



GEMEINDE Mühlhausen im Täle

BEBAUUNGSPLAN „Buchstraße“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF v. 22.03.2021

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 14.12.2020

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 14.12.2020

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Mühlhausen im Täle, den Bernd Schaefer (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 09.03.2021



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Buchstraße“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

II	Zahl der Vollgeschosse
-----------	-------------------------------


2. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

O	o = offene Bauweise.
----------	----------------------

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Entlang der Buchstraße dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise auf einer Länge von 20 % der straßenzugwandten Grundstückslänge durch Hauptgebäude und Nebenanlagen überschritten werden.</p> <p>Dabei ist ein Abstand von mind. 2,0 m ab Hinterkante Straßeneinfassung zur Buchstraße einzuhalten.</p>
---	---



4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken einzuhalten.</p>
--	---

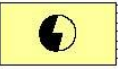
5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen und überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Dabei sind folgende Abstände zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Buchstraße mind. 2,0 m ab Hinterkante Straßeneinfassung • zur Kreuzackerstraße mind. 1,0 m ab Gehweghinterkante <p>Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.</p>
--	--

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)


	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Straßenverkehrsflächen Zweckbestimmung: Öffentliche Parkierungsfläche Siehe Plandarstellung</p>

7. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

	<p>Versorgungsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elektrizität
---	---

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR <u>1</u> = <u>Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers - hier Kornberggruppe</u></p> <p>LR <u>2</u> = <u>Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers - hier Landeswasserversorgung - mit folgenden Einschränkungen:</u> <u>Zum Schutz der Trinkwasserleitung ZL Mühlhausen ist ein Bauabstandstreifen / Schutzstreifen von 8 m – gem. Planzeichnung - beiderseits der LW-Leitungsachse für unterkellerte Gebäude und Gebäude mit hochwertiger Nutzung festgesetzt.</u> <u>Für nicht unterkellerte Gebäude mit untergeordneter Nutzung, wie z.B. Garagen, Schuppen usw. kann dieser Mindestabstand in Abstimmung mit dem Zweckverband Landeswasserversorgung (LW) in Teilabschnitten auf bis zu 6 m verkürzt werden.</u></p> <p><u>Innerhalb des Schutzbereichs von 3 m beiderseits der LW-Leitung gelten folgende Beschränkungen:</u></p> <p><u>a) Geländeänderungen, wie Aufschüttungen und Abgrabungen, sind nicht zulässig</u></p> <p><u>b) Es dürfen keine Bau-, Material- oder Aushub-Lagerflächen errichtet oder ein Kran aufgestellt werden.</u></p> <p><u>c) Der Schutzstreifen darf nicht mit Baumaschinen befahren werden, ausgenommen befestigte Wege/Baustraßen.</u></p> <p><u>d) Vorhandene Widerlager dürfen nicht beschädigt oder hintergraben werden.</u></p> <p><u>Bepflanzungen: Der zulässige Abstand für Bepflanzungen beträgt mind. 2,50 m von Stammachse bis Leitungsaußenhaut. Für großkronige Bäume erhöht sich der Abstand auf 4,00 m.</u></p>
---	---

9. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p>Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Der Schutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden der geplanten Bebauung vorzusehen und beinhaltet z.B. Schallschutzfenster, eine lärmabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen und / oder andere geeignete bauliche Maßnahmen.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragssteller der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109 dimensioniert werden.</p>
--	---

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Buchstraße“ (nach § 74 LBO)

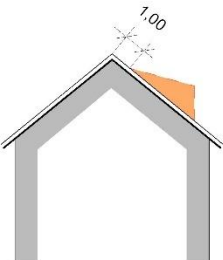
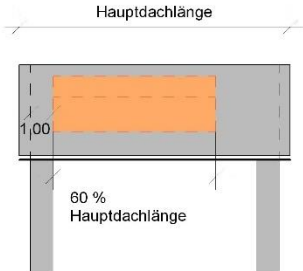
Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude</p> <p>Zulässig sind <u>nur</u> Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 18 und 35 Grad sowie begrünte Flachdächer.</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, dunkelgraue und schwarze Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind tote Einfriedungen nur bis maximal 1,20 m Höhe und lebende Einfriedungen nur bis maximal 1,80 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p>
--	--

3. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Buchstraße“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Buchstraße“

1. ~~Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden.~~ Denkmalpflege.

Innerhalb des Plangebiets finden sich Denkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie Verdachtsflächen der archäologischen Denkmalpflege.

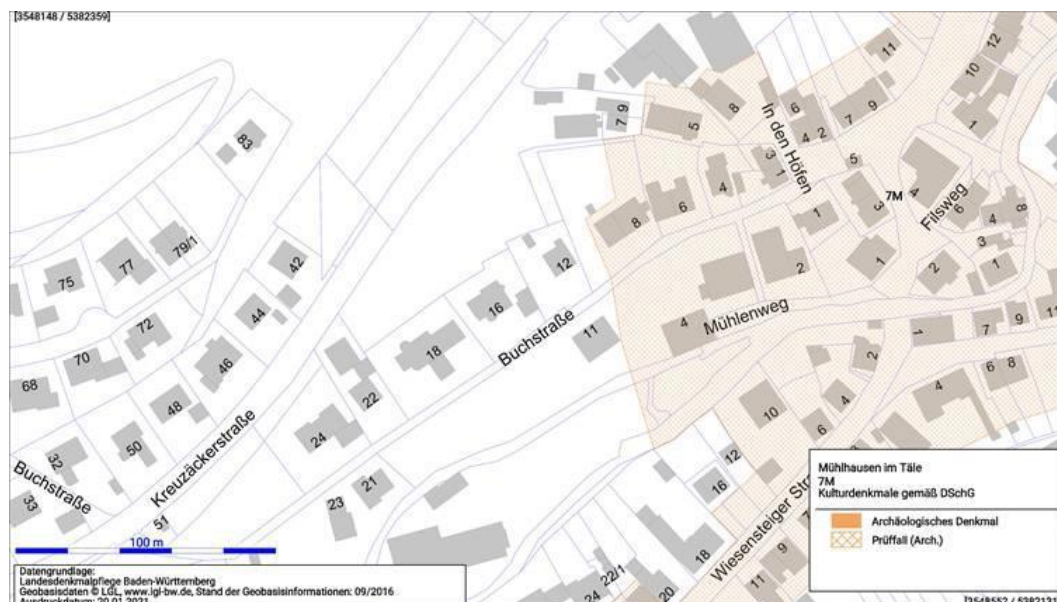
Kulturdenkmal

Kruzifix bei Buchstraße 8; (§2 DSchG - BuK) - Holzkreuz mit Dreipassenden, Corpus polychrom gefasst, 1895



Archäologischen Denkmalpflege

Belange der Archäologie werden im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche **Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Mühlhausen** (Prüffall Nr. 7M) berührt. Auf die nachstehende Kartierung des archäologischen Relevanzbereichs wird verwiesen.



Durch merowingerzeitliche Grabfunde sind frühmittelalterliche Siedlungsursprünge Mühlhausens gesichert. In urkundlichen Quellen erscheint der Ort erstmals im Jahr 861 n. Chr. im Dotationsgut des Benediktinerklosters Wiesensteig. In unmittelbarer Umgebung des für den Ort namensgebenden Mühlenanwesens (Bereich Mühlenweg 4) können daher grundsätzlich denkmalwerte siedlungsgeschichtliche Zeugnisse erwartet werden, die einer wissenschaftlichen Dokumentation bedürfen. Einschränkend weist das hier maßgebliche Gebiet (Buchstraße 4-8, In den Höfen 1 u. 3) allerdings bereits eine weitgehend moderne

bauliche Überprägung auf. Fachliche Bedenken können daher bei Berücksichtigung der folgenden Anregungen zurückgestellt werden:

Nach dem Vorgenannten sind innerhalb des Geltungsraums, insbesondere im Bereich der mitgeteilten archäologischen Verdachtsfläche, archäologische Befunde und Funde der lokalen Besiedlungs-, Wirtschaftsgeschichte und Sachkultur nicht grundsätzlich auszuschließen bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG heimatgeschichtlicher und dokumentarischer Bedeutung handeln kann.

~~4. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können.~~ Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Eventuell vorhandener kulturfähiger Unterboden ist ebenfalls zu separieren und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.

Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleifen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Entwässerung: Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

4. Geotechnik
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Impressamergel-Formation (Oberjura), welche überwiegend von quartärem Talauenschotter und Quartärem Sinterkalk mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.~~von quartärem Hangschutt mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.~~

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Quartären Sinterkalk ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der

Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. ~~Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.~~

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Duldungspflichten: Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden. Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.
6. Rodungszeitraum
Die Entfernung von Gehölzen ist auf die Zeit zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zu ~~beschränken~~ [beschränken, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden](#). Auf § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird verwiesen.
7. Planergänzende Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (z.B. DIN-Vorschriften, Richtlinien und technische Vertragsbedingungen usw.) können bei der Gemeinde Mühlhausen eingesehen werden.
8. Naturverträgliche Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sowie die außenwirksame Beleuchtung von Gebäuden sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) und nicht anlockendem Lichtspektrum (wie bspw. bei Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder warm-weiße LED-Beleuchtung) zu verwenden.
9. Immissionen - Geruch
Beim täglichen Betrieb der ortsansässigen landwirtschaftlichen Hofstellen in der näheren Umgebung des Plangebiets kann es zu Lärm, Gerüchen und Staub kommen, die im Plangebiet auftreten können und zu dulden sind
10. Zisternen
[Bei einer Nutzung von Regenzysternen wird auf das Merkblatt "Regenwassernutzung" des Landkreises Göppingen verwiesen.](#)