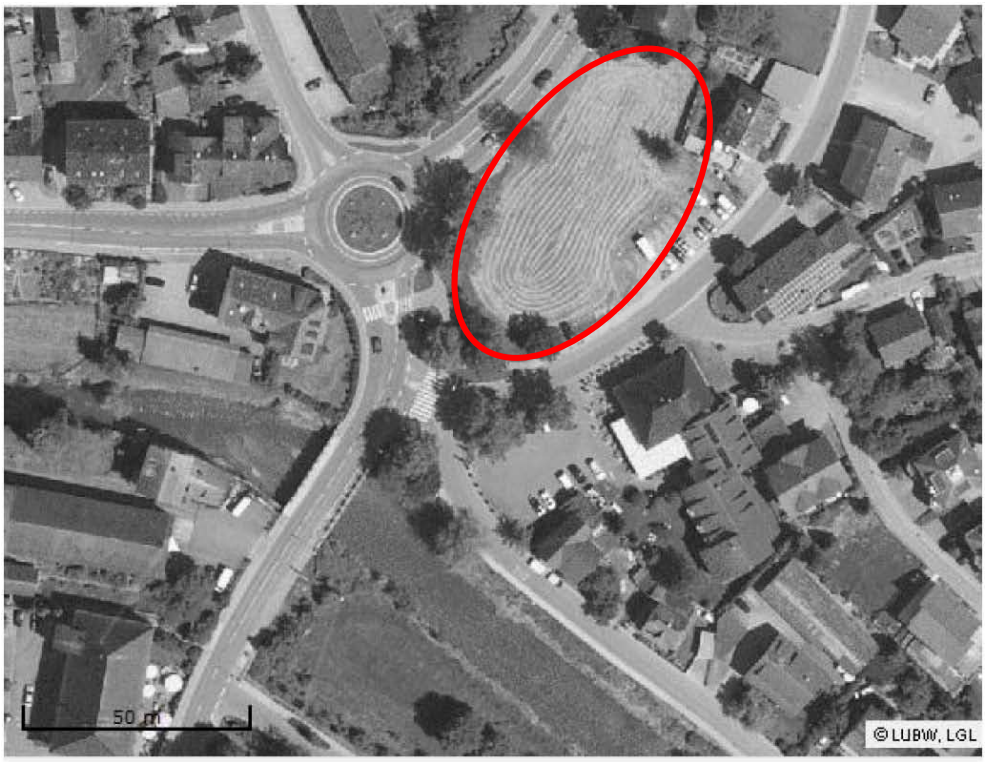


Luftbild LUBW

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Ortsmitte Mühlhofen“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Vorhabenträger: EMTEC GmbH &Co. Mühlhofen KG , Lauenburgerstrasse 81 12169 Berlin

Stand April 2014

Inhalt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Örtliche Bauvorschriften
- Pflanzenliste
- Begründung
- Rechtsplan

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen Nr. 6. Gartenbaubetriebe, Nr. 7. Tankstellen und Nr. 8. Vergnügungsstätten im „Mischgebiet“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) im "Mischgebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die ein, zwei-, drei und viergeschossige Bauweise. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Gesamthöhe der Gebäude sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen. Sie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) - EFH.

1.2.4.1 Gesamthöhe

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude (Gh) ist durch Einträge im Baufenster festgelegt. Sie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen und wird zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) und der First-Oberkante gemessen.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Festgesetzt ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die

- abweichende Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO, mit der Maßgabe, dass die Baulänge über 50 m betragen darf und die Gebäude an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden können.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Durch Baulinien sind Rücksprünge der Erdgeschoss-Fassaden festgesetzt. Die Einträge im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind maßgeblich.

3.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf maximal auf 408.30 m ü. NN liegen.

4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind offene Stellplätze, innerhalb der Baufenster und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Garagen sind nur als überbaute bzw. erdüberdeckte Tiefgaragen zulässig.

Abstellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Boote sind nicht zulässig.

5.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung dauerhaft zu unterhalten.

Zweckbestimmung:

- Parkanlage / Wiese mit Einzelbäumen und Baumgruppen.

6.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.
Die Pflanzgröße muss mindestens betragen: Solitär, 3 x v. StU 16-18 cm.

6.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind zu erhaltende Bäume festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Abgehende Bäume sind gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

7.0 Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser kann in den Vorfluter / Schlapenbach eingeleitet werden. Für das auf den befestigten Hof- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser sind entsprechende Filtereinrichtungen vorzuschalten.

8.0 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu zählen u. a. auch Strom-, Breitbandkabel- und Telefonleitungen.

9.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB.

9.1 Lärmemissionen

Zum Schutz vor Lärmemissionen, die von der Tiefgaragen-Zufahrt ausgehen können, ist der Nachweis eines ausreichenden Lärmschutzes zu erbringen.

ausgefertigt:

Uhldingen-Mühlhofen, den

.....
E. Lamm, Bürgermeister

Hinweise:

1. Höhenaufnahmen
Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz
Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 auszuführen.

Kanal- und Leitungsgraben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3. Freiflächen
Im Baugesuch ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

4. Archäologie
Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26 – Denkmalpflege, mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Beginn schriftlich anzuzeigen.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

5. Erdaushub / Bodenschutz

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Dem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

6. Baugrund

Die jungen Abschwemmmassen und vor allem die eiszeitlichen Beckentone stellen einen sehr stark setzungsfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Boden-kennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Schallschutz

Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Fläche liegt im Immissionsbereich der Landesstraße 201 und der Kreisstraßen 7782 bzw. 7783. Es wird vorsorglich daraufhingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung an Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Wegen der Nähe der Bahnlinie wird außerdem darauf hingewiesen, dass keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden können.

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1.0 Räumlicher Geltungsbereich
2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3.0 Werbeanlagen, Automaten
4.0 Elektrische Freileitungen
5.0 Gestaltung der Freiflächen
6.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ortsmitte Mühlhofen“.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung

Im ausgewiesenen Mischgebiet (MI) sind zulässig:

- Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Dachneigung 25° - 40°
- Flachdächer, begrünt, Dachneigung 0° - 5°, Mindest-Substratauftrag 10 cm.

Bei Flachdächern, die als Terrasse genutzt werden, darf der hierfür befestigte, d.h. nicht begrünte Anteil 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glänzende Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind glänzende oder glasierte Materialien.

2.5 Farbgestaltung

Nicht zulässig sind grelle, leuchtende und glänzende Farbtöne.

3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und zwar im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

Werbeanlagen sind nur an den Straßenseiten, jedoch nicht im Bereich des Innenhofes und nicht zu den nordöstlich gelegenen Nachbargrundstücken hin orientierten Fassaden zulässig.

4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

5.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster). Asphalt ist nur für die Herstellung der Hauptzufahrt und der Gehwege zulässig.

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

Die Stellplatzpflicht für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- pro Wohneinheit: 1,5 Stellplätze,

ausgefertigt:

Uhldingen-Mühlhofen, den

.....
E. Lamm, Bürgermeister

- Pflanzenliste -

1. Groß-, Mittel- und Kleinbäume auf dem Baugrundstück

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus*	-	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Prunus avium`Plena´	-	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Quercus robur*	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia*	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

* auch Säulenform

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen

Botanischer Name		Deutscher Name
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus floribunda	-	Zierapfel
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Wildrosen, Park- und Strauchrosen		

3. Geschnittene Hecken

Botanischer Name		Deutscher Name
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

4. Fassadenbegrünung

Botanischer Name		Deutscher Name
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus quinquef.	-	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	-	Wilder Wein, Selbstklimmer
Rosa spec.	-	Kletterrosen in Sorten
Wisteria sinenis	-	Blauregen

5. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung

heimische Kleingehölze, z.B.

Botanischer Name		Deutscher Name
Hedera helix	-	Efeu
Rosa arvensis	-	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose

heimische Stauden, z.B.

Galium odoratum	-	Waldmeister
Lamium maculatum	-	Taubnessel

heimische Gräser + Farne

6. Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation, z.B.

Ceratodon purpureus	-	Dachmoos
Brachytecium rutabulum	-	Krückenkegelmoos
Bryum argenteum	-	Silberbirnmoos
Tortula muralis	-	Mauermoos
Sedum album – Sorten	-	Weiße Fetthenne
Sedum sexangulare	-	Milder Mauerpfeffer
Sempervivum tectorum	-	Haus-Dachwurz

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation, z. B.
Wie vorstehend, zusätzlich

Festuca glauca	-	Blau-Schwingel
Festuca ovina	-	Schaf-Schwingel
Poa compressa	-	Platthalm-Rispe
Poa pratensis angustifolia	-	Schmalblättrige Wiesenrispe
Arenaria serpyllifolia	-	Sandkraut
Campanula rotundifolia	-	Rundblättrige Glockenblume
Petrorhagia saxifrage	-	Felsennelke

BEGRÜNDUNG

Inhalt:

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
3.1 REGIONALPLAN
3.2 WEITERE SCHUTZKATEGORIEN
3.3 VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

4. DAS VORHABEN
4.1 ART UND MASS DER NUTZUNG
4.2 WEITERE FESTSETZUNGEN
4.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5. GEH- UND FAHRVERKEHR

6. VER- UND ENTSORGUNG, REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

7. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

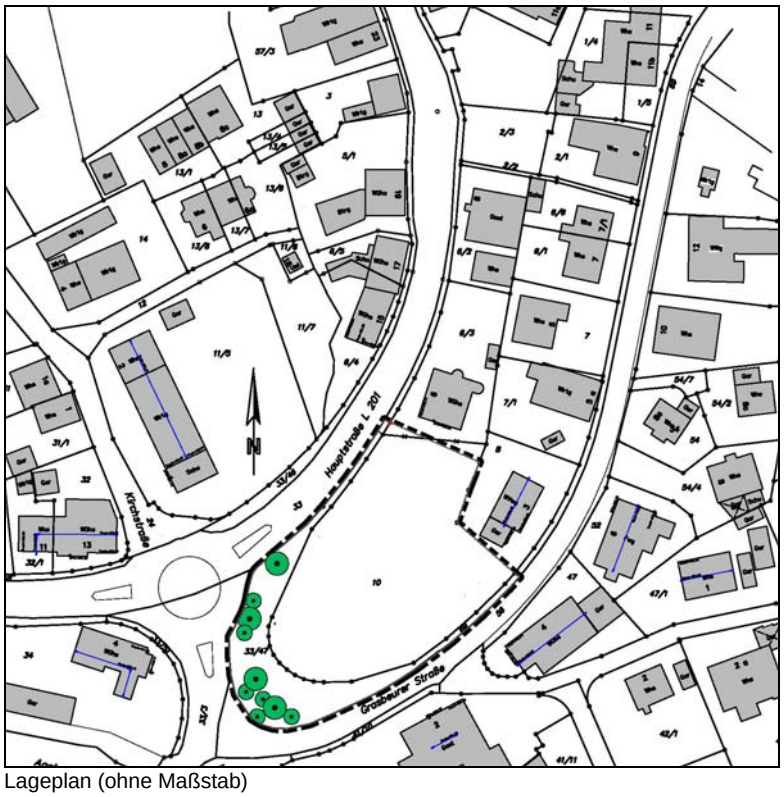
Das Plangebiet liegt im Ortskern des Teilortes Mühlhofen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen und umfasst eine Größe von ca. 3.381 m².
Es beinhaltet die Grundstücke:

Fl. St. Nr. 10	- Wiese, Lager- und Abstellplatz,
Fl. St. Nr. 33/47 (Teil)	- öffentliche Grünfläche, baumbestanden und Gehweg entlang der Hauptstraße,
Fl. St. Nr. 69 (Teil)	- Gehweg entlang der Grasbeurer Straße,
Fl. St. Nr. 6/3 (Teil)	- Wohn- und Geschäftshaus, geringe Teilfläche im Zuge einer Grenzbereinigung.

Es wird begrenzt:

- im Westen von einem Kreisverkehrsplatz, an dem die Kirchstraße und die Hallendorfer Straße in die Hauptstraße / Landesstraße 201 einmünden,
- im Norden von der Hauptstraße / Landesstraße 201,
- im Osten von bebauten Grundstücken mit Wohn- und Geschäftshäusern,
- im Süden von der Grasbeurer Straße und daran südlich anschließend von einem Gastronomiebetrieb und einem Wohn- und Geschäftshaus.

Das Plangebiet liegt i. M. auf ca. 408.30 m ü. NN.



Lageplan (ohne Maßstab)

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen zählt mittlerweile über 8.000 Einwohner und besteht aus drei Teilorten, die sich trotz der prosperierenden Entwicklung der Gesamtgemeinde in den vergangenen Jahrzehnten ihre eigene Identität bewahrt haben. Während das am Ufer des Bodensees gelegene Unteruhldingen mit Seefelden beliebte Ausflugs- und Erholungsorte sind, ist Oberuhldingen Sitz der Gemeindeverwaltung und Schulstandort. Darüber hinaus haben sich in der Ortslage und in Bahnhofsnähe eine ganze Reihe von Geschäften und Einzelhandelsbetrieben angesiedelt, die ein fast lückenloses Angebot für alle Dinge und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bieten. Mühlhofen wiederum ist der größte Gewerbestandort der Gemeinde mit einer vielfältigen Struktur vor allem kleinerer und mittelständischer Betriebe. Um den Ortskern herum sind auch mehrere Wohngebiete entstanden. Die Ortsmitte hat jedoch mit dieser Entwicklung nicht Schritt gehalten, sie ist auch heute noch vor allem durch das ehemalige Spek’sche Fabrikareal geprägt. Entlang der Hauptstraße ist immer öfter ein Leerstand bei den dortigen Geschäftshäusern und Ladenlokalen zu verzeichnen, die Seitenbereiche der Straße bieten aufgrund des hohen Durchgangsverkehrs kaum Aufenthaltsqualität. Positiv ist das Bemühen einiger Gastronomie-betriebe zu verzeichnen, deren Aktivitäten Frequenz und Leben in die Ortsmitte bringen. Dies zu fördern ist der Gemeinde ein Anliegen, sie sieht in der möglichen Bebauung des zentral gelegenen Plangebietes eine Chance, weitere interessante Geschäfte und Dienstleistungen anzusiedeln und so einen Beitrag zur Stärkung des Ortes und seiner Eigenständigkeit zu leisten.

3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Planung ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.1 REGIONALPLAN

Der Regionalplan der Region Bodensee – Oberschwaben macht für das Plangebiet und seine Umgebung keine Aussagen.

3.2 WEITERE SCHUTZKATEGORIEN

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes finden sich keine Schutzkategorien. Der verdohlte Schlappenbach liegt außerhalb des Plangebietes.

Auszug aus der LUBW-Kartierung (ohne Maßstab)

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob und inwieweit der Schlappenbach offengelegt und renaturiert werden kann. Er müsste jedoch in das Plangebiet verlegt werden und würde, da seine Sohle mind. 2 m tief liegt eine Trasse von mind. 10 m Breite benötigen (Böschungen 1 : 2). Im weiteren Verlauf liegt die Bachtrasse auf privaten Grundstücken, die Offenlegung erscheint in diesem Bereich unrealistisch.

3.3 VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Die vorliegende Planung ist ein geradezu `klassischer Fall´ der Innenentwicklung:

- wesentliches Planungsziel ist die Stärkung der Ortsmitte von Mühlhofen,

- das Plangebiet ist allseits von Bebauung umgeben und Teil des Ortskerns,

- die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst deutlich weniger als 20.000 m²,

- erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu befürchten. Außer dem am südwestlichen Rand gelegenen Baumbestand finden sich auf dem Gelände keine wertvollen Biotop- und / oder Landschaftselemente. Der Baumbestand bleibt erhalten.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

Ebenso kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1. von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen werden. Aufgrund der hohen Bedeutung des Plangebietes für den Teilort Mühlhofen soll diese jedoch durchgeführt werden.

4. DAS VORHABEN

Planerisches Ziel ist es, ein augenscheinlich aus mehreren Gebäuden bestehendes, vielfältig gegliedertes Bauquartier zu entwickeln, das nicht monolithisch in Erscheinung tritt.

Auf dem Erdgeschoß das ringförmig um einen Innenhof angelegt ist, befinden sich zwei- bis dreigeschossige, von einander abgesetzte Bauteile, die jeweils als einzelnes Gebäude wirken. Die Fassaden des Erdgeschosses sind zum öffentlichen Raum hin eingerückt, so dass Arkaden entstehen. Die nicht überbauten Teile des Erdgeschosses und die zweigeschossigen Bauteile sind mit begrünten Flachdächern versehen, auf denen teilweise Terrassen angelegt werden. Für die höheren Gebäudeteile sind Sattel- und Zeltdächer vorgesehen.

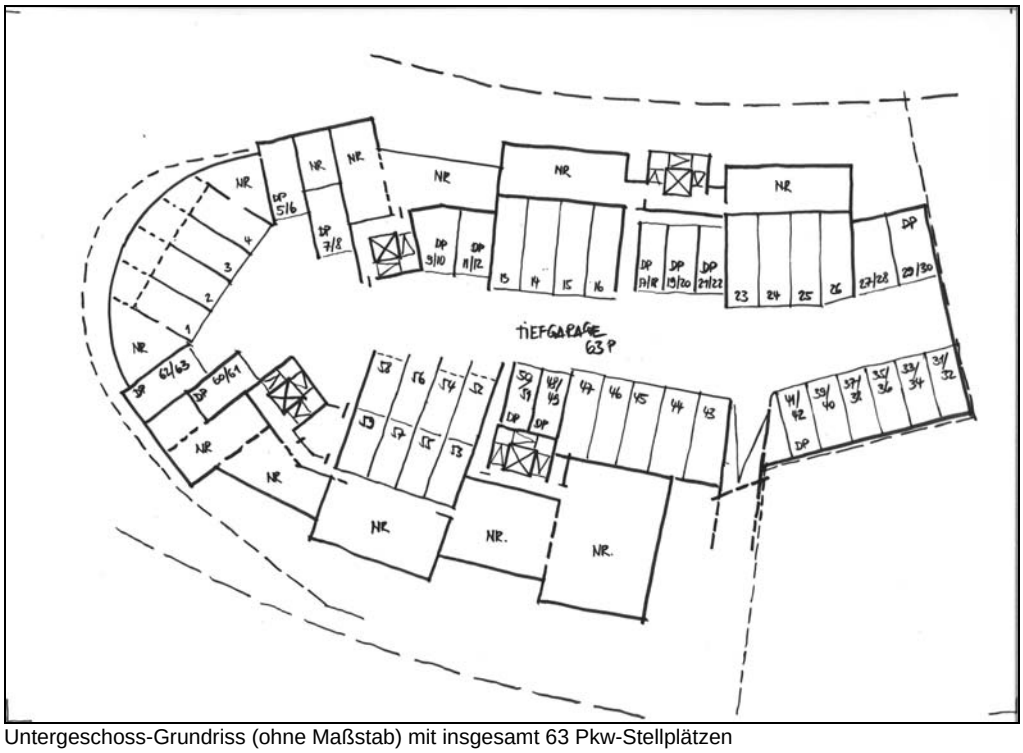
Ideenskizze Hopp4 GmbH

Die Höhenentwicklung orientiert sich an den höheren Gebäuden im Umfeld des Plangebietes (Gastronomie-, Wohn- und Geschäftshäuser).

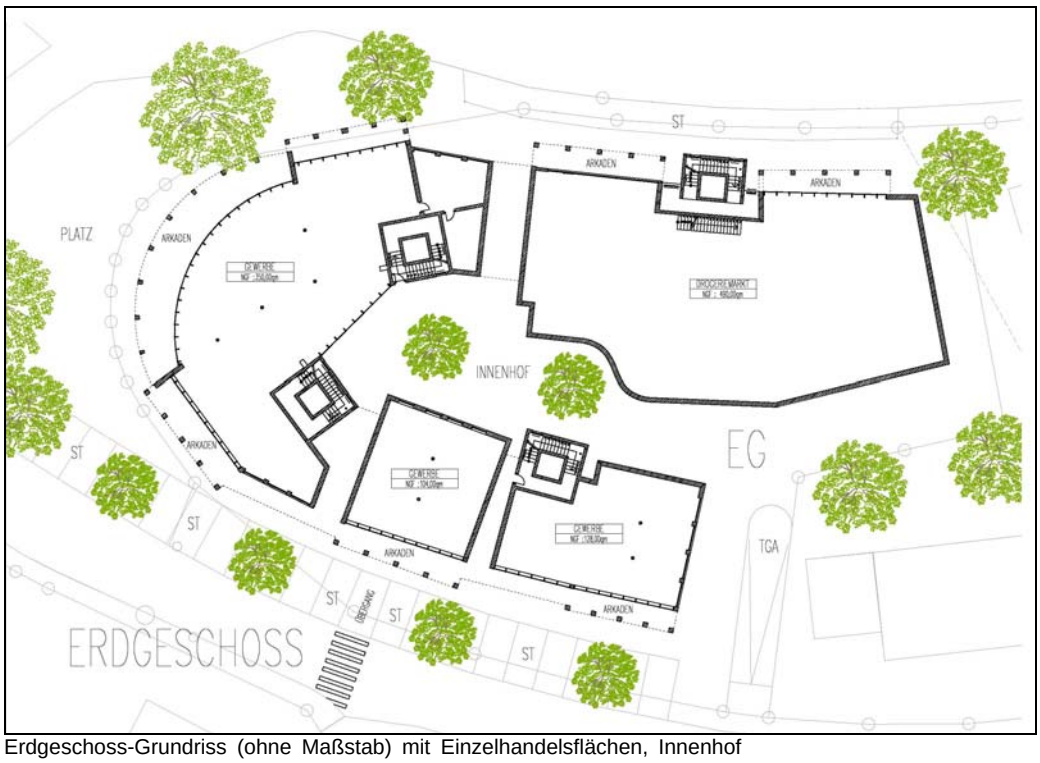
Südwestansicht (ohne Maßstab), mit Erdgeschoss-Arkaden, davor liegt die öffentliche Grünfläche

Ansicht von der Grasbeurer Straße (ohne Maßstab)

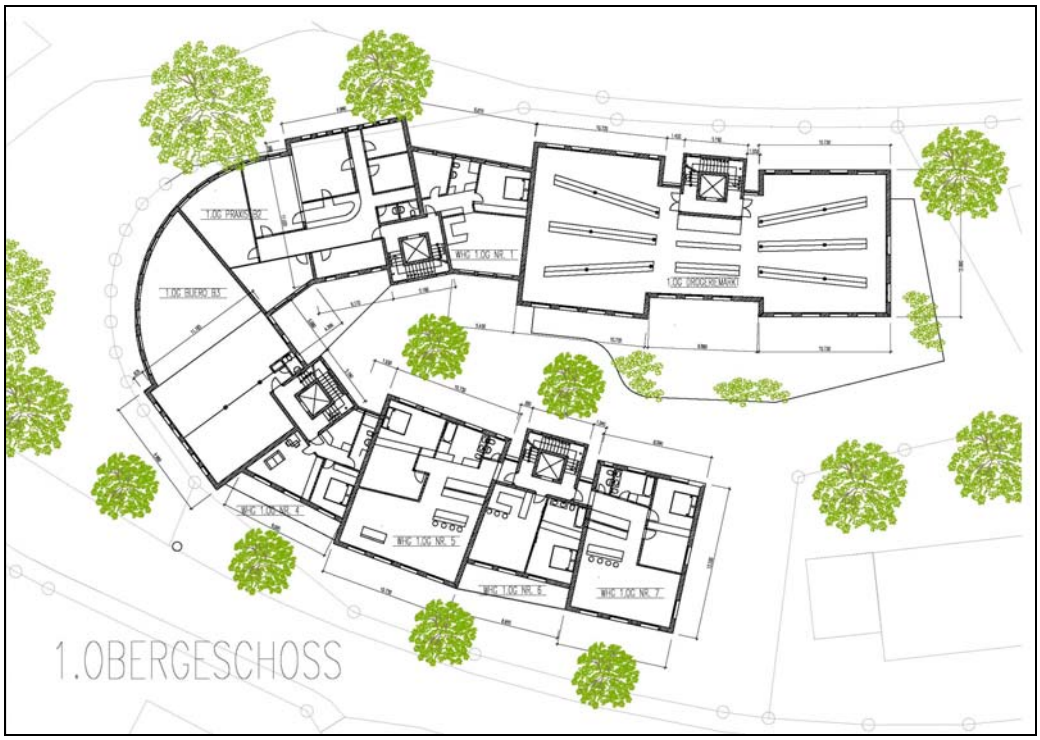
Ansicht von der Hauptstraße (ohne Maßstab)



Untergeschoss-Grundriss (ohne Maßstab) mit insgesamt 63 Pkw-Stellplätzen



Erdgeschoss-Grundriss (ohne Maßstab) mit Einzelhandelsflächen, Innenhof und Durchgängen



Erstes Obergeschoss (ohne Maßstab) mit Einzelhandelsflächen, Büros, Praxen, Dienstleistungen

Zweites Obergeschoss (ohne Maßstab) mit Wohnungen, die Flachdächer des ersten Obergeschosses dienen als Terrassen

Drittes Obergeschoss (ohne Maßstab) mit Wohnungen

Dachgalerie

Alle Pläne Hopp4 GmbH, Uhldingen-Mühlhofen

4.1 ART UND MASS DER NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- **Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**

Das Vorhaben ist so angelegt, dass die gebotene Mischung von Einzelhandels-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung gewährleistet ist.

Vergnügungsstätten sollen nicht zulässig sein, weil sie dem angestrebten Charakter der Ortsmitte in Mühlhofen widersprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**

und der

- **Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO.**

Gegenüber der in der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung Planversion wurde die Geschossflächenzahl reduziert.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig ist die
eingeschossige Bebauung = nach Südosten auskragender Teil des Erdgeschosses,

zweigeschossige Bebauung = Verbindungsbauten zwischen den einzelnen Baukörpern,

dreigeschossige Bebauung = mehrere einzelne Baukörper,

Dachgeschosse.

Die jeweils zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Plan eingetragen.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

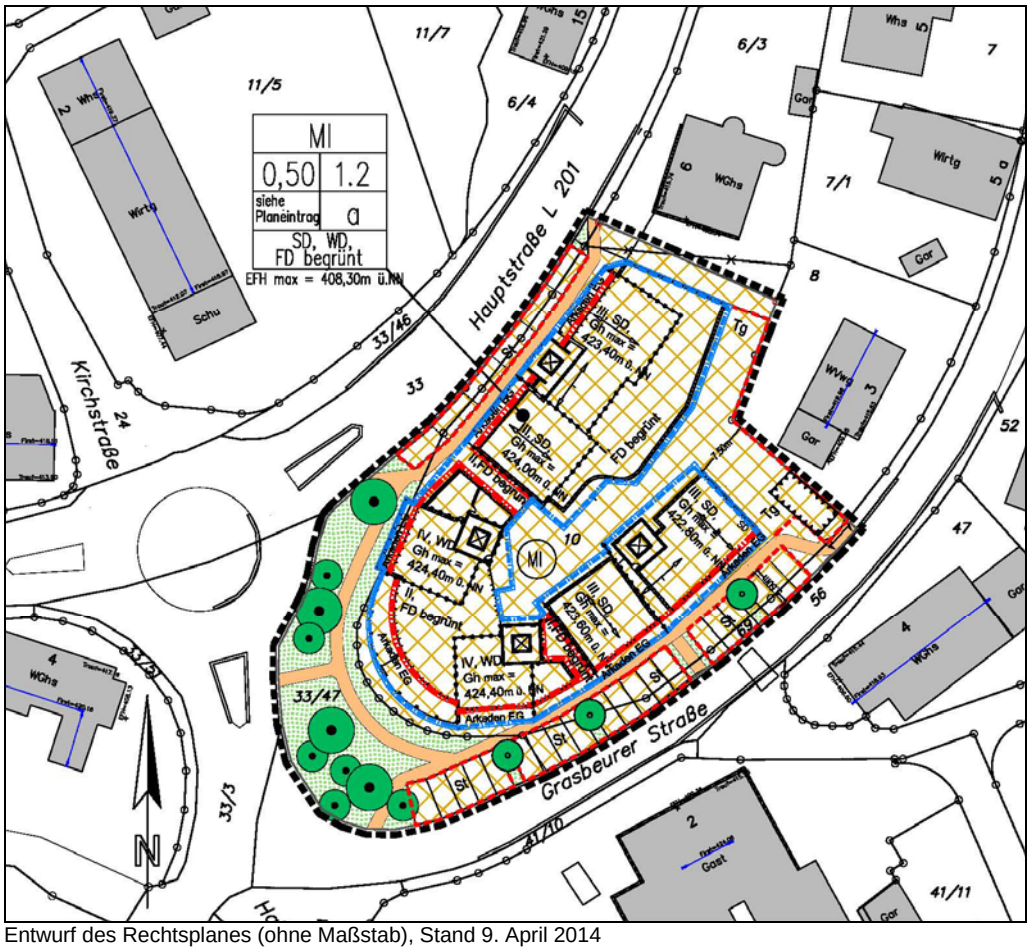
Der Gebäudekomplex weist eine gestaffelte Höhenentwicklung auf, die sich an den höheren Gebäuden der Umgebung orientiert. Diese stellt sich wie folgt dar:

Gasthaus Kreuz	EFH 409.36 m. ü. NN - Firsthöhe 424.06 m. ü. NN
Spek`sche Fabrik	EFH 407.50 m. ü. NN - Firsthöhe 425.71 m. ü. NN
Gasthaus Sternen	EFH 407.46 m. ü. NN - Firsthöhe 426.41 m. ü. NN
Hauptstraße 9	EFH 408.86 m. ü. NN - Firsthöhe 423.77 m. ü. NN.

Demgegenüber ist für das Bauvorhaben eine maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) von 408.30 m. ü. NN festgesetzt. Die geneigten Dächer weisen Firsthöhen von 422.80 m. ü. NN bis maximal 424.40 ü. NN aus und wurden – wie die GFZ – gegenüber der ursprünglichen Planung reduziert.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Das Baufenster zeichnet exakt den zulässigen Grundriss nach und entwickelt sich U-förmig um einen Innenhof. Für das Erdgeschoss sind zusätzlich Baulinien festgesetzt, um die Rücksprünge der Erdgeschoss-Fassaden festzulegen. Baukörper, Innenhof und ein nordöstlich gelegener Teil des Grundstücks sind mit einer Tiefgarage unterbaut.



Entwurf des Rechtsplanes (ohne Maßstab), Stand 9. April 2014

4.2 WEITERE FESTSETZUNGEN

Weitere Festsetzungen im Planteil und den planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

als abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass der Gesamt-Baukörper eine Länge von 50 m überschreiten und teilweise (im Westen und Südwesten) bis an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.

- **Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) BauGB**

Stellplätze sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. An der Grasbeurer Straße werden 20 Pkw-Stellplätze als Senkrechtparker angelegt, sie dienen in erster Linie Gästen und Kunden. Der direkt neben der Zufahrt gelegene Stellplatz dient der Erweiterung des Einfahrtsradius für größere Fahrzeuge und wird während der Anlieferungszeiten gesperrt. Die Parkplätze weisen eine Länge von 5,50 m auf. Damit ist das Rückwärts-Ausparken auch in den Bereichen gewährleistet, in denen die Grasbeurer Straße weniger als 6 m breit ist. Gleichzeitig wird das Be- und Entladen von Fahrzeugen komfortabler. Entlang der Hauptstraße werden parallel zur Straße ca. 6 Kurzzeit-Parkplätze als Längsparker angeordnet.

Oberirdische Garagen und Carports sind zugunsten des Ortsbildes nicht zulässig, alle weiteren der insgesamt 89 nachgewiesenen Stellplätze werden in der Tiefgarage – teilweise über Doppelparker - nachgewiesen. Sie wird über die Grasbeurer Straße angefahren.

Die Ostfassade an dieser Straße wurde gegenüber der ursprünglichen Planung um ca. 1 m von der Grundstücksgrenze weg verschoben, so dass sich insgesamt eine entspanntere Situation für die Anlage der Zufahrt und TG-Ein- und Ausfahrt ergibt.

Die erforderlichen Stellplätze errechnen sich gem. Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wie folgt:

21 Wohneinheiten x 1,5 Stellplätze	= 32
320 m² Büros je 30 m² 1 Stellplatz (Höchstwert)	= 10
1.340 m² Verkaufsstätten je 30 m² 1 Stellplatz (Höchstwert)	= 45
Gesamt	= 87

Nachgewiesen werden insgesamt 89 Stellplätze, davon 63 St. in der Tiefgarage, 20 St. entlang der Grasbeurer Straße und 6 St. entlang der Hauptstraße.

- **Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (15) BauGB**

Im Südwesten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Als Wiese mit dem jetzt schon vorhandenen, markante Baumbestand bildet sie ein Gegengewicht zu den `gebauten Flächen´ des Innenhofs, der Gehwege und der Arkaden.

- **Pflanzgebote für Bäume gem. § 9 (1) BauGB**

sind entlang der Grasbeurer Straße im Bereich der Stellplätze angeordnet.

- **Erhaltungsgebote für Bäume gem. § 9 (1) BauGB**

Sie dienen dem Schutz des prägenden Baumbestandes im Plangebiet.

- **Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist der Nachweis eines ausreichenden Lärmschutzes für den Bereich der Tiefgaragen-Zufahrt zu erbringen.

4.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Sie werden für das Plangebiet erlassen, um die Qualität des Vorhabens zu gewährleisten und betreffen insbesondere

- **die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Fassaden- und Dachgestaltung**

Mit Ausnahme der Flachdächer des auskragenden Erdgeschosses und der Verbindungsbauten sind nur geneigte Dächer als Zelt-, Walm- und Satteldächer zulässig, um eine untergliederte aber dennoch ruhige, ortsbildtypische Dachlandschaft ohne Dachaufbauten zu entwickeln. Die Flachdächer können als Terrassen für die Wohnungen genutzt werden. Um eine Mindest-Begrünung zu gewährleisten, dürfen die nichtbegrünten Flächen maximal 30 % des jeweiligen Dachteils betragen.

Glänzende, glasierte oder grelle Materialien und Farben sind zugunsten des Ortsbildes für die Fassaden- und Dachgestaltung nicht zulässig. Zudem sollen negative Einflüsse auf die benachbarte Bebauung, z. B. durch Reflexion, vermieden werden.

- **Werbeanlagen**

sind zulässig und für die angestrebte Nutzung unverzichtbar. Sie sollen aber so gestaltet und dimensioniert werden, dass sie das Siedlungsbild nicht beeinträchtigen. Deshalb müssen sie sich den Hauptbaukörpern unterordnen und dürfen nur an der jeweiligen Stätte der Leistung und nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des Obergeschosses angebracht werden. Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lichtemissionen sind Werbeanlagen im Innenhof und auf den nach Nordosten gelegenen Fassaden unzulässig.

- **Elektrische Freileitungen**

Niederspannungsleitungen sind generell unzulässig, da sie den angestrebten Gebietscharakter und den städtebaulichen Gesamteindruck empfindlich beeinträchtigen würden.

- **Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund der Lebensrealität im ländlichen Raum sind je Wohneinheit 1,5 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Tatsächlich sind bei vielen Haushalten mittlerweile 2 PKWs vorhanden. Die Anbindungen an den ÖPNV haben sich zwar in den letzten Jahren deutlich verbessert, sind aber noch immer nicht so gut, dass z. B. Arbeitsplätze im Umland ohne Auto erreicht werden könnten.

5. GEH- UND FAHRVERKEHR

Alle Gehwegeverbindungen bleiben erhalten. An der Hauptstraße und an der Grasbeurer Straße werden jedoch die Gehwege so umgelegt, dass sie nicht von ausparkenden Fahrzeugen gequert werden müssen. Die Sicherheit der Fußgänger wird damit deutlich erhöht. Von Norden nach Süden ist eine weitere Wegeverbindung über die Arkaden und den Innenhof vorgesehen. Die Gehwege entlang der Hauptstraße und der Grasbeurer Straße werden im Bereich der öffentlichen Grünfläche miteinander verbunden.

Die Haupterschließung des Gesamtkomplexes erfolgt von der Grasbeurer Straße aus.

6. VER- UND ENTSORGUNG, REGENWASSERABLEITUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt mit dem vorhandenen Kanal- und Leitungsnetz. Wesentliche Erweiterungen sind nicht erforderlich.

Der Vorhabenträger hat mit dem Landratsamt Bodenseekreis / Amt. F. Wasser und Bodenschutz abgestimmt, dass anfallendes Oberflächenwasser in den in der Nähe des Plangebietes verlaufenden, verdohlten Schlapenbach abgeleitet werden kann, wobei für die befestigten Hof- und Verkehrsflächen Filtereinrichtungen vorzuschalten sind.

7. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Die Gemeinde Uhldingen - Mühlhofen wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen, in dem Planungs- und Grundstücksmodalitäten, Realisierungszeiträume, quantitative und qualitative Anforderungen an Erschließungsanlagen und weitere Regularien vereinbart werden.

Uhldingen-Mühlhofen, den

……
E. Lamm, Bürgermeister