeption des Baugebietes bei.

Auch die laufenden Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet werden ohne Änderungen fortgeführt.

Alle Grundstücke im Plangebiet sind in kommunalem Eigentum



Bebauungsplan „Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung“

Geplant ist die Ausweisung eines „MU – Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO, das dem Wohnen sowie der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und sozialen Einrichtungen dient. Die Nutzungsmischung in diesem Mischgebiet ist sehr flexibel.

Folgende Nutzungsmischungen sind vorgesehen:

MU-1 — Wohn- und Gewerbenutzung der KLS Martin Group

MU-2 — altengerechte Wohnformen

MU-3 — Mehrfamilienhaus-Bebauung.

Die Geschossigkeiten und Gebäudehöhen aus dem bisherigen Bebauungsplan werden beibehalten. Dies gilt für die Teilfläche MU-1 uneingeschränkt. In den Baufeldern MU-2 und MU-3 galt bisher eine ausschließliche Nutzungsmöglichkeit für Einfamilienhäuser mit einer maximalen Traufhöhe bzw. Wandhöhe von 6,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 7,50 m. Zukünftig sollen dort auf der Basis einer vom Gemeinderat nach dem Ausloben eines Wettbewerbs befürworteten Konzeption eines Investors auf Einzelbeschluss des Gemeinderates hin eine höhere Trauf- oder Firsthöhe analog den bisherigen Bauflächen WA-13 und WA-14 möglich sein. Diese betragen für die Traufhöhe bzw. Wandhöhe maximal 9,50 m und für die Firsthöhe maximal 10,50 m. Durch diese größeren Freiheiten eröffnen sich für den Gemeinderat zusätzliche Optionen für politisch unterstützenswerte bauliche oder soziale Entwicklungen. In den Baufeldern MU-2 und MU-3 sollen neben altengerechten Wohnformen und einer Mehrfamilienhausbebauung auch die bisherige Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie neu auch mit Doppel- oder Reihenhäusern grundsätzlich möglich sein.

4.2 Erschließungskonzept – Straßen und Wege

Die gesamte Erschließungskonzeption des Bebauungsplans „Mühlenösch-Erweiterung“ wird beibehalten.

Auf die Begründung dieses Bebauungsplans wird verwiesen.

4.3 Flächenbilanz

<i>Geltungsbereich des B-Plans gesamt</i>	18.110 m ²	100 %
• Urbanes Gebiet (Nettobauland)	15.090 m ²	83,3 %
• Straßenverkehrsflächen (einschl. Fußwege, grüne Parkstreifen)	2.865 m ²	15,8 %
• Öffentliche Grünfläche	155 m ²	0,9 %

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mühlenösch Erweiterung“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung ergeben sich aus den Anlagen:

- *Umweltbericht, Fassung vom 27.09.2022 (Thomas Grözinger, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.)*
- *Übersicht der vorgesehenen planexternen Maßnahmen (Anlage zum Umweltbericht), vom 27.09.2022 (Thomas Grözinger, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.)*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 18.06.2018 (Thomas Grözinger, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.)*

Im Plangebiet finden zurzeit die Erschließungsmaßnahmen statt.

Aufgrund der baulichen Aktivitäten sind keine Artenschutzmaßnahmen bzw. -untersuchungen erforderlich.



Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet Stand 02/2024

5.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet.

6 Immissionsschutz

6.1 Gewerbelärm

Durch den benachbarten Sägewerksbetrieb sind weder in dem derzeit geplanten Urbanen Gebiet noch innerhalb einer möglichen Erweiterung des geplanten Baugebiets unzulässige Geräuschbelastungen zu erwarten.

6.2 Schallimmissionen der L 443

Aufgrund der Nähe des geplanten Urbanen Gebietes zur Landesstraße L 443 wurden die Verkehrsgeräusche untersucht, die auf das Plangebiet einwirken (*Anlage: Geräuschimmissionsprognose, Bericht Nr. 18512 SIS vom 11.01.2018 (Büro RW Bauphysik, Schwäbisch Hall)*)

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Durch die Verkehrsgeräusche auf der Landesstraße L 443 werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [2] auf den geplanten Bebauungsflächen zur Tages- und Nachtzeit weitgehend eingehalten.

Lediglich auf den straßennahen Flächen des geplanten Urbanen Gebiets sind Überschreitungen zu erwarten. Betroffen sind die Flächen MU-1 bis MU-3. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden hier tags und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten. Die als gesundheitsgefährdend geltende Dauerlärmbelastung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird jedoch nicht überschritten.

Zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen innerhalb des geplanten Urbanen Gebiets sind geeignete Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Den Baufenstern des Plangebiets sind die Lärmpegelbereiche I, 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) 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.

Die genauen Anforderungen ergeben sich aus der Geräuschimmissionsprognose des Büros RW Bauphysik, Schwäbisch Hall, Bericht Nr. 18512 SIS vom 11.01.2018.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

MU – Urbanes Gebiet

Das Baugebiet „Mühlenösch Erweiterung 1. Änderung“ dient der Schaffung von nachgefragten Mischbauflächen für unterschiedliche Wohnformen, Dienstleistungen und Verwaltungen.

Es eignet sich aufgrund der Lage und guten Erschließung in besonderem Maße für Mitarbeiterwohnen eines benachbarten Gewerbebetriebes, Formen des seniorengerechten Wohnens und nicht wesentlich störenden Verwaltungen und Gewerbebetrieben.

Nicht zulässig werden Vergnügungsstätten und Tankstellen, die den Wohngebietscharakter des gesamten Umfeldes entgegenstehen würden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl der Urbanen Gebiets orientiert sich an den Obergrenzen der Orientierungswerte in der BauNVO § 17.

Damit wird eine verträgliche Bebauungsdichte mit sparsamen Flächenverbrauch gewährleistet.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet gilt eine 2-geschossige Bebauung. Zur bedarfsgerechten Nutzung der Grundstücke MU-1 bis MU-3 sind durch Festsetzung höherer Gebäudehöhen Dach- bzw. Staffelgeschosse möglich und erwünscht. Dazu ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zulässig.

Sofern in den Baufeldern MU-2 und MU-3 eine kleinteilige Bauflächenaufteilung erfolgt, reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe auf max. 7,50 m. Dies entspricht den Gebäudehöhen des angrenzenden Wohngebietes.

7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezug

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Anforderungen der verschiedenen Gebäudetypologien und Dachformen (Sattel- / Walm- /Pult- / Zelt- und Flachdach).

Damit wird auf eine Eingliederung der Bebauung in das Umfeld und die Landschaft besonderer Wert gelegt. Zugleich werden dem Wohnraumbedarf und der Nutzungsdichte zur Kolbinger Straße hin Rechnung getragen.

Übermäßige Überhöhungen der Gebäude wie auch der Freiflächen durch das Anheben der Erdgeschossfußbodenhöhe, sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen werden durch Festsetzungen von Bezugshöhen über Normal Null vermieden.

Haustechnische Anlagen

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch die Anlagen vermieden werden.

Höhenbezug der baulichen Anlagen

Die für alle Baugrundstücke eingetragenen Bezugshöhen (BZ) orientieren sich an der Höhenlage der angrenzenden Straßen. Sie gelten als Erdgeschossfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses.

Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich an den Bezugshöhen und stellt damit sicher, dass die Gebäude der Topografie angepasst werden.

7.3 Garagengeschosse

Aufgrund der topographischen Verhältnisse können Kellergeschosse gut für Stellplätze genutzt werden. In diesem Fall wird bei Überschreitung von Grenzwerten das Garagengeschoss nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

7.4 Bauweise

Mit der abweichenden Bauweise werden auch Baukörper mit einer Länge über 50 m zulässig. Dies entspricht der städtebaulichen Konzeption einer verdichteteren Bebauungsmöglichkeit.

7.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als Einzelbaufenster zwischen den Straßenräumen wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten, ausreichende Besonnung der einzelnen Grundstücke gewahrt wird und die notwendigen Sichtbeziehungen zwischen den Quartieren freigehalten werden. Die Größe der Baufenster ermöglicht einen ausreichenden Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben.

7.6 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen

Die Festsetzungen sollen flexibel die Stellplatzversorgung auf den privaten Baugrundstücken in ausreichender Form gewährleisten.

7.7 Verkehrsflächen

Entsprechend der Festsetzungen im Planbild des Bebauungsplans werden Straßenverkehrsflächen für die Erschließung des Plangebietes und Fußgängerbereiche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

7.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtfelder an Straßeneinmündungen und Freihaltung eines anbaufreien Streifens entlang der L 443 dienen der Verkehrssicherheit.

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

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen, bzw. ergeben sich aus der aktuellen Fachgesetzgebung (Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz) und tragen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schutzgüter bei. Die

Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei.

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen und die Durchgrünung des Baugebietes zu unterstützen, werden für die Freiflächen der einzelnen Grundstücke sowie im Bereich der öffentlichen Flächen Pflanzgebote festgesetzt.

Befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten.

Die Maßnahmen folgen den Empfehlungen des Umweltberichts. Auf die dort enthaltenen Begründungen wird verwiesen.

7.10 Leitungsrecht

Die im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebietes für die jeweiligen Leitungsträger.

7.11 Versorgungsflächen

Es werden Flächen für notwendige Anlagen der Stromversorgung und Kabelführung gesichert.

7.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Durch das Büro RW Bauphysik aus Schwäbisch Hall wurde ein Lärmgutachten zu den Schallauswirkungen der angrenzenden Landstraße L 443 ausgearbeitet.

Die dort vorgeschlagenen und begründeten Maßnahmen zum Schutz betroffener Wohngebäude wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen dem Gesundheitsschutz und der Aufenthaltsqualität im Wohngebiet.

7.13 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um die Aufschüttung von Erdhügeln zu vermeiden und dadurch ein massives Erscheinungsbild der Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung zu verhindern, wird die Höhe der Aufschüttungen auf maximal 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Abweichend hiervon können höhere Aufschüttungen zur Anschüttung von Sockelgeschossen vorgenommen werden, da dies im nördlichen Planbereich mit stark ansteigendem Gelände erforderlich sein kann.

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

8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachformen

Zur Gestaltung der Dachlandschaft sind vielfältige Dachformen zur individuellen Gebäudeplanung im Sinne einer „Baufreiheit“ zulässig.

Dacheindeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die Begrünung der Flachdächer ist aus ökologischen, entwässerungstechnischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Nebenanlagen

Der Abstand mit 0,5 m von Nebenanlagen an öffentlichen Verkehrsflächen ist zweckmäßig, erlaubt das Lagern von Schneerudern und erlaubt Wandbepflanzungen.

Müllbehälter und -stellplätze sollen sich gestalterisch einfügen.

8.2 Stellplatznachweis

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw-Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1 – 2 Stellplätze pro Wohneinheit sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr innerhalb des Gebietes reduziert werden. Die Erfahrung zeigt, dass in Wohngebieten ein hoher Versorgungsgrad mit privaten Kraftfahrzeugen besteht. Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen - als zumutbar zu betrachten und gegenüber der Gewährleistung des Verkehrsablaufes im gesamten Gebiet geringer zu gewichten.

Stellplatznachweis im MU-1

Der Nachweis notwendiger Stellplätze für gewerbliche Nutzungen ist begrenzt auf 20 % der notwendigen Anzahl auf dem Grundstück.

80 % der notwendigen Stellplätze sind außerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Damit wird die Verkehrsbelastung des Urbanen Gebietes reduziert.

8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Sicherung einer auf die durch topographische Vorgaben beruhenden Straßen- und Bauplatzplanung werden Rahmenbedingungen für Geländeänderungen, Stützmauern und Einfriedungen festgesetzt.

Alle Maßnahmen im Außenbereich sind in einem Freiflächenplan darzustellen, um Fehlentwicklungen vorzubeugen.

8.4 Werbeanlagen

Der Charakter und die Lage des Plangebiets sollen durch die Festsetzung geschützt werden. Ebenso sind nachbarschaftsschützende Belange des Gebiets berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbevölkerung und der Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

9 Bebauungsplanverfahren

9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Abwägung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurde im Zeitraum vom 20.03.2024 bis einschließlich 22.04.2024 durchgeführt.

Die aus der Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden im Gemeinderat am 11.06.2024 diskutiert und abgewogen.

Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs waren nicht erforderlich.

9.2 Verfahrensdaten

GR – Aufstellungsbeschluss	23.01.2024
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	14.03.2024

Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Behörden- / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom bis	20.03.2024 22.04.2024
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		11.06.2024
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		20.06.2024
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB	vom bis	28.06.2024 29.07.2024
GR – Abwägung und Satzungsbeschluss		...
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		...

10 **Bodenordnung**

Zur plangemäßen Bebauung des Urbanen Gebietes ist eine Neuordnung der Grundstücke grundsätzlich nicht erforderlich. Ein Umlegungsverfahren nach § 46 BauGB wurde für das Plangebiet „Mühlenösch Erweiterung“ bereits durchgeführt.