



# GEMEINDE Mühlhausen im Täle

## Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN „Kreuzäcker II, 4. Änderung

---

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## SATZUNG

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	23.09.2019
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	27.07.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	10.08.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	10.08.2020 bis 18.09.2020
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: 26.10.2020**



**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, 4. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

**Rechtsgrundlagen:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- **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. Vorhaben und Erschließungsplan**

(§ 12 BauGB)

	<p>Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.07.2020.</p> <p>Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**2. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) 1 BauGB)

	Zulässig sind die Inhalte und Darstellungen der Vorhaben- und Erschließungspläne.
--	-----------------------------------------------------------------------------------

**3. Maß der baulichen Nutzung**


(§ 9 (1) 1 BauGB)

	Zulässig sind die Inhalte und Darstellungen der Vorhaben- und Erschließungspläne.
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) über Normal Null (NN) festgesetzt.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe (Gh max.) gilt am obersten Dachabschluss bzw. Oberkante Attika.</p> <p>Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um max. 1,5 m sind für technische Anlagen (Aufzüge, Klimaanlage, etc.) bis zu max. 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig.</p>

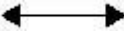
**4. Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>o</b>	o = offene Bauweise.
----------	----------------------

**5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Zufahrten zu Tiefgaragen ist zulässig.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**6. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p><b>Hauptgebäuerichtung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen / Hauptgebäuerichtungen festgesetzt.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**7. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen** (§ 9 (1) 2a BauGB)


	<p>Abweichend von den Regelungen des § 5 (7) 1 LBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen entlang der im Planteil gekennzeichneten Bereiche 0,2 der Wandhöhe.</p> <p><i>Hinweis:</i> <i>Dabei ist zu beachten, dass gem. § 6 (3) 2 LBO die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben muss, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen dürfen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.</i></p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

	Zulässig sind die Inhalte und Darstellungen der Vorhaben- und Erschließungspläne.
--	-----------------------------------------------------------------------------------

**9. Stellplätze und Garagen**

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

	<p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen (s. Plandarstellung) zulässig. Sie müssen außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt sein. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Wege und Platzflächen.</p> <p>Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (s. Plandarstellung) zulässig.</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Nicht überdachte Stellplätze und Hof-/Wegeflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**11. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><b>Lärmschutzmaßnahmen</b></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>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,**  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Durchgrünung von Stellplatzflächen (pfg 1)</b></p> <p>Ab dem 5. oberirdischen und nicht überdachten Stellplatz sind diese mit Baumpflanzungen zu durchgrünen.</p> <p>Hierbei ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese bis Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.</p>
	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume (pfg 2)</b></p> <p>Zusätzlich zum pfg 1 ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> unüberbaubare Grundstücksfläche außerhalb der festgesetzten Baugrenzen (s. Plandarstellung) ein standortgerechter heimischer Baum anzupflanzen.</p>

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan „Kreuzäcker II, 4. 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 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><b>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude/Wirtschaftsgebäude</b></p> <p><u>Hauptgebäude</u> Zulässig sind flache und flach geneigt Dächer mit einer Dachneigung von 0-5°.</p> <p>Die Errichtung flächiger Anlagen zur Energiegewinnung sind als Aufständungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Mindestens 75 % der Dachfläche von flachen und flach geneigten (0-5°) Dächern sind mindestens extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu begrünen.</p>

**2. Einfriedungen**

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind tote Einfriedungen nur bis maximal 0,80 m Höhe und lebende Einfriedungen nur bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.</p> <p>Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.</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 „Kreuzäcker II, 4. Änderung“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreuzäcker II, 4. 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 (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 abzuschleppen. 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 von quartärem Hangschutt mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

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. Auf § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird verwiesen.

7. Artenschutzmaßnahmen

Fledermäuse

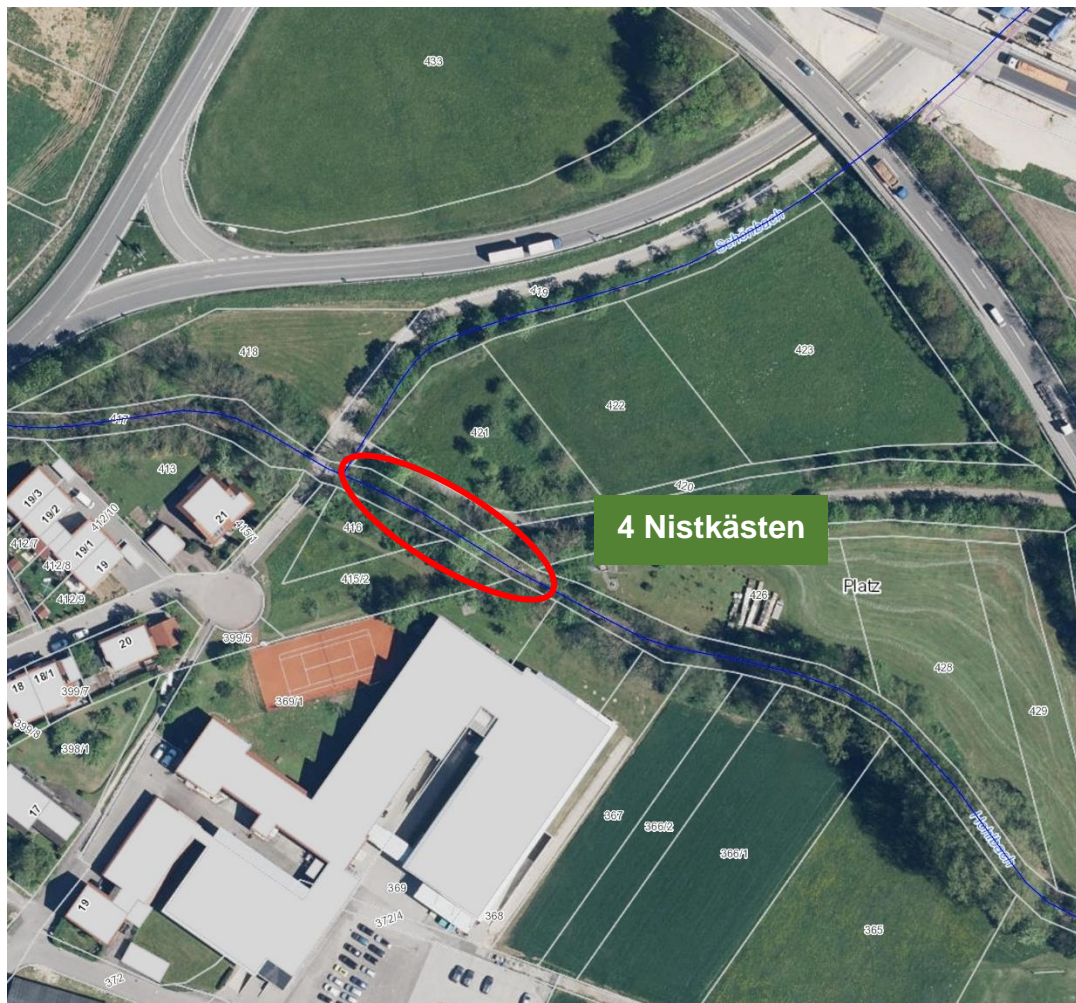
Der Abbruch des Wirtschaftsgebäudes ist auf die Wintermonate zu legen. Bei Abbruchmaßnahmen zu anderen Zeiten sollten im Vorfeld eine gutachterliche Begleitung (Besichtigung vor Abbruch) erfolgen.

Vögel

Bei Rodung der Gehölzbestände bzw. Obstgehölze sind für Feldsperling und Star vier geeignete Nisthilfen als Ausgleichsmaßnahme aufzuhängen.

Diese werden vorgesehen im Norden von Mühlhausen im Bereich

- gemeindeeigene Flurstücke Nr. 416 und 415/2(Ufergehölz).



Quelle: Umwelt- und Kartendienst LUBW 07/2020



#### 8. Planergänzende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (z.B. DIN-Vorschriften, Richtlinien und technische Vertragsbedingungen usw.) können bei der Gemeinde Mühlhausen eingesehen werden.

#### 9. Naturverträgliche Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sowie die außenwirksame Beleuchtung der Gebäude 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

#### 10. Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung und Errichtung von Gebäuden sind wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu berücksichtigen. Großflächige Glasflächen (z.B. Glasfassaden) sind mit Glaselementen auszubilden, die einen geringen Reflexionsgrad oder eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen.

#### 11. Fassadengestaltung

Es wird empfohlen, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Des Weiteren sollen ökologische Dämmstoffe sowie Holz bei der Fassadengestaltung Berücksichtigung finden.

#### 12. Immissionen

Beim täglichen Betrieb der ortsansässigen landwirtschaftlichen Hofstellen südlich und östlich des Plangebiets kann es zu Lärm, Gerüchen und Staub kommen, die im Plangebiet auftreten können und zu dulden sind