

Stadt Müllheim Gemarkungen Müllheim und Niederweiler



1. Änderung des Bebauungsplans und 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Am langen Rain“

Stand: 01.07.2020
Fassung: Offenlage
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNGEN

der Stadt Müllheim über

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am langen Rain“**
- b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am langen Rain“**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Müllheim hat am __.__._____

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am langen Rain“
- b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am langen Rain“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils eigenständige Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

§ 1

Gegenstand der 1. Änderung

- a) Gegenstand der 1. Änderung ist der Bebauungsplan „Am langen Rain“ der Stadt Müllheim mit Satzungsbeschluss vom 16.07.2018.
- b) Gegenstand der 1. Änderung sind ferner die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am langen Rain“ der Stadt Müllheim mit Satzungsbeschluss vom 16.07.2018.

§ 2

Inhalt der 1. Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden

- a) der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Am langen Rain“ in Form von zwei Deckblattbereichen (A und B) geändert.
- b) die planungsrechtlichen Festsetzungen in einigen Ziffern geändert.
- c) die örtlichen Bauvorschriften in einigen Ziffern geändert.

Die nicht von der vorliegenden 1. Änderung tangierten planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Am langen Rain“ mit Satzungsbeschluss vom 16.07.2018 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

§ 3

Bestandteile der 1. Änderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus

- a) den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen vom ____.
- b) den geänderten örtlichen Bauvorschriften vom ____.
- c) der gemeinsame Begründung vom ____.
- d) dem Umweltbeitrag (Büro Wermuth) vom ____.
- e) der Untersuchung von Tiergruppen Vögel und Reptilien vom November 2016
- f) der Stellungnahme zum Klima (iMA Freiburg) vom 28.05.2020
- g) der schalltechnischen Untersuchung (Büro Fichtner Water & Transportation) vom Mai 2020

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am langen Rain“ und die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Am langen Rain“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Müllheim, den

Bürgermeister
Martin Löffler

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Müllheim übereinstimmen.

Müllheim, den __.__.____

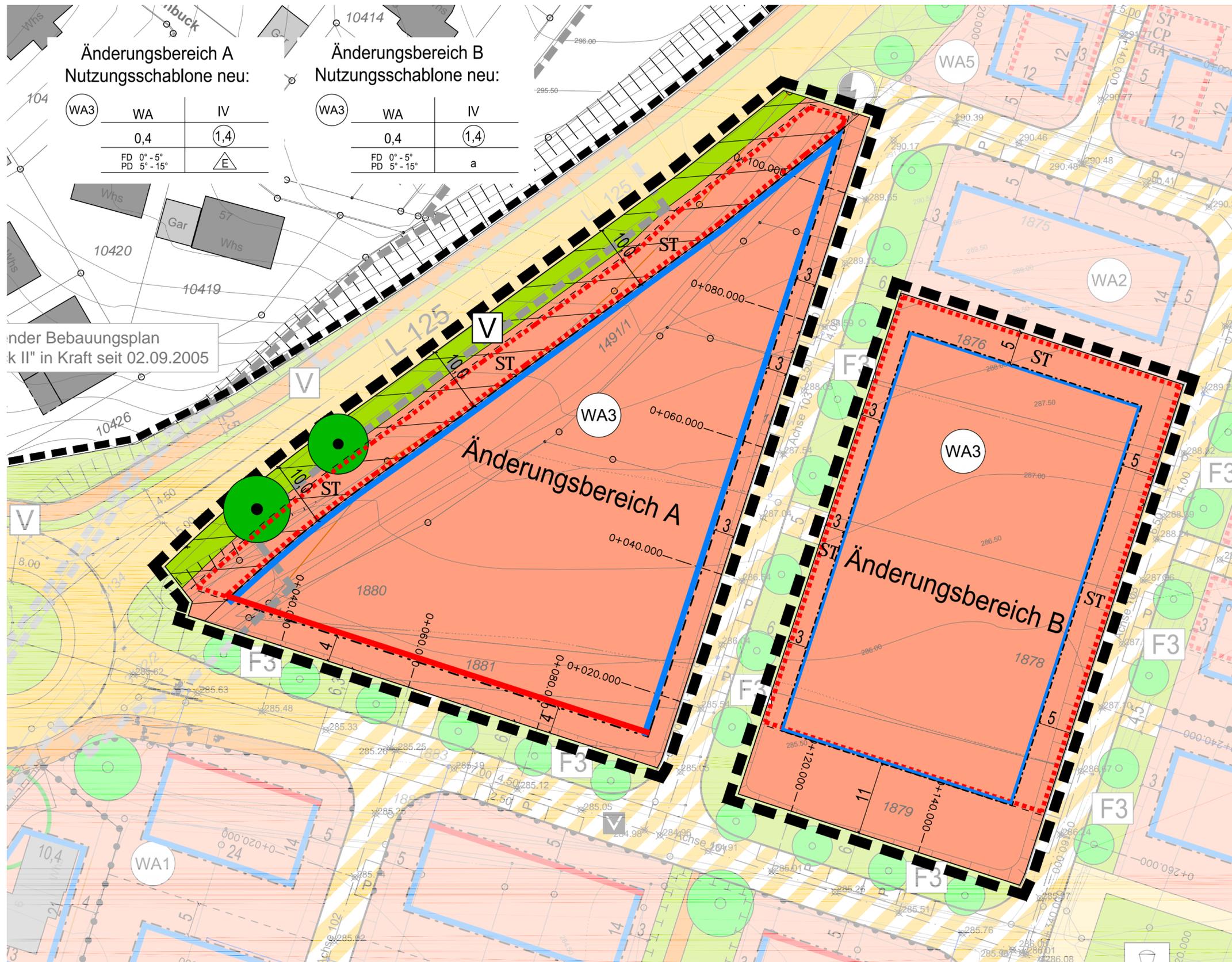
Bürgermeister
Martin Löffler

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____

Müllheim, den __.__.____

Bürgermeister
Martin Löffler



Änderungsbereich A
Nutzungsschablone neu:

WA3	WA	IV
	0,4	(1,4)
	FD 0°-5°	△
	PD 5°-15°	E

Änderungsbereich B
Nutzungsschablone neu:

WA3	WA	IV
	0,4	(1,4)
	FD 0°-5°	a
	PD 5°-15°	

Änderungsbereich A
"Am langen Rain" in Kraft seit 02.09.2005

Stadt Müllheim



1. Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Am langen Rain"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	01.07.2020
Offenlage	-----
Satzungsbeschluss	-----
In Kraft getreten am	-----

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.

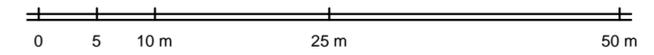
Müllheim, den _____

Der Bürgermeister
Martin Löffler

Bekanntmachungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Die Planunterlage nach dem Stand vom 29.06.2016 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 22.07.2011

Plandaten



M. 1 / 500
Im Planformat: 580x 300

Planstand: 01.07.2020
Projekt-Nr: S-20-040
Bearbeiter: Schill / Wa



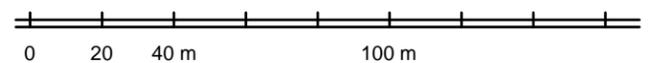
fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Stadt Müllheim



1. Änderung des Bebauungsplans
 und der örtlichen Bauvorschriften
 "Am langen Rain"
 Gesamtgeltungsbereich
 sowie Deckblattbereiche A und B



Planstand: 01.07.2020 **M. 1 / 2000**
 Projekt-Nr: S-20-040
 Bearbeiter: Schi / Wa
 Im A3-Format

20-07-01 1. BPLÄ Am langen Rain Änderungsbereiche
 (20-07-02).dwg



fsp.stadtplanung
 Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
 Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Stadt Müllheim
Gemarkungen
Müllheim und Niederweiler



1. Änderung des Bebauungsplans und
1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften
„Am langen Rain“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 01.07.2020
Fassung: Offenlage
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden nachfolgend geändert bzw. ergänzt. Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften behalten weiterhin Gültigkeit und sind nicht Bestandteil dieser Änderung. Die Änderungen und Ergänzungen sind in kursiver Schrift (rot) dargestellt.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2, *WA3 (Änderungsbereich A)*, WA4, WA5 und WA6 sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

~~1.2 Gemeinbedarfsfläche „Betreuung von Kindern und Familien“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)~~

~~Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Betreuung von Kindern und Familien“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:~~

- ~~▪ Gebäude und Einrichtungen die der Betreuung und Förderung von Kindern sowie der Beratung und Unterstützung von Familien dienen, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Büro, Küchen, Abstell- und Sanitärräume), Freiflächen sowie erforderliche KFZ-Stellplätze.~~

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.1.1 Als maximale Traufhöhe wird für Gebäude mit

- Pultdach bei 2 Geschossen
7,0 m an der niedrigeren Dachseite
- Pultdach bei 3 Geschossen
9,5 m an der niedrigeren Dachseite

- *Pulldach bei 4 Geschossen*
12,5 m an der niedrigeren Dachseite

festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe an der niedrigeren Dachseite wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes. Maßgebend ist der Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung.

Gemäß Planeinschrieb wird bei den mit Nrn. 1 und 2 festgesetzten Baufenstern im Allgemeinen Wohngebiet WA5, die maximale Traufhöhe gemessen ab der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OK FFB EG).

1.3.1.2 Als maximale First-/Gebäudehöhe wird für Gebäude mit

- Pulldach bei 2 Geschossen
9,5 m an der höheren Dachseite (Pultfirst)
- Pulldach bei 3 Geschossen
11,5 m an der höheren Dachseite (Pultfirst)
- *Pulldach bei 4 Geschossen*
14,5 m an der höheren Dachseite (Pultfirst)

festgesetzt.

Die maximale First-/Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes. Maßgebend ist der Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung.

Gemäß Planeinschrieb wird bei den mit Nrn. 1 und 2 festgesetzten Baufenstern im Allgemeinen Wohngebiet WA5 die maximale First-/Gebäudehöhe gemessen ab der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OK FFB EG).

1.3.1.3 Als maximale Gebäudehöhe wird für Gebäude mit

- Flachdach bei 2 Geschossen
7,0 m
- Flachdach bei 3 Geschossen
9,5 m festgesetzt.
- *Flachdach bei 4 Geschossen*
13,0 m

festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes. Maßgebend ist der Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung.

Gemäß Planeinschrieb wird bei den mit Nrn. 1 und 2 festgesetzten Baufenstern im WA 5 die maximale Gebäudehöhe gemessen ab der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OK FFB EG).

1.3.1.4 *Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 (Änderungsbereiche A und B) ist als Maß der baulichen Nutzung nur die Zahl der Vollgeschosse maßgebend. Die Festsetzungen in den Ziffern 1.3.1.1 bis 1.3.1.3 (Gebäudehöhen) sind nicht anzuwenden.*

- 1.3.1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 dürfen Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Photovoltaik) die jeweilige First- bzw. Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.
- 1.3.1.6 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OK FFB EG) muss mindestens 0,20 m über der jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenoberkante) liegen. Maßgebend ist der jeweilige Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung.
- 1.3.1.7 Gemäß dem Planeinschrieb muss bei den mit Nrn. 1 und 2 festgesetzten Baufenstern im WA 5, die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OK FFB EG) mindestens 0,20 m über der Geländeoberkante –gemessen am höchsten Punkt- liegen (nach Herstellung der Baumaßnahme).
- 1.3.1.8 Tiefgaragendächer dürfen maximal 0,5 m –gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße- hinausragen. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragendächer im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3. Siehe hierzu auch Ziffer 1.6.8.
- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)
- 1.4.1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA5 und WA6 wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).
- 1.4.1.2 Für das Allgemeine Wohngebiet WA4 wird eine offene Bauweise mit Hausgruppen festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).
- 1.4.1.3 Für das Allgemeine Wohngebiet WA3 (Teilbereich B) ist entgegen Ziffer 1.4.1.1 eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Bei der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.*
- 1.5 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- 1.5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 sind bei Baugrenzen nach Süden, Osten und Westen Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf dabei maximal 5 m an der jeweiligen Gebäudeseite betragen.
- Hinweis:
Die Grenzabstände gem. LBO sind einzuhalten.
- 1.6 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.6.1 Im ~~n den~~ Allgemeinen Wohngebieten ~~WA1 und~~ WA2 sind offene, nicht überdachte Kfz-Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen nicht zulässig. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind nur in Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Carports und oberirdische Garagen nicht zulässig. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind nur in Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) und als offene, nicht überdachte Kfz-Stellplätze zulässig. Die offenen, nicht überdachten Kfz-Stellplätze sind nur zwischen der jeweiligen Erschließungsstraße und der vorderen, straßenseitigen Bauflucht zulässig. Maßgebend ist, von wo die Zufahrt erfolgt. Pro angefangener*

400 m² Grundstücksfläche ist ein offener, überdachter Kfz-Stellplatz zulässig.

- 1.6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind Carports und Garagen *Tiefgaragen* nicht zulässig. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Zonen (ST) *und/oder innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) als offene, nicht überdachte Stellplätze (ST) zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) mit Ausnahme der nachrichtlich aufgenommenen „Anbaufreien Zone“ zulässig.*
- 1.6.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Garagen und Tiefgaragen nicht zulässig. Offene, nicht überdachte Kfz-Stellplätze und Carports sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Zonen (ST, CP) zulässig.
- 1.6.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA5 sind Tiefgaragen nicht zulässig. Offene Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Zonen (ST, CP, GA) zulässig.
- 1.6.6 Garagen müssen zur öffentlichen bzw. privaten Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 5,0 m –gemessen ab Hinterkante Bordstein- als Stauraum einhalten.
- 1.6.7 Bei Carports müssen die in den Untergrund einbindende Bauteile (Pfosten) zur öffentlichen Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 1,0 m –gemessen ab Hinterkante Bordstein- einhalten. Das Dach des Carports muss zur öffentlichen Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 0,5 m –gemessen ab Hinterkante Bordstein- einhalten.
- 1.6.8 Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze. Hierbei muss die Einfahrtsseite offen sein.
- 1.6.9 *In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2* sind hochbaulich in Erscheinung tretende Tiefgaragen nur zwischen der straßenseitigen und rückwärtigen Baufenster- bzw. Baulinienflucht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten. Maßgebend ist, von wo die Erschließung erfolgt.
- 1.6.10 *Im Allgemeinen Wohngebiet WA6 sind Garagen und Carports nicht zulässig. Tiefgaragen (TGA) sind nur zwischen der westlichen Baufensterflucht (entlang der L125) und der östlichen Grundstücksgrenze zulässig.*
- 1.7 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 sind Nebengebäude bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 wird die Gesamthöhe von Nebengebäuden mit Flachdächern auf 3,50 m und bei geneigten Dächern auf 4,50 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 1.8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA5 wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf maximal 3 Wohnungen festgesetzt.
- 1.8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 wird die Zahl der Wohnungen für Hausgruppen auf maximal 1 Wohnung pro Hausgruppeneinheit festgesetzt.

- 1.9 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)**
- 1.9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 wird bei Hausgruppenmittelhäusern die zulässige Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt.
- 1.9.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 wird bei Hausgruppenmittelhäusern die Geschossflächenzahl auf 1,4 festgesetzt.
- 1.9.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 wird bei Einzelhäusern die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,4 festgesetzt.*
- 1.10 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4 und WA6 darf die Grundfläche durch Kfz-Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
- 1.11 Von Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
- 1.11.1 Entlang von öffentlichen Straßen und Wendeanlagen ist eine mindestens 0,5 m breite Freihaltezone – gemessen ab Hinterkante Bordstein – von jeglichen baulichen Anlagen, sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen als Lichtraumprofil freizuhalten.
- 1.12 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 i.V.m. § 9 (3) BauGB)**
- 1.12.1 Für die Festsetzung der Lage und Höhe der Verkehrsflächen, ist der Eintrag in der Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Eine Abweichung der festgesetzten Straßenhöhen um +/- 0,20 m ist zulässig.
- 1.12.2 Bei den in der Planzeichnung eingetragenen öffentlichen Parkflächen (Stellplätze) im Straßenraum, sind Abweichungen von den einzelnen Standorten zulässig.*
- 1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.13.1 Kupfer, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist. Siehe hierzu Ziffer 2.1.3.
- 1.13.2 Stellplatzflächen für Pkw sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen
- 1.13.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten und lichtempfindlicher Fledermausarten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Für die Beleuchtung der Wege innerhalb der Grünzüge „F1“ und „F2“ sind Leuchtmittel mit LED-Kaltweiß zu verwenden. Sie sind so zu errichten, dass das Licht nur die Wege beleuchtet und nicht zusätzlich seitlich oder nach oben abstrahlt. Die Lichtpunkthöhe ist so gering wie möglich zu halten.
- 1.13.4 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Substrathöhe muss mindestens 30 cm betragen. Von einer Begrünung ausgenommen sind notwendige Wegeflächen und Terrassen etc.
- 1.13.5 Die öffentliche Grünfläche „F1“ im Osten dient als Erosionsschutzstreifen mit einer

Entwässerungsmulde. Zur Eingrünung des neuen Ortsrandes ist auf der Fläche eine artenreiche Wiese mit mindestens 35 standortgerechten Hochstamm-Obstbäumen anzulegen. Weiterhin sind artenreiche, einreihige Feldheckengruppen mit heimischen Arten zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang. Die Einsaat der Wiesenflächen hat mit Saatgut aus regionaler Herkunft zu erfolgen. Zur Entwicklung von Extensivwiesen ist eine ein- bis zweimal jährliche Mahd der Flächen mit Abfuhr des Mähgutes vorzunehmen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

- 1.13.6 Auf den öffentlichen Grünflächen „F2“ sind zur Durchgrünung des Gebietes und als potenzielle Flugkorridore für Fledermäuse mindestens 11 standortgerechte, großkronige Laubbäume sowie einzelne Strauchgruppen zu pflanzen. Größe und Artempfehlung siehe Pflanzenliste im Anhang. Die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Innerhalb dieser Grünflächen sind wassergebundene Wege, Sitz- und Spielflächen zulässig.

- 1.13.7 Auf den öffentlichen Grünflächen „F3“ im Bereich der Erschließungsstraßen, sind Mulden zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers anzulegen. Gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil sind auf diesen Flächen 26 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Größe und Artempfehlung siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.13.8 Tiefgaragenzufahrten, Lichtschächte, Kellertreppen, Unterkanten von Kellerfenstern etc. müssen so hergestellt werden, dass ein Eindringen von Wasser bei Starkregereignissen ausgeschlossen ist.

- 1.13.9 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller und Tiefgaragen sind wasserdicht und auftriebssicher („Weiße Wanne“) auszuführen.

1.14 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit einem Leitungsrecht belegten Fläche, sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und/oder Sträucher zulässig.

1.15 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

- 1.15.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 sind pro angefangener 500 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) und 5 heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.15.2 Auf der privaten Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist zur Eingrünung des Plangebiets ein hochstämmiger Laubbaum (1. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.15.3 Die Festsetzung in Ziffer 1.15.1 ist auf diese Festsetzung anrechenbar.

- 1.15.4 Entlang der L125 sind zur Eingrünung des Planungsgebietes gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil 5 mittel bis großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Größe und Artempfehlung siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.15.5 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“, sind mindestens 5 standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Größe und Artempfehlung siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.15.6 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten zugelassen werden.

- 1.15.7 Gemäß der Planzeichnung, sind die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 1.15.8 Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nach zu pflanzen.

Hinweise

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode zulässig, also vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres. Gleiches gilt für das Umhängen von Vogelnistkästen. Mit einer Ausnahmegenehmigung ist dies bereits im September möglich. Hierzu muss bei der Unteren Naturschutzbehörde ein schriftlicher Antrag gestellt werden.

1.16 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind werden folgende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

- Ersatzmaßnahme „E1“ (CEF-Maßnahme) auf dem Grundstück (Flst. Nr. 1641): Anlage eines Feldrains mit artenreichem Grünlandbewuchs und einer ca. 30 m langen Benjeshecke (Gesamtfläche 997 m²).
- Ersatzmaßnahme „E2“ (CEF-Maßnahme) auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1737/1, 1762, 1764: Pflanzung von 25 hochstämmigen Obstbäumen.
- Ersatzmaßnahme „E3“ (CEF-Maßnahme) auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1642, 1643, 1737/1, 1762, 1764, 1776 und 1975: Aufhängung von mindestens 35 Nistkästen an geeigneten Bäumen.
- Ersatzmaßnahme „E3“ (CEF-Maßnahme) auf den Grundstücken Flst. Nrn. 3320, 1805 und 1776: Aufhängung von mindestens 10 Fledermausquartieren an geeigneten Habitatbäumen.
- Teilfläche Ersatzmaßnahme „E4“ auf den Grundstücken Flst. Nr. 2804, 2805 und 2864 am Innerberg, Gemarkung Niederweiler: Sanierung von ca. 158 m² Trockenmauern (Gesamtfläche 170 m²) unter Berücksichtigung der vorhandenen, geschützten Trockenmauern

Die durch die Erschließung hervorgerufenen Eingriffe werden durch folgende internen Ausgleichsmaßnahmen und eine externe Maßnahme ausgeglichen:

- Öffentliche Grünfläche „F1“ (Erosionsstreifen): Anlage einer Entwässerungsmulde sowie einer artenreichen Wiese mit standortgerechten Hochstamm-Obstbäumen und ergänzende Pflanzung entlang der Plangebietsgrenze mit einreihigen Feldheckengruppen (Gesamtfläche 7.970 m²).
- Öffentliche Grünfläche „F2“: Entwicklung der Grünzüge mit Pflanzung von standortgerechten, großkronigen Laubbäumen sowie einzelnen Strauchgruppen (4.380 m²).
- Baumpflanzung entlang der L 125 und L 131: Pflanzung von 5 mittel - großkronigen, standortgerechten Laubbäumen.
- Öffentliche Grünflächen F 3 entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:

Pflanzung von 22 hochstämmigen Laubbäumen.

- Bereich öffentlicher Spielplatz: Anpflanzung von mindestens 5 standortgerechten, großkronigen Laubbäumen
- Teilfläche Ersatzmaßnahme E4 auf den Grundstücken Flst. Nr. 2864 am Innerberg, Gemarkung Niederweiler: Sanierung von ca. 12 m² Trockenmauern unter Berücksichtigung der vorhandenen, geschützten Trockenmauern

Hinweise

Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden den öffentlichen und privaten Grundstücksflächen in folgenden Anteilen zugeordnet:

- ca. 30 % auf die Erschließung
- ca. 66 % auf die Baugrundstücke
- ca. 4 % auf die Gemeinbedarfsfläche (keine Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen)

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen können den Eingriffsverursachern zugeordnet werden. Es wird unterschieden zwischen

- den Eingriffen, die auf den einzelnen Baugrundstücken zu erwarten sind und
- den Eingriffen, die durch die Erschließungsstraßen verursacht werden.

Die durch die Erschließungsstraße verursachten Eingriffe werden über die Erschließungsbeiträge abgerechnet. Der Teil der Eingriffe, der auf den privaten Baugrundstücken stattfindet, kann von der Stadt Müllheim über eine Kostenerstattungssatzung abgerechnet werden.

Den infolge der Baugebietsplanung verursachten Eingriffen in die Schutzgüter Arten/Biotop und Boden, können Sammel-Ausgleichsmaßnahmen inner- und außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des §9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden.

1.17 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

1.17.1 Grundrissorientierung

Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind in den Gebäuden die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

~~Als lärmzugewandte Fassaden sind Fassaden ab Lärmpegelbereich III (vgl. folgende Lagepläne bzw. Anlage 10 Schalltechnische Untersuchung) oder höher, als lärmabgewandte Fassaden sind Fassaden bis Lärmpegelbereich II zu betrachten.~~

Als lärmabgewandt sind dabei Fassaden mit einem Außenlärmpegel ermittelt nach den Vorgaben der DIN 4109: 2018-01 von weniger als 61 dB(A) zu betrachten.

1.17.2 Schalldämmung der Außenbauteile Umfassungsbauteile

~~In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die mindestens Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) entsprechen, müssen die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausz. Juli 2016) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich erforderlich sind.~~

~~Die hierbei anzuwendenden Lärmpegelbereiche sind folgenden Anlagen bzw. der Anlage 10 (Schalltechnische Untersuchung) für die jeweiligen Stockwerke zu entnehmen.~~

Gemäß der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018, [19]) ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$.

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten sind Schalldämm-Maße:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Übersteigen die gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ 50 dB, sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, [18]) von mindestens 61 dB(A) oder mehr ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

~~Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn maximal die Schalldämmung nach Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) nachzuweisen wäre, da davon auszugehen ist, dass diese Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.~~

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den allgemeinen Wohngebieten bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in **Anlage**

6.1 bis 6.4 und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in Anlage 6.4 bis 6.8 dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.17.3 Belüftung von Schlafräumen

~~*Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die mindestens Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) entsprechen und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Ziffer 1.17.2 bzw. Abschnitt 5.5.3 (Schalltechnische Untersuchung) erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.*~~

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109: 2018-01 von 61 dB(A) oder mehr (vgl. Anlage 6) ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Außenlärmpegeln unter diesem Schwellenwert verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Außenlärmpegel am Schlafraum unter der Schwelle von 61 dB(A) liegt.

1.17.4 Außenwohnbereiche

~~*Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche ab Lärmpegelbereich IV (nach Anlage 10 Schalltechnische Untersuchung bzw. folgende Lagepläne) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich maximal Lärmpegelbereich III erreicht wird. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen maximal Lärmpegelbereich III vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.*~~

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche mit Außenlärmpegeln nach DIN 4109:2018-01 am Tag von mindestens 66 dB(A) oder mehr (vgl. Anlage 6) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Außenlärmpegel am Tag von weniger als 66 dB(A) erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen der Außenlärmpegel von weniger als 66 dB(A) vorliegt, kann auf

den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

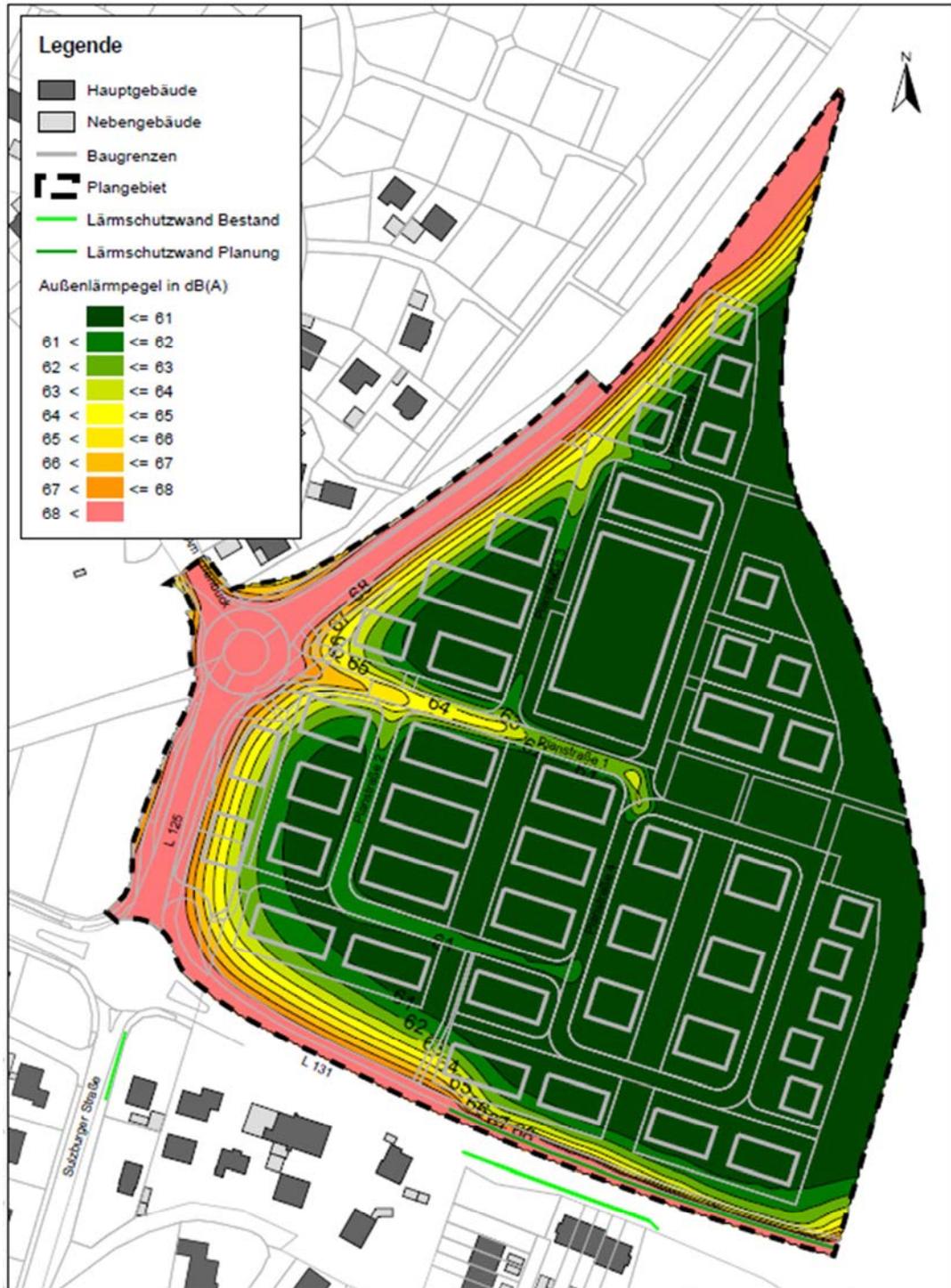
~~Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden nach DIN 4109~~

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	56—60	30	30
III	61—65	35	30
IV	66—70	40	35

1.17.5 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung, ist als aktive Schallschutzmaßnahme entlang der L131 eine mindestens 2,50 m hohe Lärmschutzwand zu erstellen.

Anlage 6.1

Außenlärmpegel nach DIN 4109: 2018-01 Tag, Erdgeschoss



Anlage 6.2

Außenlärmpegel nach DIN 4109: 2018-01 Tag, 1. Obergeschoss



Anlage 6.3

Außenlärmpegel nach DIN 4109: 2018-01 Tag, 2. Obergeschoss



Anlage 6.4

Außenlärmpegel nach DIN 4109: 2018-01 Tag, 3. Obergeschoss



Anlage 6.5

Außenlärmpegel nach DIN 4109: 2018-01 Nacht, Erdgeschoss



Anlage 6.6

Außenlärmpegel nach DIN 4109: 2018-01 Nacht, 1. Obergeschoss



Anlage 6.7

Außenlärmpegel nach DIN 4109: 2018-01 Nacht, 2. Obergeschoss



Anlage 6.8

Außenlärmpegel nach DIN 4109: 2018-01 Nacht, 3. Obergeschoss



2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

2.1 Dächer der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 ~~sowie der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kinderkrippe“~~ sind die Hauptdächer als Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 15° oder als Flachdächer mit einer Neigung 0° bis 5° herzustellen.
- 2.1.2 Hauptdächer sind mindestens auf einer Fläche von 80 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Von einer Begrünung ausgenommen, sind untergeordnete Dächer wie Eingangsüberdachungen.
- 2.1.3 Im gesamten Plangebiet sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.4 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Siehe hierzu auch Ziffer 1.3.1.4.
- 2.1.5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel, Giebelhäuser und Wiederkehren sind im Plangebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten in Ziffer 2.1.4.
- 2.1.6 Die Dächer der einzelnen Hausgruppeneinheiten innerhalb einer Hausgruppe müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung der einzelnen Hausgruppeneinheiten innerhalb einer Hausgruppe ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Ist die Abweichung nicht sichergestellt, so gilt als Dachform das Pultdach mit einer Neigung von 15°.
- 2.1.7 Rücksprünge im Obergeschoss:
In den Allgemeinen Wohngebieten ~~WA1~~, WA2 und WA4 ~~und WA6~~ ist bei einer maximal zulässigen Bebauung mit drei Vollgeschossen (*verpflichtend*) das oberste 3. Vollgeschoss zwingend mit entsprechenden Rücksprüngen auszubilden. Die Überbauung darf maximal 80 % gegenüber dem darunterliegenden Geschoss betragen. Bei Gebäuden mit Pultdach darf die untere Traufhöhe nicht unterbrochen werden.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4 und WA6 wird bei Rücksprüngen im Attikageschoss eine Brüstungshöhe von max. 1,0 m festgesetzt. Die Brüstungshöhe wird gemessen ab OK FFB Dachterrasse im Attikageschoss.
- 2.1.8 *In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA6 ist das oberste 4. Geschoss als Nicht-Vollgeschoss (Attika) auszubilden.*

2.2 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0° bis 15° herzustellen und ab einer Fläche von 10 m² extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.3 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

2.3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA6 wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet. Bei Wohnungen bis 60 m² ist ein Stellplatz herzustellen.

2.3.2 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Bei Wohnungen bis 60 m² ist ein Stellplatz herzustellen.

2.4 Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Einfriedigungen und Stützmauern dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2.4.2 Maschendrahtzäune als Einfriedigungen sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.4.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist für Einfriedigungen nicht zugelassen.

2.4.4 Stützmauern müssen zu den öffentlichen Grünflächen einen Abstand von mindestens 3,0 m aufweisen. Höhensprünge zu den öffentlichen Grünflächen sind in Form von Böschungen mit einem Mindestböschungswinkel von 1:2 zu gestalten. Siehe hierzu auch Ziffer 2.8.2.

2.5 Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.6 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zugelassen.

2.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Um die Hochwassersituation zu verbessern ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser schadlos in Retentionszisternen zu sammeln und mit einem Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation zu leiten. Für die Retentionszisternen ist mindestens ein Speichervolumen von 1 m³ je angefangener 50 m² versiegelter Fläche bereitzustellen. Das Mindestspeichervolumen muss mindestens 1 m³ betragen.

2.8 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

2.8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 sind Aufschüttungen bis mindestens auf die Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenniveau) vorzunehmen. Ausgenommen hiervon sind Abgrabungen in Ziffer 2.8.3. Diese Regelungen gelten nicht für die mit Nrn. 1 und 2 gekennzeichneten Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet WA5.

- 2.8.2 Höhengsprünge zwischen privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Grünflächen sind ggf. als Böschung anzupassen. Die Böschung muss ein Mindestböschungswinkel von 1:2 aufweisen und darf eine maximale Tiefe – horizontal gemessen – von 3,0 m nicht überschreiten.
- ~~2.8.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 dürfen Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,50 m über der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Aufschüttungen für Terrassenflächen.
Diese Regelung gilt nicht für die mit Nrn. 1 und 2 gekennzeichneten Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet WA5.~~
- 2.8.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen so vorzunehmen, dass das Untergeschoss (Sockelgeschoss) max. 0,80 m – vertikal gemessen – unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) in Erscheinung tritt.
- Darüber hinaus sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 Abgrabungen zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen bzw. Kellergeschossen bis zu 1,50 m – vertikal gemessen – unter der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m – horizontal gemessen – ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.
- 2.8.5 Abgrabungen und Aufschüttungen von Tiefgaragen sind so vorzunehmen, dass diese maximal 0,80 m – vertikal gemessen – ab Oberkante Rohdecke in Erscheinung treten. Diese sind nur auf maximal drei Gebäudeseiten zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind notwendige Tiefgaragenzufahrten.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4 HINWEISE

4.1 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809). Nach § 2 (1) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.1.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten: Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt, Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig. Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 – Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke – zu beachten. Siehe hierzu Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder er-

hebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern.

C.16 Schutz des belebten Oberbodens

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

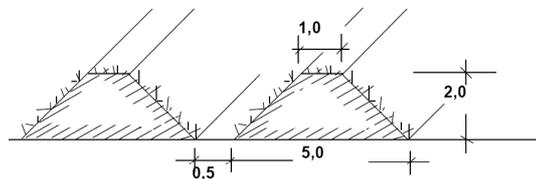


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt
Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

4.2 Regenwassernutzungsanlagen

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, Freiburg weist darauf hin, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 (3) der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben.

4.3 Tiefgaragenein- und -ausfahrten

Die Ein- und Ausfahrten der vorgesehenen Tiefgaragen sollten so breit sein, dass Begegnungsverkehr in den Rampen stattfinden kann und diese auf ca. 6 m Länge vor der Einfahrt in den öffentlichen Verkehrsraum niveaugleich mit der Fahrbahn angelegt werden. Seitliche Sichtbehinderungen durch z. B. Mauern, Büsche usw. sollten vermieden werden.

4.4 Giftige Pflanzen im Bereich von Spielflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von Spielflächen giftige Pflanzen wie Eibe (*Taxus baccata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Seidelbast (*Daphne mezereum*) und Goldregen (*Laburnum anagyroides* bzw. *Laburnum watereri* `Vossii`) nicht gepflanzt werden dürfen.

4.5 Wasserversorgungsanlagen

Dem Gesundheitsamt (FB 320) ist die Errichtung einer Wasserversorgungsanlage spätestens vier Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen. Ebenso ist die erstmalige Inbetriebnahme oder die Wiederinbetriebnahme einer Wasserversorgungsanlage spätestens vier Wochen im Voraus sowie die Stilllegung einer Wasserversorgungsanlage oder von Teilen von ihr innerhalb von drei Tagen.

Bevor die neue Trinkwasserleitung in Betrieb geht, sind mikrobiologische Untersuchungen zur Feststellung der Trinkwasserqualität durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Gesundheitsamt vorzulegen und die Inbetriebnahme ist abzusprechen. Die Mitteilung der Errichtung der Wasserversorgungsanlage muss Art des verwendeten Materials und Nennweites des verwendeten Rohrleitungsmaterials umfassen (§ 13 Trinkwasserverordnung).

4.6 Löschwasserversorgung

Im Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/Stunde über die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen. Diese wird entsprechend sichergestellt.

4.7 Hydranten

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.

4.8 Rettungswege für die Feuerwehr

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 (1-4)).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

4.9 Geotechnik

Im Plangebiet bilden holozäne Abschwemmmassen und pleistozäner Löss jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

4.10 Erdgas-Hochdruckleitung

Am südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs verläuft eine überörtliche Erdgas-Hochdruckleitung DN 200 PN 16 der bnNETZE GmbH (siehe Planzeichnung). Beidseits dieser Leitung, ist grundsätzlich ein Schutzstreifen von 2,5 m einzuhalten.

Innerhalb des Schutzstreifens ist die Leitung von Bebauung und massiver Bepflanzung (z. B. durch Bäume) freizuhalten. Auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau wird verwiesen.

Ebenfalls dürfen innerhalb des Schutzstreifens keine Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen.

Der Bestand und sichere Betrieb der Leitung darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden.

Bei der Errichtung der geplanten Lärmschutzwand parallel zur L131 ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein zusätzlicher Lastabtrag auf die querende Erdgas-Hochdruckleitung DN 200 PN 16 erfolgt.

Die am Bau Beteiligten sind für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Für die ausführenden Unternehmen besteht Erkundigungs- und Sicherungspflicht nach den einschlägigen Unfall Verhütungsvorschriften.

Zur Verhütung von Schäden, auch Isolationsschäden, muss der Bauunternehmer daher rechtzeitig Leitungspläne unter Vorlage neuester Bauplanung einholen.

Bei Abweichungen von der Bauplanung muss eine neue Erkundigung eingeholt werden.

Im Bereich der Leitung dürfen Baumaschinen nur so eingesetzt werden, dass die Gefährdung der Leitung ausgeschlossen ist.

4.11 Erdgasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Sulzburger Straße mit Erdgas versorgt werden.

Für Neubauvorhaben wird ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist aus-

reichend Platz für Zähler des Versorgungsträgers vorzusehen.

Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein.

Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Für die rechtzeitige Ausbauentcheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt.

Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.12 Niederschlagswasser

Bei einem möglichen Starkregenereignissen ist jeder Grundstückseigentümer im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.

Es sind ausreichende Vorkehrungen gegen eintretendes Hangwasser an allen maßgeblichen Gebäudeteilen vorzunehmen. Tiefgaragenzufahrten sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht in die Tiefgarage eindringen kann.

Zudem muss gewährleistet sein, dass das Hangwasser über die maßgebenden Grundstücke ohne Benachteiligung Dritter breitflächig abfließen kann.

4.13 Landwirtschaft

Östlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, durch deren Bewirtschaftung landwirtschaftliche Emissionen wie z. B. Lärm, Geruch und Staub hervorgerufen werden können. Diese Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern als ortsüblich hinzunehmen.

4.14 Müllentsorgung

Grundsätzlich muss eine sichere Abfallsammlung jederzeit möglich sein. Müll darf nach geltenden Vorschriften nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstellplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Es sollte berücksichtigt werden, dass die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter durch den Abfallerzeuger an einer sicher befahrbaren, öffentlichen Straße erfolgen muss.

Die Zugänge von der Fahrstraße zu den Müllbehälterstellplätzen und die Standplätze müssen einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen von Müllbehältern standhält. Die Transportwege sind freizuhalten.

Die Abfallwirtschaftssatzung in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

4.15 Anschluss von versiegelten Flächen

Versiegelte Flächen sind über die jeweilige Retentionszisterne an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

4.16 Rückenstützen

Notwendige Rückenstützen bei Bordsteinen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden und dürfen nicht entfernt werden.

4.17 Trauerweide

Die bestehende Trauerweide südöstlich des geplanten Kreisverkehrs im Allgemeinen Wohngebiet WA6 ist grundsätzlich zu erhalten. Ist deren Erhalt im Zuge von notwendigen Straßenbaumaßnahmen und Beurteilung durch einen Sachverständigen nicht möglich, muss diese entfernt werden.

4.18 Bauschutzbereich

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr Referat 46 (Landesluftfahrtbehörde) ist zu informieren, wenn Baukräne bzw. Mobilkräne höher als 20 m über Grund gestellt werden, damit im Einzelfall über eine Kennzeichnungspflicht am Tag bzw. in der Nacht befunden werden kann.

4.19 Lärmemissionen durch militärische Liegenschaften

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Standortübungsplatz Müllheim, welcher sich ca. 1 km bis 1,5 km nördlich bzw. nordwestlich vom Plangebiet befindet, sowohl am Tag als auch in der Nacht entsprechende Lärmimmissionen ausgehen können.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärische Liegenschaften ausgehende Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

4.20 Wasserleitung

Entlang des zur L131 verlaufenden Wirtschaftsweges verläuft eine Steuerleitung und eine parallel verlaufende Erdungsleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Weilertal. Beidseits dieser Leitung ist grundsätzlich ein Schutzstreifen von mindestens 1,0 m einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind die Leitungen von Bebauung und massiver Bepflanzung (z. B. durch Bäume) freizuhalten. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau verwiesen.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Abgrabungen erfolgen, da diese Steuerleitung und Erdungsleitung teilweise nur mit 20 cm - 80 cm Überdeckung eingebaut sind.

Der Bestand und sichere Betrieb der Leitung darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden.

Bei der Errichtung der geplanten Lärmschutzwand parallel zur L131 ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein zusätzlicher Lastabtrag auf die querende Steuerleitung und Erdungsleitung erfolgt.

Sollten dennoch Leitungsverlegungen erforderlich werden, ist die Steuerleitung in einem Kabelschutzrohr DN 75, zu verlegen.

Die am Bau Beteiligten sind für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Für die ausführenden Unternehmen besteht Erkundigungs- und Sicherungspflicht nach den einschlägigen Unfall Verhütungsvorschriften.

Zur Verhütung von Schäden, auch Isolationsschäden, muss der Bauunternehmer

daher recht zeitig Leitungspläne unter Vorlage neuester Bauplanung einholen.

Suchschlitze sind bei unklarer Leitungslage (Bereich neue Lärmschutzwand) auf jeden Fall erforderlich. Im Bereich der Leitungen dürfen Baumaschinen nur so eingesetzt werden, dass die Gefährdung der Leitungen ausgeschlossen ist.

Die Straßentwässerung der L131, zwischen der Straße und dem Wirtschaftsweg, ist so baulich herzustellen, dass innerhalb der Leitungstrassen keine Versickerung stattfindet.

Das Regenwasser ist zu fassen und dem Regenwasserkanal zu zuführen.

4.21 Lärmemissionen durch Segelflugplatz

Im Zusammenhang mit dem naheliegenden Segelflugplatz, muss im Plangebiet bei Flugbetrieb mit Lärmbeeinträchtigungen durch an- und abfliegende Flugzeuge gerechnet werden.

Stadt Müllheim, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bürgermeister
Martin Löffler

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Müllheim übereinstimmen.

Müllheim, den ____.

Bürgermeister
Martin Löffler

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Müllheim, den ____.

Bürgermeister
Martin Löffler

ANLAGE

Pflanzenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 xv. Hochstämme, in „F2“ und für Straßenbäume: 18-20 cm, in „F1“: 10-12 cm oder für alle Pflanzungen gültig als Solitär 3 x v. 200-250 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Bäume auf öffentlichen Grünflächen „F1“ und „F2“ und für allgemeine Festsetzungen

Standortheimische Arten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Obstbaumarten auf öffentlichen Grünflächen „F1“ und „F2“ und für allgemeine Festsetzungen

Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	regionaltypische Süßkirsche, (Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger u.a.)
Pyrus domestica- Sorten	Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle u.a.)
Malus sylvestris- Sorten	regionaltypische Apfelsorten (Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop u.a.)
Prunus domestica- Sorten	regionaltypische Zwetschgen, Aprikosen, Pfirsiche, Mandeln
Mespilus germanica	Mispel

Sträucher auf öffentlichen Grünflächen „F1“ und „F2“ und für allgemeine Festsetzungen

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Pflanzenliste nur für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen und für sonstige Pflanzgebote (Beispiellisten nicht abschließender Aufzählung)

Bäume für die Parkplatz- und Straßenbepflanzung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Fraxinus ornus	“Louisa Lady” Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana ‘Chanticleer’	Stadtbirne
Prunus-Sorten	Kirsche
Sorbus aria “Magnificat”	Großblättrige Mehlbeere

Solitärgehölze und Ziergehölze

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleya davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus Sorten	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Niedrige Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Laburnum-Sorten	Goldregen
Prunus cerasifera „Nigra“	Kirschpflaume
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche

Stadt Müllheim
Gemarkungen
Müllheim und Niederweiler



1. Änderung des Bebauungsplans und
1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften
„Am langen Rain“

Begründung

Stand: 01.07.2020
Fassung: Offenlage
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Änderungsbereiche	4
1.3	Flächennutzungsplan	5
2	VERFAHREN	5
2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
2.2	Verfahrensablauf	6
3	INHALTE DER ÄNDERUNG	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise	8
3.4	Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze	9
3.5	Öffentliche Kfz-Parkflächen (Stellplätze)	9
3.6	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
4.1	Dächer von Hauptgebäuden	10
4.2	Abgrabungen und Aufschüttungen	11
5	UMWELTBELANGE	11
6	VERKEHR	11
7	VER- UND ENTSORGUNG	11
8	LANDWIRTSCHAFT	11
9	FOLGEWIRKUNGEN	12
10	BODENORDNUNG	12
11	STÄDTEBAULICHE DATEN	12
11.1	Nachverdichtung	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Am langen Rain“ wurde durch den Gemeinderat der Stadt Müllheim am 25.07.2018 als Satzung beschlossen.

Dieser Plan wurde mit dem Ziel aufgestellt, ein zukunftsweisendes, ressourcenschonendes und auf die demografische Entwicklung angepasstes Wohngebiet zu entwickeln.

Anlass für die Planung ist, dass in Müllheim der Druck auf den Wohnungsmarkt in den letzten Jahren kontinuierlich sehr stark gestiegen ist. D. h., dass eine große Nachfrage an Wohnungen sowohl im Mietwohnungsbau als auch nach individuellen Wohnbaugrundstücken im Eigenheimbau besteht. Gleichzeitig soll der Bedarf insbesondere im sozialen Wohnungsbau adäquat befriedet werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die bestehenden Wohngebiete zu großen Teilen bereits bebaut sind und derzeit ein kurzfristig aktivierbares Potential an Innenentwicklungsflächen in einem nur sehr begrenzten Umfang zur Verfügung stehen. Zudem sind die Bemühungen der Stadt Müllheim zusätzliche Außenbereichsflächen als Bauland zu generieren, welche über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausgehen, abschlägig beschieden worden. Zusammen mit dem Bestreben mit Grund und Boden sparsam umzugehen und der Absicht ein effektives und kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, dies auch vor dem Hintergrund die Mietpreisentwicklung positiv zu beeinflussen, führten diese Gründe zur Überprüfung des vorliegenden Plangebiets mit dem Ergebnis, dass eine maßvolle zusätzliche Verdichtung städtebaulich verträglich und ökonomisch sowie ökologisch sinnvoll angesehen und damit anzustreben ist.

Das zwischen der Schwarzwaldstraße (L131) und der Sulzburger Straße (L125) gelegene Plangebiet schließt im Westen unmittelbar an das in 2005 entwickelte Wohngebiet „Erlenbuck II“ sowie im Süden an das seit den 90er Jahren bestehende Baugebiet „Waisenhof“ an und bildet so den Siedlungsabschluss zur offenen Landschaft mit Acker- und Wiesenflächen im Osten von Müllheim.

Das Gebiet weist ein sehr großes Standortpotenzial auf, da die Stadtmitte von Müllheim fußläufig oder mit dem Rad gut zu erreichen ist und darüber hinaus kurze Wege zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Einkaufsmärkte, Klinik und nicht zuletzt zu Naherholungsgebieten bestehen.

Derzeit laufen die Erschließungsmaßnahmen. D. h., dass diese voraussichtlich bis zum Frühjahr 2021 abgeschlossen sein werden, bevor dann mit den einzelnen Baumaßnahmen begonnen werden kann.

Nach eingehender Prüfung, insbesondere vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, ist nun die Überlegung, den zentralen Gebietsbereich mit dem geplanten Geschosswohnungsbau von drei auf maximal vier Geschosse maßvoll nachzuverdichten. Zudem soll auf die zentral gelegene Gemeinbedarfsfläche mit der ursprünglich geplanten Einrichtung zur Betreuung von Kindern und Familien zugunsten eines u.a. dem Gebiet dienenden Pflegeheims mit integrierter Kindertagesstätte (KiTa) verzichtet werden.

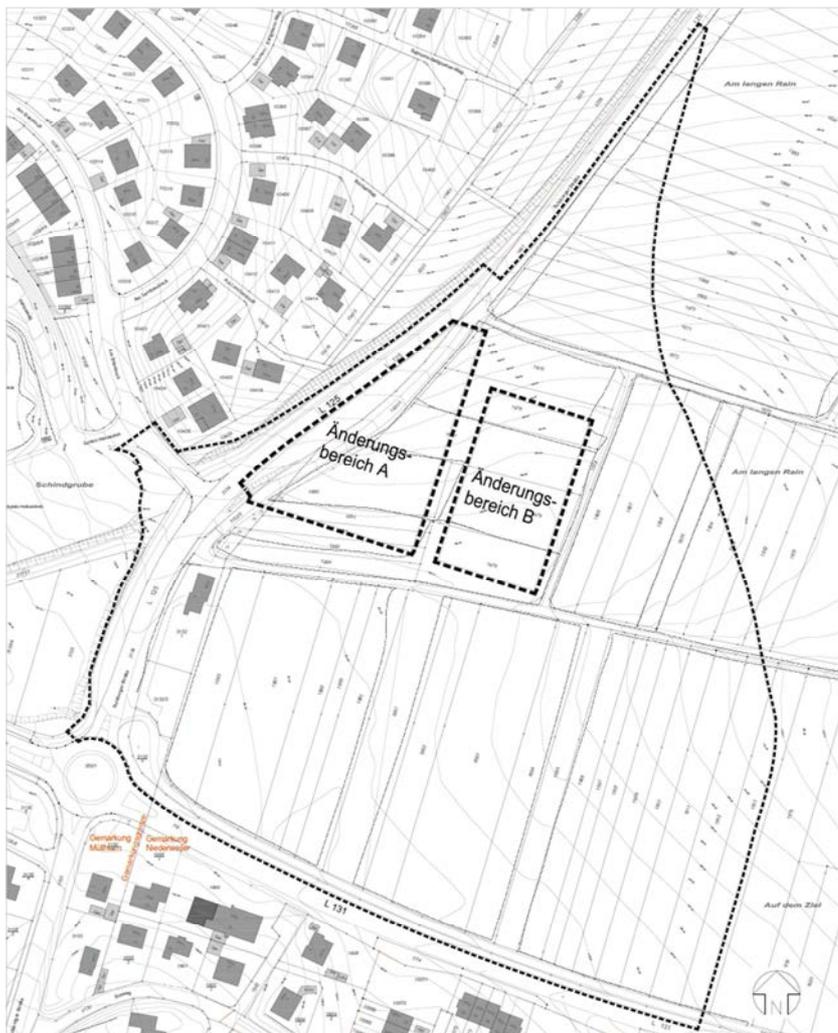
Aus städtebaulicher Sicht wird diese Nachverdichtung als sinnvoll und schlüssig erachtet.

Um diese Planung umzusetzen bzw. zu realisieren, muss der bestehende Bebauungsplan „Am langen Rain“ nun in zwei Teilbereichen zeichnerisch geändert werden. Siehe hierzu Ziffer 1.2 dieser Begründung.

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Siehe hierzu Ziffer 2.1 dieser Begründung.

1.2 Änderungsbereiche

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan sowohl textlich (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) für den Gesamtbereich als auch in Form von zwei Deckblättern (A und B) im Bereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche und im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA3 zu ändern. Im Wesentlichen betrifft dies die Erhöhung der Geschossigkeit und damit die Erhöhung der Gebäudehöhen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 (Teilbereich), WA3 und WA6, die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA3 (Änderungsbereich B), die Neuregelung von Tiefgaragen und Stellplätzen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3 und WA6. In diesem Zusammenhang müssen die Lärmemissionen neu berechnet und dargestellt werden.



Abgrenzung bzw. Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans mit Deckblattbereichen, FSP (ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler in der genehmigten Fassung vom 23.02.2011 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Entwicklungsfläche für Wohnen, Verkehrsfläche und als Grünfläche dargestellt (MÜ1). Damit ist die geplante Änderung im Hinblick auf die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



Aktueller Flächennutzungsplanausschnitt mit Plangebiet, FSP (ohne Maßstab)

2 VERFAHREN

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planaufstellung erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bestehendes Bebauungsplangebiet, welches gerade erschlossen wird, und in Teilbereichen nachverdichtet werden soll.

Geplant ist im zentralen Gebietsbereich anstatt einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Betreuung von Kindern und Familien“ ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die maßgebende Fläche weist eine Größe von ca. 2.500 m² auf. Da die bisher festgesetzte GRZ von 0,4 beibehalten werden soll, verändert sich die maßgebende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht. Daneben wird für Teilbereiche die Geschossigkeit von derzeit drei Geschossen auf vier Geschosse erhöht.

Die Änderung steht auch in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets in einem Teilbereich, werden durch vorliegende Planung nach § 13a BauGB UVP-pflichtige Vorhaben nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bestehendes Bebauungsplangebiet, welches gerade erschlossen wird. Insofern ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten nicht zu erwarten, zumal sich diese in ausreichender Entfernung zum Plangebiet befinden.

Nach Prüfung bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall entspricht die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Insofern ist keine Berichtigung erforderlich.

Zusammenfassend sind die Vorgaben erfüllt, so dass im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet werden kann.

2.2 Verfahrensablauf

01.07.2020 Der Gemeinderat der Stadt Müllheim beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am langen Rain“ und die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

01.07.2020 Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans wird gebilligt und die Durchführung Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

_____- Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. § 13a BauGB.

_____- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB.

..... Der Gemeinderat der Stadt Müllheim behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans und die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Am langen Rain“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 INHALTE DER ÄNDERUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ursprünglich war neben dem geplanten Wohngebiet im zentralen Quartiersbereich als soziale Infrastruktur eine Einrichtung zur Betreuung von Kindern und Familien vorgesehen, weshalb dieser Teilbereich entsprechend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Betreuung von Kindern und Familien“ festgesetzt wurde.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen, soll nun auf diese Nutzung verzichtet werden. Stattdessen sind in diesem Teilbereich ein Pflegeheim mit maximal 55 Betreuungsplätzen und eine viergruppige Kindertagesstätte (KiTa) mit ca. 80 Plätzen geplant, welche auch dem Gebiet dienen sollen. Hierzu liegt der Stadt Müllheim eine konkrete Anfrage eines Betreibers vor. In diesem Zusammenhang wird für diesen Teilbereich daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit entspricht diese Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für den Gesamtbereich eine Wohnbaufläche darstellt. Vor diesem Hintergrund wird Ziffer 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ersatzlos gestrichen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche war bisher eine Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung „Wärmezentrale“ festgesetzt. Da diese Fläche in der bisherigen Form nicht mehr benötigt wird, kann auf diese zu Gunsten eines allgemeinen Wohngebiets (WA) verzichtet werden.

Nach wie vor sollen im zentralen Quartiersbereich (WA1) Schank- und Speisewirtschaften grundsätzlich zulässig sein, um hier eine gewünschte Belebung durch einen Gastronomiebetrieb in Form eines Cafés o. ä., der möglichst zum geplanten Quartiersplatz zu orientieren ist, zu erhalten.

Diese Nutzungen sollen zukünftig auch im Allgemeinen Wohngebiet WA3 (Änderungsbereich B) im Zusammenhang mit dem geplanten Pflegeheim möglich sein. Insofern wird Ziffer 1.1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend modifiziert.

In den übrigen Gebietsbereichen werden Schank- und Speisewirtschaften nach wie vor ausgeschlossen, da hier das Wohnen Vorrang haben soll und Konflikte vor allem in den Nachtstunden durch zu- und abfahrende Kfz vermieden werden sollen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit und Gebäudehöhen

Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer anhaltend großen Nachfrage an Miet- bzw. Eigentumswohnungen ist die Überlegung, den zentralen Gebietsbereich (Allgemeine Wohngebiete WA1, WA3 und WA6) von derzeit drei Geschossen auf vier Geschosse in städtebaulich angemessener Weise nachzuverdichten. D. h., dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA6 zusätzlich ein 4. Geschoss als Nicht-Vollgeschoss (Attika) und im Allgemeinen Wohngebiet WA3 (Deckblattbereiche A und B) zusätzlich ein Vollgeschoss entstehen kann.

Damit einhergehend sind die Trauf- und Gebäudehöhen entsprechen anzupassen. Im Einzelnen bedeutet dies, dass bei einem Pultdach die Höhe an der niedrigeren Dachseite 12,5 m und an der höheren Dachseite (Pultfirst) 14,5 m betragen darf. Die Ziffern 1.3.1.1 und 1.3.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend fixiert.

Bei einem möglichen Flachdach darf die Gesamthöhe hingegen 13,0 m betragen. Diese wird, analog dem Pultdachgebäude, gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und der oberen Dachbegrenzungskante. Ziffer 1.3.1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend ergänzt.

Für alle Höhenfestsetzungen ist, wie bisher, der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt maßgebend.

Im Bereich des geplanten sozialen Wohnungsbaus (Änderungsbereich A) und des geplanten Pflegeheims (Änderungsbereich B) wird als Maß der baulichen Nutzung lediglich die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. D. h., dass in diesem Teilbereich die einzelnen Höhenfestsetzungen nicht anzuwenden sind. Hintergrund ist der, dass bei der weiteren Entwicklung dieser Bereiche eine größtmögliche Variabilität bei der Anordnung der Gebäude im Hinblick auf das großzügig bemessene Baufenster als auch bei der Höhenentwicklung im Zusammenhang mit der Topografie (Hanggelände) offengehalten werden soll. Ziffer 1.3.1.4 wird neu eingefügt.

Durch die Erhöhung der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhen im zentralen Gebietsbereich, wird im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung am Gebietsrand nach wie vor ein städtebaulich gewünschter und gestaffelter Übergang zur freien Landschaft mit Acker- und Wiesenflächen sichergestellt.

3.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Erhöhung um ein Geschoss in den maßgeblichen Gebietsbereichen hat grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Grundflächenzahl.

Diese wirkt sich jedoch bei der Erhöhung um ein Vollgeschoss im Allgemeinen Wohngebiet WA3 auf die Geschossflächenzahl (GFZ) aus. D.h., dass diese von 1,2 auf 1,4 erhöht wird. Damit liegt die GFZ 0,2 über der vorgegebenen Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ziffer 1.9 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird daher durch Ziffer 1.9.3 ergänzt.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Dies ist vorliegend der Fall. Durch die großzügigen Grünzonen, welche das Gebiet umgeben bzw. durchziehen, kann die Erhöhung entsprechend ausgeglichen werden. Zudem werden bei einer offenen Bauweise und der einzelnen Gebäudeabstände, welche über den nach LBO erforderlichen Abstandsflächen liegen, bezüglich der Belichtung und Belüftung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach wie vor gewahrt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden ebenfalls nicht gesehen, da die Erschließung in ausreichendem Maße gesichert ist und keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.3 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet WA3 war bisher eine offene Bauweise festgesetzt, welche Gebäudelängen bis 50 m grundsätzlich zulässt. Im Teilbereich B soll nun ein Pflege-

heim mit KiTa entstehen. Da diese spezifische Nutzung in der Regel Gebäudelängen von über 50 m erfordert, soll nun für diesen Teilbereich eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt werden. D. h., dass Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Hierbei gelten jedoch die Vorschriften der offenen Bauweise, bei der entsprechende Grenzabstände einzuhalten sind. Ziffer 1.4.1.3 wird neu eingefügt.

3.4 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze

Die geplante Erhöhung um ein Geschoss hat insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet WA1 direkte Auswirkungen auf die Anzahl der Kfz-Stellplätze, welche bisher in Form von Tiefgaragen auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht werden müssen. Vor diesem Hintergrund sollen nun auch oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze in einem begrenzten Umfang angeboten werden, welche u.a. dem Besucherverkehr dienen können. Damit soll auch dem zu erwartenden, erhöhten Parkdruck auf den öffentlichen Straßen begegnet werden.

Um die Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksteilen zu wahren, sind diese Stellplätze nur zwischen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baufensterflucht zulässig. Maßgebend hierbei ist, von wo die Erschließung erfolgt. Durch die ergänzende Festsetzung, dass pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein offener, nicht überdachter Kfz-Stellplatz hergestellt werden kann, soll vermieden werden, dass die gesamte Straßenseite als Stellplatzzone genutzt wird. Zudem werden die einzelnen Straßenzüge durch öffentliche Stellplätze gegliedert. Ziffer 1.6.2 wird neu eingefügt.

Bisher waren im Allgemeinen Wohngebiet WA3, der für sozialen Wohnungsbau vorbehalten werden soll, keine Tiefgaragen zulässig. Aufgrund der geplanten Nachverdichtung und Erhöhung um ein Vollgeschoss, soll die Option für eine Tiefgarage grundsätzlich offengehalten werden. Aus diesem Grund ist für diesen Gebietsbereich vorgesehen, neben den bisher zulässigen offenen, nicht überdachten Stellplätze auch Tiefgaragen zuzulassen. Diese Regelung gilt auch für den Änderungsbereich B mit dem geplanten Pflegeheim. Ziffer 1.6.3 wird entsprechend modifiziert.

Zum Schutz von Vorgartenbereichen und den z. T. angrenzenden, öffentlichen Grünflächen, sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 hochbaulich in Erscheinung tretende Tiefgaragen nur zwischen vorderer und hinterer Baufensterflucht zulässig. Maßgebend hierbei ist, von wo die Erschließung erfolgt. Ziffer 1.6.9 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend modifiziert.

Durch die Erhöhung der Geschossigkeit im Allgemeinen Wohngebiet WA6 sollen neben offenen, nicht überdachten Kfz-Stellplätzen auch Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen, d. h. zwischen der westlichen Baufensterflucht und der östlichen Grundstücksgrenze zulässig sein. Ziffer 1.6.10 wird neu eingefügt.

3.5 Öffentliche Kfz-Parkflächen (Stellplätze)

In den einzelnen öffentlichen Erschließungsstraßen (Verkehrsflächen) sind in der Planzeichnung entsprechende öffentliche Parkflächen eingetragen. Um eine möglichst große Flexibilität im Zusammenhang mit den notwendigen Tiefgaragenzufahrten und Kfz-Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zu erhalten, sollen Abweichungen von den eingetragenen Standorten grundsätzlich zulässig sein. Ziffer 1.12.2 wird neu eingefügt.

3.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Thema Schallschutz wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am langen Rain“ im Jahr 2017 durch das Büro Fichtner Water & Transportation in Freiburg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Da nun in den maßgeblichen Teilbereichen WA1, WA2 (Teil), WA3 und WA6 die Erhöhung um ein Geschoss geplant ist, muss diese Erhöhung in die Gesamtlärbetrachtung miteinbezogen werden. Zudem rückt die geplante Bebauung (Baufenster) im Allgemeinen Wohngebiet WA3 (Änderungsbereich A) näher an die Landstraße L125. Hierbei bleibt die anbaufreie Zone unberührt. Hierzu wurde im Rahmen der vorliegenden Änderung eine ergänzende Untersuchung durch das Büro Fichtner Water & Transportation durchgeführt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2017 liegen den Ergebnissen der aktuellen Untersuchung zugrunde und wurden somit als gegeben vorausgesetzt:

- Planerisch / organisatorische Maßnahme zur Verschiebung des Ortseingangs- bzw. -ausgangs am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets mit der Folge einer Minderung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in diesen Abschnitten.
- Aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m (in Randbereichen 1,5 m Höhe) entlang der L 125.

Die Wirkung dieser Maßnahmen kann dem Bericht zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Am langen Rain“ **Es ist eine ungültige Quelle angegeben.** aus dem Jahr 2017 entnommen werden.

In Ergänzung dieser Maßnahmen werden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Die aktuell vorgeschlagenen Maßnahmen ersetzen die in der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2017 empfohlenen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz.

Die Ziffern 1.17.1 bis 1.17.4 werden modifiziert und durch entsprechende Lagepläne (Anlagen 6.1 bis 6.8) mit Außenlärmpegeln nach DIN 4109: 2018-01 für die einzelnen Geschosse tags und nachts entsprechend ergänzt.

Im Einzelnen wird auf die aktuelle schalltechnische Untersuchung (Erläuterungsbericht) verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer von Hauptgebäuden

Geplant ist ein innovatives Wohnquartier zu entwickeln, bei dem zeitgemäße Dachformen zulässig sein sollen.

So sind im gesamten Plangebiet die Gebäude entweder als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und/oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zu errichten.

Da auf die Fläche für Gemeinbedarf aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen verzichtet werden soll, wird diese Nutzung in Ziffer 2.1.1 der örtlichen Bauvorschriften ersatzlos gestrichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA4 ist, wie bisher, bei einer Bebauung mit drei Vollgeschossen (verpflichtend) das oberste 3. Vollgeschoss als Attikageschoss mit entsprechenden Rücksprüngen auszubilden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA6 ist nun eine Erhöhung um ein Geschoss geplant, welches als Nicht-Vollgeschoss (Attika) mit entsprechenden Rücksprüngen auszubilden ist. Damit wird insbesondere auf die zukünftige bauliche Umgebung in angemessener Weise Rücksicht genommen. Ziffer 2.1.8 wird entsprechend ergänzt.

Aufgrund der geplanten, speziellen Nutzung im sozialen Wohnungsbau und des Pflegeheims mit KiTa im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 kann auf Rücksprünge im obersten Geschoss grundsätzlich verzichtet werden. D. h., dass in diesem Gebietsbereich kein Attikageschoss ausgebildet werden muss.

Insgesamt wird die Erhöhung der Geschossigkeit unter Berücksichtigung des Gesamtgebietscharakters sowie unter gestalterischen Gesichtspunkten, auch vor dem Hintergrund der knappen Baulandressourcen und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, städtebaulich als angemessen bzw. notwendig erachtet.

Zudem soll vor dem Hintergrund des engen Kostenrahmens ein möglichst effizientes Bauen und Betreiben ermöglicht werden.

4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Bisher wurden Aufschüttungen und Abgrabungen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt. Aufgrund der aktuellen Rechtslage, sollen diese Regelungen nun auf Grundlage der Landesbauordnung als örtliche Bauvorschrift nach § 74 LBO übernommen werden. Siehe Ziffer 2.8 ff.

Um Interpretationsspielräume gerade bei dem teilweise hängigen Gelände auszuschließen, wird die Festsetzung zu Aufschüttungen (Ziffer 1.13.3 alt), welche gegenüber dem Straßenniveau auf maximal 0,5 m begrenzt waren, entsprechend gestrichen.

5 UMWELTBELANGE

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Der Umweltbeitrag des Büros Wermuth bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Durch die geplante Änderung sind artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens detailliert untersucht und entsprechende Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets festgesetzt. Diese Maßnahmen wurden bzw. werden derzeit umgesetzt.

6 VERKEHR

Durch die geplanten Änderungen sind keine weiteren Auswirkungen auf verkehrliche Belange zu erwarten.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Nach eingehender Prüfung kann das bisher geplante Leitungsnetz den zusätzlich entstehenden Bedarf durch die geplante Nachverdichtung aufnehmen.

8 LANDWIRTSCHAFT

Die geplante Änderung hat keine weiteren Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange.

9 FOLGEWIRKUNGEN

Durch die Änderung sind keine weiteren Folgewirkungen zu erwarten. Für das Plangebiet sind aktuell als soziale Einrichtungen u.a. ein Pflegeheim und eine Kindertagesstätte geplant.

10 BODENORDNUNG

Die Änderung hat keine weiteren bodenordnerischen Maßnahmen zur Folge.

11 STÄDTEBAULICHE DATEN

11.1 Nachverdichtung

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen zusätzlich ca. 58 WE. Bei einer durchschnittlichen Belegung mit 2,2 Einwohnern bedeutet dies ein Zuwachs von ca. 128 Einwohnern. Hinzu kommen ca. 55 Pflegeplätze und ca. 80 KiTa Plätze.

Stadt Müllheim, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister
Martin Löffler

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.

Müllheim, den ____.

Bürgermeister
Martin Löffler

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Müllheim, den ____.

Bürgermeister
Martin Löffler

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften 1. Änderung des Bebauungsplan „Am langen Rain“

Stadt Müllheim

Stand 02.06.2020

Auftraggeber: Stadt Müllheim
Bismarckstraße 3
79379 Müllheim

Verfasser: Freiraum- und LandschaftsArchitektur
Dipl.- Ing (FH) Ralf Wermuth
Hartheimer Straße 20
79427 Eschbach

Bearbeitet: 02.06.2020 Sommerhalter

1	EINLEITUNG	3
2	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE	3
2.1	Arten, Biotope und biologische Vielfalt	3
2.2	Geologie und Boden	5
2.3	Fläche	6
2.4	Klima und Luft	7
2.5	Wasser	8
2.5.1	Grundwasser	8
2.5.2	Oberflächenwasser	9
2.6	Landschaftsbild und Erholung	9
2.7	Mensch/Wohnen	10
2.8	Kultur- und Sachgüter	11
2.9	Umweltgerechte Ver- und Entsorgung	11
3	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN UMWELTBELANGEN	11
4	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	12
5	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	12
6	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	13

Anlage 1: Zusammenschau der Artenschutzgutachten „Am langen Rain“

Anlage 2: Stellungnahme Klima –Am langen Rain – Müllheim (iMA Richter & Röckle, 2020)

1 Einleitung

Der vorliegende Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans und 1. Änderung der Bebauungsvorschriften „Am langen Rain“ in Müllheim und wird diesem angehängt.

Hinsichtlich der Erfordernisse, der Ziele und dem Zwecke der Planung sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.



Abb.1: Änderungsbereiche A und B

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

2.1 Arten, Biotope und biologische Vielfalt

Vorbemerkung

Die Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen für den geplanten Bebauungsplan richtet sich nach den Erfordernissen der Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Hierbei stehen der Schutz der Arten, ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt, der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen und die Einflüsse auf

das Landschaftsbild im Vordergrund. Die artenschutzfachliche Abarbeitung erfolgte im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am langen Rain“ (siehe Anlage 1).

Schutzgebiete

Flächen mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, oder NSG) sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ Nr. 8211341 liegt ca. 600 m in nordwestlicher Richtung. Das Gebiet liegt innerhalb des Naturparks Nr. 6 Südschwarzwald.

Bestand

Grundlage vorliegender Bestandsbetrachtung ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Am langen Rain“ vom 25.07.2018. Das Planungsgebiet zwischen den Landstraßen L 125 im Westen und L 134 im Süden ist durch eine Gemeinbedarfsfläche und Wohnbauflächen (WA1 bis WA6) mit Erschließungsstraßen gekennzeichnet. Großzügige Grünzüge und straßenbegleitende Grünflächen gliedern das Planungsgebiet und binden es nach Westen in die freie Landschaft ein.

Derzeit finden im Gebiet die Erschließungsarbeiten statt.

Planung

Vorgesehen ist das allgemeine Wohngebiet WA 3 an der Landstraße L 125 (Änderungsbereich A) und die bisherige Gemeinbedarfsfläche im zentralen Bereich (Änderungsbereich B) sowohl textlich als auch in Form von zwei Deckblättern zu ändern (siehe Begründung zum BPL).

Durch eine Erhöhung des geplanten Geschosswohnungsbaus im zentralen Gebietsbereich soll v.a. vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine maßvolle Nachverdichtung zur Berücksichtigung der hohen Wohnungsnachfrage erreicht werden. Die bisherige Gemeinbedarfsfläche soll als allgemeines Wohngebiet mit Einrichtung eines Pflegeheims und einer Kindertagesstätte festgesetzt werden.

Konflikt

Durch die dargelegte Nachverdichtung ist keine Beanspruchung geplanter Grünstrukturen und zum Erhalt festgesetzter Gehölze vorgesehen. Auswirkungen auf den Umweltbelang Arten- und Biotope sind nicht zu erwarten.

Fauna:

Für das Gebiet wurde im Zuge des Bebauungsplans „Am langen Rain“ ein artenschutzfachliches Gutachten für die Tierartengruppen Vögel und Reptilien (IFÖ J. Prinz), Fledermäuse (Büro FrInaT, C. Steck) und Totholzkäfer (LÖGB, Jochen Schünemann) erstellt (siehe Anlage 1, Zusammenschau der Artenschutzgutachten).

Artenschutzrechtliche Belange sind durch die geplanten Änderungen nicht betroffen. Die geplanten Grünzüge, die u.a. als potenzielle Leitlinien für wertgebende Fledermausarten dienen sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Am langen Rain“ wurden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für betroffene, wertgebende Arten festgesetzt und sind bereits umgesetzt (CEF-Maßnahmen) bzw. werden derzeit umgesetzt.

2.2 Geologie und Boden

Geologie: Im Untersuchungsgebiet herrschen in den Hanglagen Lößablagerungen vor. Die schluffigen Sedimente, sind schwach feinsandig, meist kalkreich, porös, ungeschichtet gelblich und oberflächennah z. T. entkalkt, verlehmt und braun (Lösslehm, mit Übergängen zu Fließerde).

Boden: Im Untersuchungsgebiet herrscht auf ebenen bis schwach geneigten Muldentälern kalkhaltiges, tiefes *Kolluvium* und *Rigossol-Kolluvium*, meist kalkhaltig aus holozänen Abschwemmmassen aus Lösslehmmaterial vor. Die Wasserdurchlässigkeit ist als gering bis mittel anzusprechen. In Hanglagen finden sich tiefgründige *Pararenzina*, *Rigosol-Pararenzina* und *Parabraun-Pararenzina* aus würmeiszeitlichem Löss. Die Wasserdurchlässigkeit ist als mittel anzusprechen. Die Erodierbarkeit der vorhandenen Böden ist hoch bis sehr hoch.

Bewertung:

Die tiefgründigen Kolluvien sind als **Standort für Kulturpflanzen** und als Standort für **Filter und Puffer für Schadstoffe** von hoher bis sehr hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 3,5). Als **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf** sind die Böden von hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 3,0). Als **Standort für natürliche Vegetation** wird die Bewertungsklasse hoch nicht erreicht. Die Gesamtbewertung der Böden liegt bei 3,33.

Die Pararendzina im Gebiet sind als **Standort für Kulturpflanzen** und als Standort für **Filter und Puffer für Schadstoffe** von hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 3,0). Als **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf** sind die Böden von mittlerer bis hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 2,5). Als **Standort für natürliche Vegetation** wird die Bewertungsklasse hoch nicht erreicht. Die Gesamtbewertung der Böden liegt bei 2,83.

Als **Standort für naturnahe Vegetation** wird für beide Bodenarten die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch nicht erreicht.

Vorbelastung

Festgesetzte GRZ von 0,4 in Allgemeinen Wohngebieten und auf der Gemeinbedarfsfläche sowie Versiegelung durch Erschließungsstraßen.

Konflikt

Die Erhöhung um ein Geschoss in den maßgeblichen Gebietsbereichen hat keine Auswirkungen auf die Grundflächenzahl. Die festgesetzte GRZ von 0,4 bleibt unverändert. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann die geplante Erhöhung der Geschossigkeit im zentralen Planungsgebiet positiv auf den Umweltbelang Boden bewertet werden.

2.3 Fläche

Bestand

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am langen Rain“ als Allgemeines Wohngebiet und als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung sind keine Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die geplante Nachverdichtung mit Erhöhung der Geschossigkeit positiv auf den Umweltbelang Fläche zu sehen, da eine potenzielle Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen vermieden werden kann.

2.4 Klima und Luft

Bestand

Bestand

Der Untersuchungsraum zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (1750-1800 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,8° C. Im Sommer tritt bei austauscharmen Wetterlagen in Kombination mit hohen Temperaturen und hoher relativer Luftfeuchtigkeit eine Wärmebelastung im Plangebiet auf. In den kalten Jahreszeiten sind bei Hochdruckwetterlagen häufig Temperaturinversionen zu beobachten.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 640-670 mm. Die Hauptwindströme kommen aus südwestlicher und nordöstlicher Richtung.

Aufgrund der leichten Hanglage des Gebietes und der Lage im Klemmbachtal sind Kaltluftabflüsse im Gebiet zu erwarten.

Für die geplante Bebauungsplanänderung wurde eine Stellungnahme zum Klima (i.MA Richter & Röckle, Stand 28.Mai 2020) erstellt, die als Anlage 2 angehängt ist und auf die hiermit verwiesen wird.

Bewertung

Nach der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“ REKLISO – ist die Vermeidung von flächenhafter Bebauung von hoher Priorität. Das geplante Wohngebiet liegt innerhalb eines klimatisch sehr wichtigen Freiraumbereiches, mit besonderer thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion und sehr hoher Empfindlichkeit [REKLISO Zielsetzungen B1 und C1 - hohe Priorität). Weiterhin liegen die Flächen im Kreuzungsbereich der L 125 und L 134 in einem Freiraumbereich mit erhöhten Luftbelastungsrisiken (REKLISO Z A1- niedrige Priorität).

Vorbelastung

Festgesetzte GRZ von 0,4 in Allgemeinen Wohngebieten und auf der Gemeinbedarfsfläche sowie Versiegelung durch Erschließungsstraßen.

Konflikt

Die festgesetzte GRZ von 0,4 bleibt unverändert, wodurch keine Konflikte durch steigende Wärmebelastung infolge zusätzlicher Flächenversiegelung zu erwarten sind.

Die großzügig geplanten Grünflächen, die das Planungsgebiet durchziehen und umgeben, bleiben mit ihren klimatischen Ausgleichsfunktionen unverändert erhalten. Die notwendigen Gebäudeabstände zur Gewährleistung der erforderlichen Belichtung und Belüftung der Wohngebiete werden bei den geplanten Gebäudeabständen berücksichtigt.

Nach der Stellungnahme zum Umweltbelang Klima (iMA 2020) wird der bodennahe Luftdurchsatz im Plangebiet selbst und den angrenzenden Siedlungsbereichen durch eine höhere Bebauung stärker reduziert. Ziel sollte es sein, unerwünschte Auswirkungen zu minimieren.

Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind jedoch im Hinblick auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit einer potenziellen Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung in andere, ggf. sensible Bereiche zu betrachten und fachgerecht in die Abwägung einzustellen. Für eine Abwägung zugunsten der geplanten Höhenzonung spricht lt. der Stellungnahme auch das geplante Grünkonzept für den BPL „Am langen Rain“. Auch ist durch die Planung mit keiner Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV an den angrenzenden Hauptverkehrsachsen zu rechnen, auch nicht wenn sich die Durchlüftung im Straßenraum ändert.

2.5 Wasser

2.5.1 Grundwasser

Vorbemerkung

Für den Umweltbelang Grundwasser ist vor allem die Nutzung der bestehenden Grundwasservorkommen zur Trinkwasserversorgung entscheidend. Diesbezüglich sind somit insbesondere die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung sowie die Sicherung der Grundwasserqualität ausschlaggebend.

Bestand

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abge-

schätzt. Aufgrund des hohen bis sehr hohen Filter- und Puffervermögens der tiefgründigen Bodendeckschichten ergeben sich relativ geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordwest, Nordnordwest.

Bewertung

Nach dem Landschaftsrahmenplan kommt dem Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung als Bereich mit sehr hohen Grundwasservorkommen sowie als Bereich mit sehr hoher Grundwasserneubildung aus Niederschlagswasser zu.

Die Verringerung der Grundwasserneubildung hängt im Wesentlichen vom Grad der Versiegelung ab.

Konflikt:

Auswirkungen baulicher Art sind dort zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschichten verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Das Risiko beschränkt sich vornehmlich auf den Zeitraum der Bautätigkeiten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren.

Da die Planfläche bereits als Wohngebiet bzw. als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen war und sich durch die vorliegende Planung die GRZ von 0,4 nicht verändert, sind keine negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang zu erwarten.

2.5.2 Oberflächenwasser

Bestand

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

2.6 Landschaftsbild und Erholung

Bestand

Das Gebiet liegt gut einsehbar am östlichen Ortsrand von Müllheim an der L 131 Richtung Niederweiler. Im Westen begrenzt die L 125 mit begleitendem Radweg das Planungsgebiet. Nach Norden und Osten geht die Fläche in die freie Landschaft über. Weiterhin schließt sich nach Westen das Klinikgelände der Heliosklinik und nach Süden Wohnbebauung und eine

Tankstelle an das Gebiet. Die Fläche selbst ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am langen Rain“ als allgemeines Wohngebiet und im zentralen Bereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Vorbelastung:

Beeinträchtigung durch Lärmemissionen entlang der L 125 und L 131.

Konflikt

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholung durch zusätzlichen Verlust von unbebauten Freiflächen gegeben.

Durch die geplante Erhöhung der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhen im zentralen Bereich des Planungsgebiets ergeben sich jedoch visuelle Veränderungen für das Gebiet und sein Umfeld. Durch die vorliegende städtebauliche Planung (siehe Begründung zum Bebauungsplan) wird jedoch weiterhin auf einen gestaffelten Übergang der Bebauung, mit zusätzlichen Vollgeschossen im zentralen Bereich (Änderungsbereich A und B) und Nicht-Vollgeschossen (Attika) für die angrenzenden Wohngebiete WA 1 und WA 6 geachtet. Der geplante Ortsrand im Westen mit Einfamilienhäusern (WA 5) und die großzügige Ortsrandeingrünung ist durch die Änderung nicht betroffen und gewährleistet einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaftsbild durch die geplante Erhöhung der Geschossigkeit, sind v.a. vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der damit potenziellen Vermeidung zusätzliche Beanspruchung von unbebauten Freiflächen zu relativieren und fachgerecht in die Abwägung einzustellen.

2.7 Mensch/Wohnen

Bestand

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Müllheim direkt an der Landstraße L 131 Richtung Niederweiler und der Landstraße L 125 Richtung Zunzingen und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet sowie im zentralen Bereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Vorbelastung

Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen sind durch direkt angrenzende Landstraßen L 125 und L 131 gegeben. Beeinträchtigungen ergeben sich auch durch den 24 Stundenbetrieb der südlich gelegenen Tankstelle.

Zum Thema Schallschutz wurde durch das Büro Fichtner Water & Transportation in Freiburg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung ergab, dass durch den Straßenverkehr der beiden angrenzenden Landstraßen die Orientierungswerte der DIN 18004 – Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete v.a. nachts teilweise deutlich überschritten werden. Zum Schutz wurde eine Kombination von Maßnahmen vorgeschlagen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Konflikt

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurden ergänzende Betrachtungen des Schallschutzes im Hinblick auf die geplante Änderung der Geschosshöhen in vorgesehenen Teilbereichen sowie aufgrund des Heranrückens des geplanten Baufensters im WA 3 (Änderungsbereich A) an die Landstraße L 125 durchgeführt, auf die hiermit verwiesen wird und die in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen werden.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Kultur- und Sachgütern sind im Gebiet nicht bekannt.

2.9 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

Nach eingehender Prüfung kann das bisher geplante Leitungsnetz den zusätzlich entstehenden Bedarf durch die geplante Nachverdichtung aufnehmen.

3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die

Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	-	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas. Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum
Tiere/Pflanzen	Störungen und Verdrängungen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktor für die Bodengenese	Einflussfaktor für die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas z. B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	-	Landschaftsbildner über die Ablagerung von z. B. Löß	

Tabelle 1: Wechselwirkungsbeziehungen der Umweltbelange (nach Schrödter 2004, verändert)

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden die meisten Umweltbelange kaum verändert.

5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da das Verfahren nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird ist die Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplans „Am langen Rain“ innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets festgesetzt und wurden bereits bzw. werden derzeit umgesetzt.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Müllheim beabsichtigt mit vorliegender 1. Bebauungsplanänderung und der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Am langen Rain“ eine Nachverdichtung durch Erhöhung der Geschossigkeit im zentralen Planungsgebiet sowie der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bereich der vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche. Die bestehende GRZ von 0,4 soll nicht verändert werden. Das bestehende Grünkonzept wird durch die Planung nicht berührt.

Die vorliegenden Änderungen sind vor allem vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu betrachten und hierbei der Vermeidung potenzieller zusätzlicher FVersiegelung un bebauter Freiflächen im Hinblick einer weiterhin hohen Wohnungsnachfrage im Raum Müllheim.

Für die Schutzgüter **Boden** und **Fläche** sind, wie für den Umweltbelang **Arten / Biotop** und **Grundwasser** keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. **Oberflächenwasser** sind im Untersuchungsgebiet nicht anzutreffen.

Für den **Umweltbelang Landschaftsbild** sind visuelle Auswirkungen durch die Erhöhung der Geschossigkeit möglich. Das städtebauliche Konzept mit einem gestaffelten Übergang zur angrenzenden freien Landschaft bleibt jedoch erhalten. Weiterhin kann durch die Erhöhung der Geschossigkeit eine potenzielle Beanspruchung un bebauter Freiflächen, im Hinblick der bestehenden hohen Wohnungsnachfrage, entgegengewirkt werden.

Für den Umweltbelang **Klima** wird durch die Planung lt. Stellungnahme zum Umweltbelang Klima (siehe Anlage 2) der bodennahe Luftdurchsatz im Plangebiet selbst und den angrenzenden Siedlungsbereichen durch eine höhere Bebauung stärker reduziert. Im Hinblick auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit einer potenziellen Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung in andere ggf. sensible Bereiche ist dies fachgerecht in die Abwägung einzustellen.

Für den **Umweltbelang Mensch** sind aufgrund der vorliegenden Planungen ergänzende Untersuchungen zum Thema Schallschutz notwendig, die in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen werden.