

Stadt Müllheim



# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am langen Rain“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 16.07.2018  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:**

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

### **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 WA 2 bis WA 6 sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 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 Sanitarräume), 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 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 WA 5, die maximale Traufhöhe gemessen ab der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OK FFB EG).

1.3.1.2 Als maximale First-/Gebäudehöhe wird für Gebäude mit

- Pultdach bei 2 Geschossen  
9,5 m an der höheren Dachseite (Pultfirst),
- Pultdach bei 3 Geschossen  
11,5 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 WA 5 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.

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 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 dürfen Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Photovoltaik) die jeweilige First- bzw. Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

1.3.1.5 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OK FFB EG) muss mindestens 0,20 m über der jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenoberkante) liegen. Maßgebend ist der jeweilige Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung.

1.3.1.6 Gemäß dem Planeinschrieb muss bei den mit Nrn. 1 und 2 festgesetzten Bau-

fenstern im WA 5, die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OK FFB EG) mindestens 0,20 m über der Geländeoberkante –gemessen am höchsten Punkt- liegen (nach Herstellung der Baumaßnahme).

- 1.3.1.7 Tiefgaragendächer dürfen maximal 0,5 m –gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße- hinausragen. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragendächer im Allgemeinen Wohngebiet WA 2. 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 WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

- 1.4.1.2 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 wird eine offene Bauweise mit Hausgruppen festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

**1.5 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- 1.5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 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 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 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 WA 3 sind Carports, Garagen und Tiefgaragen nicht zulässig. Die erforderlichen KFZ-Stellplätze sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Zonen (ST) zulässig.

- 1.6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 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.

- 1.6.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Tiefgaragen nicht zulässig. Offene KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Zonen (ST, CP, GA) zulässig.

- 1.6.5 Garagen müssen zur öffentlichen bzw. privaten Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 5,0 m –gemessen ab Hinterkante Bordstein- als Stauraum einhalten.

- 1.6.6 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.
- 1.6.7 Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze. Hierbei muss die Einfahrtsseite offen sein.
- 1.6.8 Hochbaulich in Erscheinung tretende Tiefgaragen, sind nur zwischen der straßenseitigen und rückwärtigen Baufenster- bzw. Baulinienflucht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten. Maßgebend ist, von wo die Erschließung erfolgt.
- 1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind Nebengebäude bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 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 WA 5 wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf maximal 3 Wohnungen festgesetzt.
- 1.8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 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 WA 4 wird bei Hausgruppenmittelhäusern die zulässige Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt.
- 1.9.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird bei Hausgruppenmittelhäusern die Geschossflächenzahl auf 1,4 festgesetzt.
- 1.10 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 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 freizuhaltende 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 bauli-

chen 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.

**1.13 Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.13.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Aufschüttungen bis mindestens auf die Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenniveau) vorzunehmen. Ausgenommen hiervon sind Abgrabungen in Ziffer 1.13.4. Diese Regelungen gelten nicht für die mit Nrn. 1 und 2 gekennzeichneten Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet WA 5.

1.13.2 Höhensprünge 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.

1.13.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 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 WA 5.

1.13.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 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 WA 4 und WA 5 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.

1.13.5 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.

- 1.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.14.1 Kupfer, zink- oder bleigedekte 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.
- 1.14.2 Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen
- 1.14.3 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.
- 1.14.4 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Substrathöhe muss mind. 30 cm betragen. Von einer Begrünung ausgenommen sind notwendige Wegeflächen und Terrassen etc.
- 1.14.5 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.
- 1.14.6 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.
- 1.14.7 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.
- 1.14.8 Tiefgaragenzufahrten, Lichtschächte, Kellertreppen, Unterkanten von Kellerfenstern etc. müssen so hergestellt werden, dass ein Eindringen von Wasser bei Starkregenereignissen ausgeschlossen ist.
- 1.14.9 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller und Tiefgaragen sind wasserdicht und auftriebssicher („Weiße Wanne“) auszuführen.

**1.15 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.

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

1.16.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind pro angefangener 500 m<sup>2</sup> 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.

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

1.16.3 Die Festsetzung in Ziffer 1.15.1 ist auf diese Festsetzung anrechenbar.

1.16.4 Entlang der L 125 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.

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

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

1.16.7 Gemäß der Planzeichnung, sind die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.16.8 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.

**1.17 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 Felddrains mit artenreichem Grünlandbewuchs und einer ca. 30 m langen Benjeshecke (Gesamtfläche 997 m<sup>2</sup>).
- 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 m<sup>2</sup> Trockenmauern (Gesamtfläche 170 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>).
- Öffentliche Grünfläche F2: Entwicklung der Grünzüge mit Pflanzung von standortgerechten, großkronigen Laubbäumen sowie einzelnen Strauchgruppen (4.380 m<sup>2</sup>).
- 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 m<sup>2</sup> 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.

#### **1.18 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.

##### **1.18.1 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 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.

##### **1.18.2 Schalldämmung der 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.

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.

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.

#### 1.18.3 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.

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.

#### 1.18.4 Außenwohnbereiche

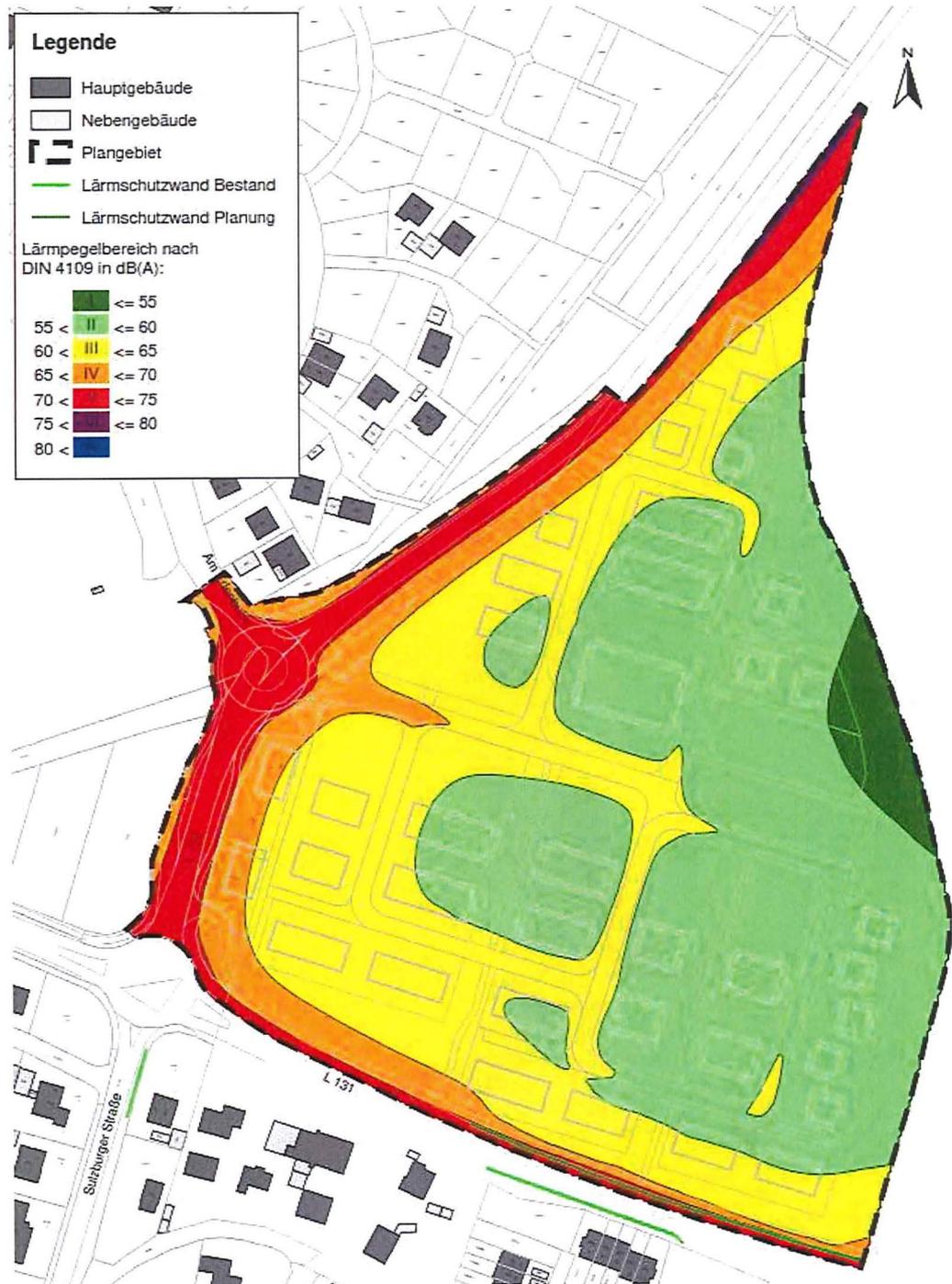
Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche ab Lärmpegelbereich IV (nach Anlage 10 Schalltechnische Untersuchung bzw. folgende Lagepläne) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen 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.

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

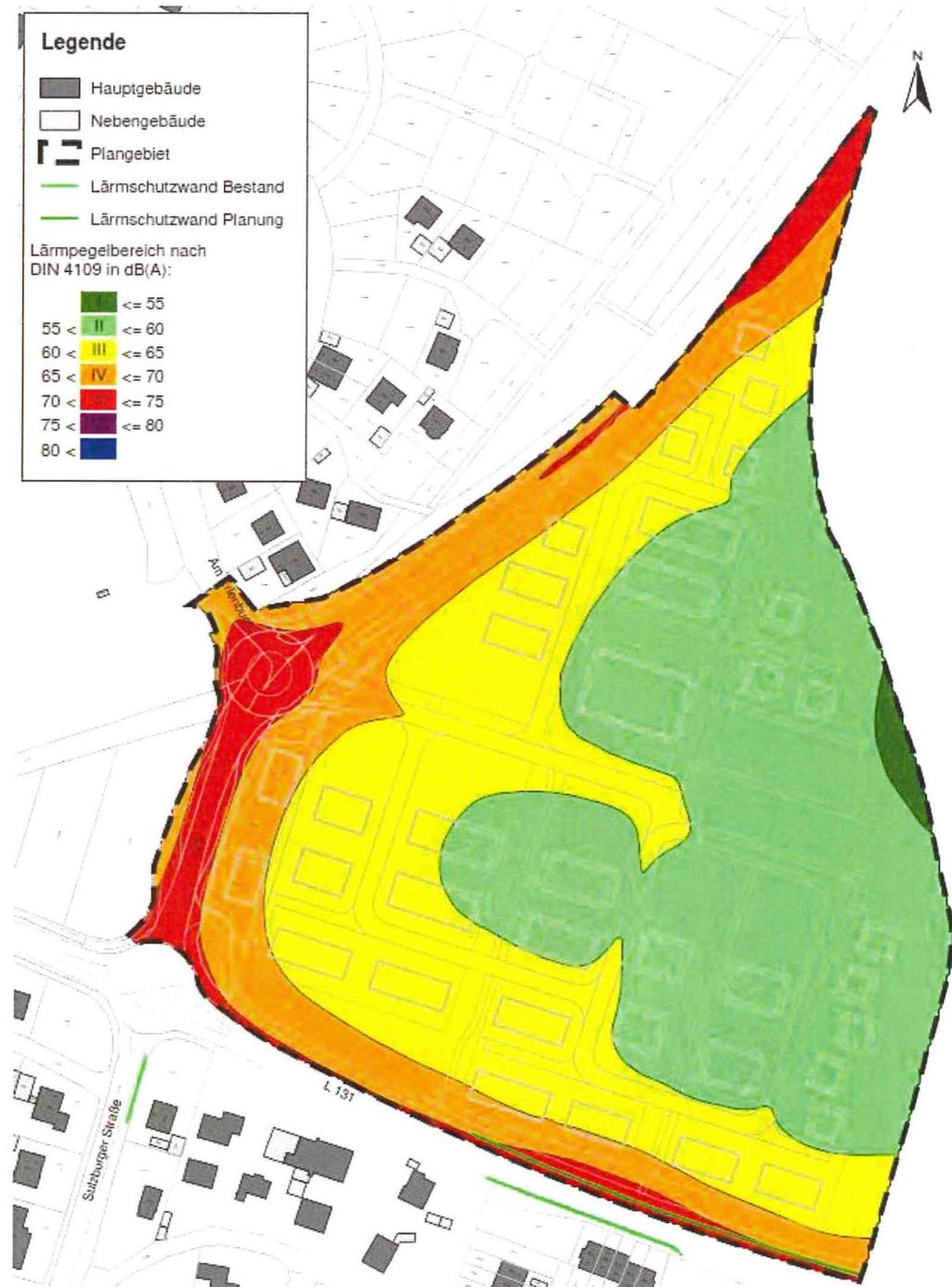
| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Resultierendes Schalldämmmaß dB(A)                            |                         |
|------------------|--------------------------------------|---|-------------------------|
|                  |                                      | Aufenthaltsräume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

- 1.18.5 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung, ist als aktive Schallschutzmaßnahme entlang der L 131 eine mindestens 2,50 m hohe Lärmschutzwand zu erstellen.

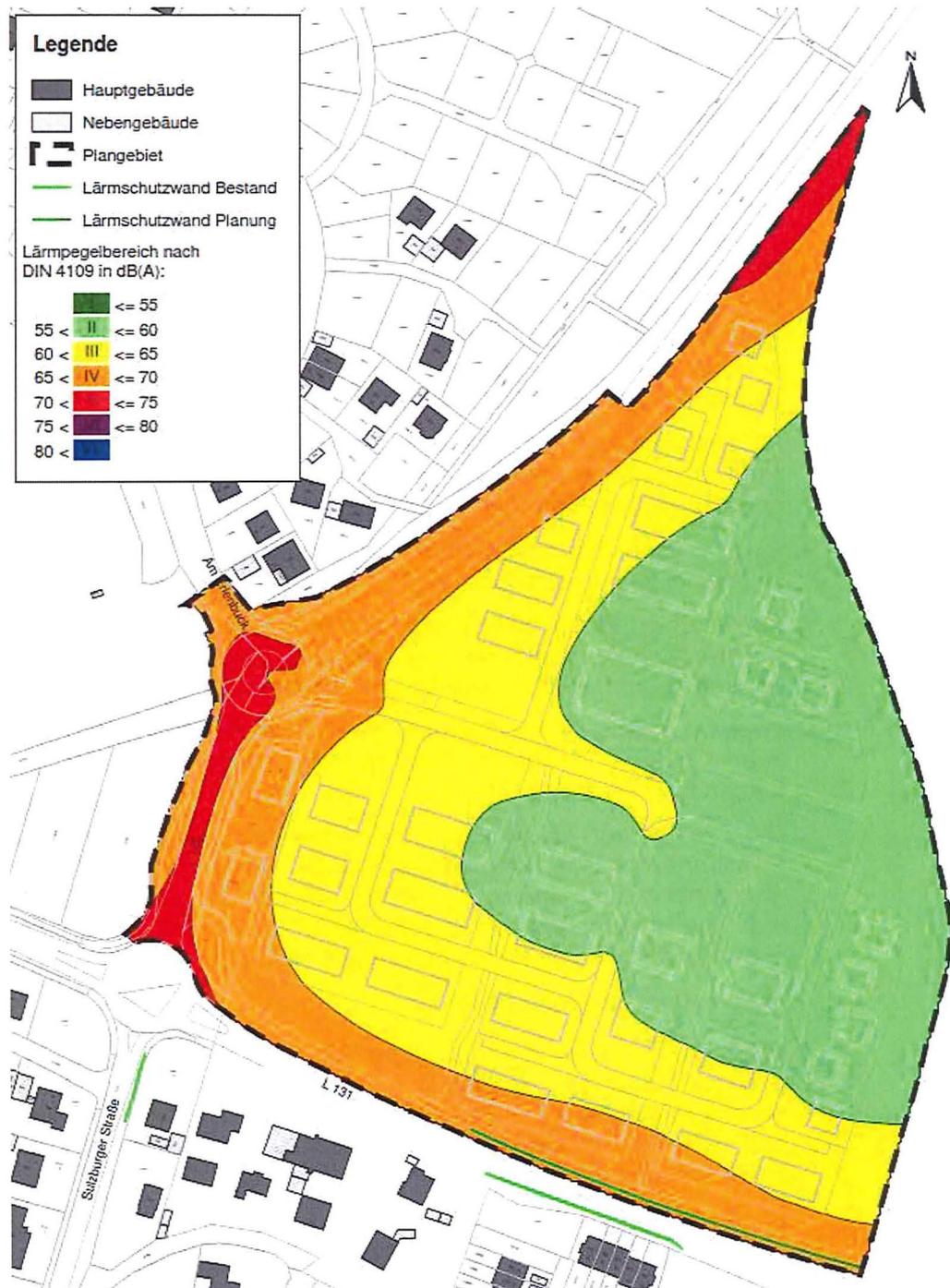
Lageplan mit Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Lageplan mit Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 1. Obergeschoss (ohne Maßstab)



Lageplan mit Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 2. Obergeschoss (ohne Maßstab)



## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

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

- 2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 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 WA 1, WA 2, WA 4 und WA 6 ist bei einer maximal zulässigen Bebauung mit drei Vollgeschossen 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, WA 2, WA 4 und WA 6 wird bei Rücksprüngen im Attikageschoss eine Brüstungshöhe von max. 1,0 m festgesetzt. Die Brüstungshöhe wird gemessen ab OK FFB Dachterrasse im Attikageschoss.

- 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 m<sup>2</sup> 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 WA 1, WA 2 und WA 6 wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet. Bei Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz herzustellen.
- 2.3.2 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Bei Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> 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 1.13.2.
- 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 m<sup>3</sup> je angefangener 50 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche bereitzustellen. Das Mindestspeichervolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> betragen.

### **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](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 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 soviel 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 tiefwurzelnenden (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. 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 Ur-

geländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. 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 erhebliche 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:

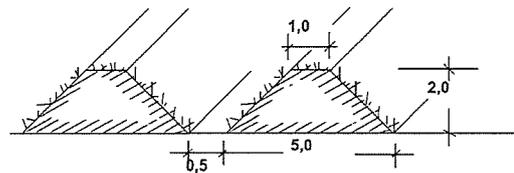


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

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 Inkarnatklée 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 Abs. 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 m<sup>3</sup>/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 Abs. 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/tonig-schluffigen 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 L 131 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 ausreichend 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 Ausbauentscheidung, 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 WA 6 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 L 131 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 L 131 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 rechtzeitig 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 Straßenentwässerung der L 131, 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.

**Ausfertigungsvermerk:**

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

Stadt Müllheim, den 26.07.2018

  
Günter Danksin  
Beigeordneter



Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 02.08.2018.

Müllheim, den 06.08.2020  
Gemeindeverwaltungsverband  
Müllheim - Badenweiler



## ANLAGE

### Pflanzenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 xv. Hochstämme, in F 2 und für Straßenbäume: 18-20 cm, in F 1: 10-12 cm oder für alle Pflanzungen gültig als Solitär 3xv. 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   |

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

---

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <i>Carpinus betulus</i>                | Hainbuche               |
| <i>Crataegus laevigata`Paulii`</i>     | Rotdorn                 |
| <i>Fraxinus ornus`“Louisa Lady”`</i>   | Blumen-Esche            |
| <i>Prunus cerasifera</i>               | Kirsch-Pflaume          |
| <i>Sorbus aria</i>                     | Mehlbeere               |
| <i>Sorbus aucuparia</i>                | Eberesche               |
| <i>Tilia cordata</i>                   | Winterlinde             |
| <i>Liriodendron tulipifera</i>         | Tulpenbaum              |
| <i>Liquidambar styraciflua</i>         | Amberbaum               |
| <i>Pyrus calleryana`‘Chanticleer’`</i> | Stadtbirne              |
| Prunus-Sorten                          | Kirsche                 |
| <i>Sorbus aria`“Magnificat”`</i>       | Großblättrige Mehlbeere |
| Solitärgehölze u. Ziergehölze          |                         |
| <i>Amelanchier canadensis</i>          | Felsenbirne             |
| Cornus - Arten                         | Hartriegel              |
| <i>Buddleia davidii</i>                | Sommerflieder           |
| <i>Deutzia spec.</i>                   | Deutzien                |
| <i>Forsythia</i>                       | Forsythie               |
| <i>Kolkwitzia</i>                      | Kolkwitzien             |
| <i>Magnolia spec.</i>                  | Strauchmagnolien        |
| Malus Sorten                           | Zierapfel               |
| <i>Philadelphus spec.</i>              | Pfeifenstrauch          |
| <i>Prunus laurocerasus</i>             | Kirschlorbeer           |
| <i>Spiraea spec.</i>                   | Spiersträucher          |
| <i>Syringa vulgaris</i>                | Flieder                 |
| <i>Viburnum rhytidophyllum</i>         | Immergrüner Schneeball  |
| <i>Juniperus communis</i>              | Wacholder               |
| <i>Juniperus chinensis/sabina</i>      | Niedrige Wacholderarten |
| <i>Ribes spec.</i>                     | Zierjohannisbeere       |

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

---

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Rosa spec.                | Strauchrosen  |
| Laburnum-Sorten           | Goldregen     |
| Prunus cerasifera „Nigra“ | Kirschpflaume |
| Prunus sargentii          | Zierkirsche   |
| Prunus serrulata „Kanzan“ | Zierkirsche   |

