



GEMEINDE MÜHLHAUSEN IM TÄLE

BEBAUUNGSPLAN „KREUZÄCKER II, 3. ÄNDERUNG“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 23.09.2019

~~Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:~~

~~Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: bis~~

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

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: 11.12.2023



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 „Kreuzäcker II, 3. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 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 (PlanzV)** 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 Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude, (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	---

2. Maß der baulichen Nutzung


(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe. Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)) und ist auf +0,5 m über der am festgesetzten Bezugspunkt (siehe Planeinschrieb) zu ermittelnden Straßen- bzw. Geländehöhe festgelegt.</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH_{max.}) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p>

	Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut und gilt ebenfalls für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.
II	Zahl der Vollgeschosse Siehe Nutzungsschablone


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
---	--

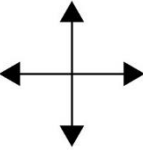
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
---	---

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	Hauptgebäuerichtung Siehe Planeinschrieb Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuerichtungen festgesetzt. Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirne von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuerichtung abweichen. Die maximale Länge von Nebenfirnen ist auf 1/2 der Länge des Hauptdachfirnes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirnes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.
---	--

6. Nebenanlagen

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

	Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 20 m ³ umbauten Raum zulässig.
--	--

	<p>Sie haben einen Abstand von 0,5 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten.</p> <p>Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage zulässig.</p>
--	--


7. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten. Vor nicht in das Hauptgebäude integrierten Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p>
--	---

8. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen sind als Grün- und Hausgartenflächen anzulegen.</p> <p>Je Grundstück ist innerhalb der privaten Grünflächen eine Nebenanlage in Form von Gebäuden (z.B. Gartenhütte) bis zu einer Kubatur von 20 m³ sowie aufgeständerte Solaranlagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und überdachte Stellplätze.</p> <p>Zur Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölze zu verwenden.</p>
---	--

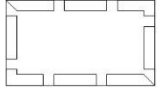
9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>
--	---

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

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der Wasserversorgung Kornberggruppe zur Führung einer unterirdischen Wasserleitung.</p> <p>LR 2 = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur Führung eines Abwasserkanals.</p> <p>Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Die Flächen sind für Unterhaltszwecke von Baum- und Gehölzbewuchs freizuhalten.</p>
---	--

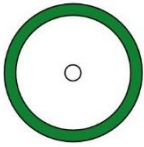
11. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p>passive Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>In schutzbedürftigen Räumen, die zur Tageszeit Beurteilungspegeln von größer 55 dB(A) ausgesetzt sind und in Schlafräumen, die Beurteilungspegeln von größer 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wie z.B. eine zentrale Lüftungsanlage oder einzelne Schalldämmlüfter, die in den Fensterrahmen oder in den Außenwänden integriert werden, damit ein Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglicht wird.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p><i>Die Baubestimmungen nach DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung sind einzuhalten bzw. nachzuweisen. Hinsichtlich der Lärmsituation im Plangebiet wird auf die Geräuschimmissionsprognose vom 27.07.2021 B21675_01_SIS_01 der RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG aus Schwäbisch Hall verwiesen. Dort sind die Beurteilungspegel dargestellt, aus denen sich die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. die Lärmpegelbereiche ermitteln lassen.</i></p> <p><i>Von den dargestellten, unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung ermittelten Beurteilungspegeln und abgeleiteten maßgeblichen Außenlärmpegeln kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn für das jeweilige Bauvorhaben eine qualifizierte schalltechnische Untersuchung mit Nachweis der geänderten Lärmpegelbereiche (z.B. wegen zwischenzeitlich vorhandener Abschirmung, o.ä.) vorgelegt wird.</i></p>
--	---

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Von den dargestellten Standorten kann, parallel zur Straßenfläche, abgewichen werden.</p>
---	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

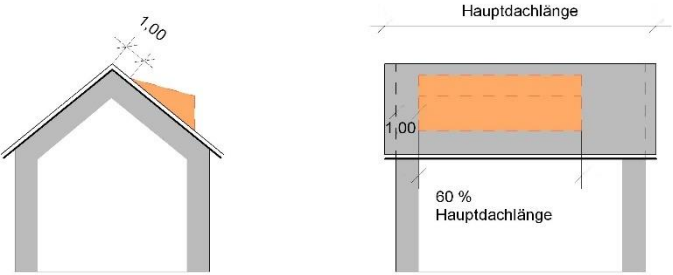
zum Bebauungsplan „Kreuzäcker II, 3. Änderung“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- **Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010** (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000** (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Es sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 18 und 40 Grad, Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° sowie begrünte Flachdächer zulässig.</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="text-align: 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.</p> <p>Entlang der Grenze des Flst. Nr. 111/1 zur B 466 und der Einmündung Sommerbergstraße sind tote und lebende Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig.</p> <p>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 2,0 Stellplätze herzustellen.</p>
--	---

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Für jedes Gebäude ist ein Regenwasserspeicher (Zweikammerzisterne) zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen.</p> <p>Das Fassungsvermögen des Retentionsteils V_R muss mindestens 3,0 m³ betragen. Der Überlauf der Rückhalteinrichtungen ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen und das Regenwasser gedrosselt abzuleiten. Der Drosselabfluss ist dabei mit 0,5 l/s einzustellen.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Kreuzäcker II, 3. Änderung“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreuzäcker II, 3. Änderung“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. 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 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. 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 abzuschieben. 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. 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. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.