Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

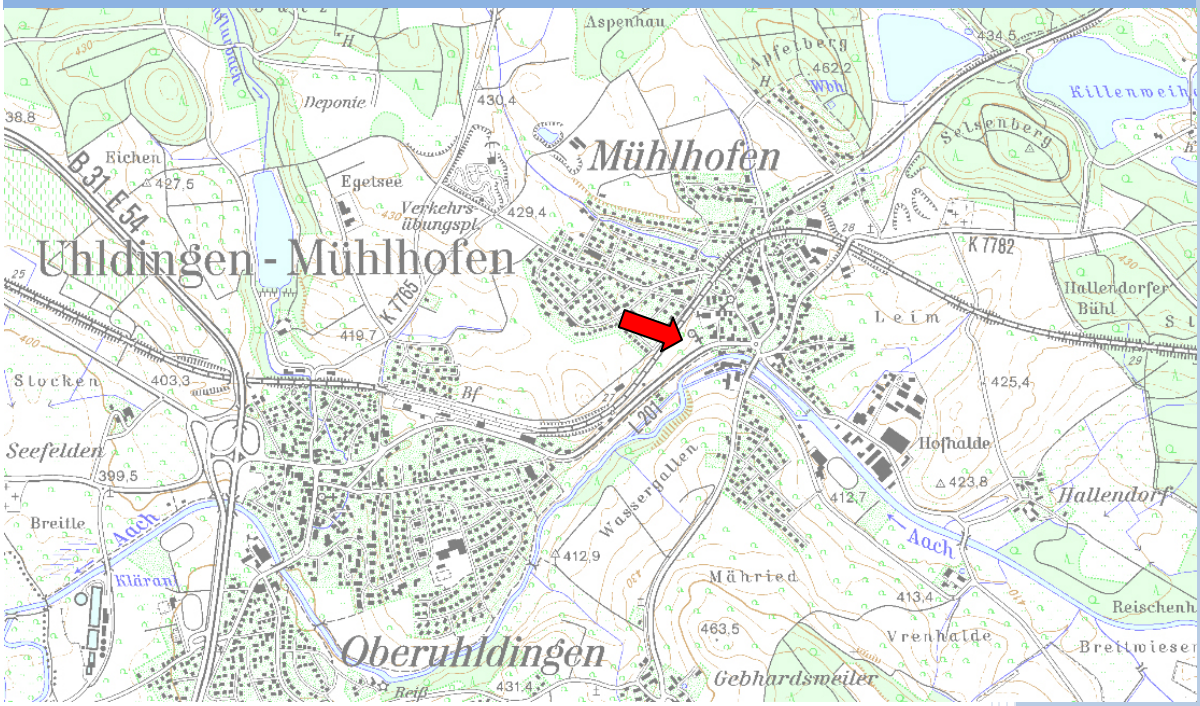
Stand 07. Juni 2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Ottenbohl III´, Mühlhofen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Schauinsland Bauen & Wohnen GmbH, Luginsland 37, 75181 Pforzheim

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



Anlage:
Schalltechnische Untersuchung, Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, 24.02.2016.

Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Satzung

der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen über die Einleitung des vorhabenbezogenenen Bebauungsplanes

"Ottenbohl III", Mühlhofen

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am …….. die Einleitung des vorhabenbezogenenen Bebauungsplanes "Ottenbohl III“, Mühlhofen, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber, S. 416), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

6.) Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom ……

2. den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom ……

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung, Pflanzenliste vom ……

§ 3

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Uhldingen-Mühlhofen, den..... .....
E. Lamm, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Uhldingen-Mühlhofen, den..... .....
E. Lamm, Bürgermeister

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

- WA = Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht zulässig sind:

- sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan in den jeweiligen Baufenstern eingetragene Festsetzung der zulässigen

- Grundfläche der baulichen Anlagen,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Zulässig ist die ein-, zwei- und dreigeschossige Bauweise. Die zulässige Grundfläche (GF) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag im jeweiligen Baufenster festgesetzt.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch außenliegende Treppenhäuser, Laubengänge und Fluchttreppen ist zulässig.

Die Überschreitung der Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um mehr als 5o % der festgesetzten Grundfläche ist gem. § 19 (4) Satz 2 + 3 zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag im jeweiligen Baufenster festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (Gh).

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH).

1.2.4. Gebäudehöhe

Die zulässige Zahl Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag im jeweiligen Baufenster festgesetzt.

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

Die zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag im jeweiligen Baufenster festgesetzt.

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

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

Zulässig ist die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

mit der Maßgabe, dass die Gesamtlänge einzelner Gebäude mehr als 50 m Gesamtlänge aufweisen kann.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung pflegebedürftiger Menschen / Pflegezentrum,
- Wohnungen mit pflegegerechter Ausstattung, die dem Pflegezentrum zugeordnet sind / Betreutes Wohnen,
- Wohnungen für Betriebsangehörige und Betriebsinhaber.

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Landesstraße 201 / Hauptstraße mit Anlage einer Linksabbiegespur.

5.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Zweckbestimmung:

- Anbauabstand zur Landesstraße 2019,
- Sichtfelder an der Einmündung Zufahrt in die Landesstraße 201.

Innerhalb des Anbauabstandes sind Parkierungsflächen, Garagen und andere Nebenanlagen als Hochbauten nicht zulässig.

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

7.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Im Plangebiet ist eine Fläche für Versorgungsanlagen als Standort für eine Strom-Umspannstation ausgewiesen

8.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes - mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen - zulässig.

9.0 Regenwasserbewirtschaftung § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des Baugenehmigungs-/ Entwässerungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Die erforderlichen Notüberläufe sind an den neu zu erstellenden Regenwasserkanal anzuschließen, der in die Seefelder Aach ableitet.

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

10.1 Öffentliche Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Verkehrsbegleitgrün

ausgewiesen.

10.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

1 = Pufferstreifen zum angrenzenden geschützten Biotop,

2 = Fläche für die Anlage einer Hecke gem. Pflanzenliste,

3 = Grünzug entlang der Landesstraße 201 mit Baumreihe.

ausgewiesen.

Sie dienen der Begrünung des Baugebietes und sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

11.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte zugunsten der

- Gemeinde Uhldingen – Mühlhofen für eine bestehende Regenwasserleitung vom Wohngebiet `Ottenbohl II´ zur Seelfelder Aach

und der

- Netze BW für ein bestehendes Leerrohr für die künftige Breitbandversorgung des Wohngebietes `Ottenbohl II´

festgesetzt.

12.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

12.1 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs). Die Beleuchtungseinrichtungen sind so auszurichten, dass keine Abstrahlung in Richtung des nordwestlich gelegenen geschützten Biotops erfolgt.

13.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

13.1 Lärmschutz

Für das Plangebiet werden folgende Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben:

Passiver Schallschutz:

An den Fassaden ist ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. R´w,res. nach DIN 4109) für Außenbauteile wie folgt einzuhalten:

- innerhalb des Lärmpegelbereichs II
  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 35 dB,
  für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 30 dB,
  für Büroräume und ähnliche Räume ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 30 dB,

- innerhalb des Lärmpegelbereichs III
  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 40 dB,
  für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 35 dB,
  für Büroräume und ähnliche Räume ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 30 dB,

- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV
  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 45dB,
  für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 40 dB,
  für Büroräume und ähnliche Räume ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 35 dB,

- innerhalb des Lärmpegelbereichs V
  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 50 dB,
  für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 45 dB,
  für Büroräume und ähnliche Räume ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 40 dB.

Liegen Schlafräume im Lärmpegelbereich III oder darüber, sind diese mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung, Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 24.02.2016.

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

14.1 Anpflanzen von Bäumen und Hecken(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine dichte, freiwachsende oder geschnittene Hecke gem. Pflanzenliste anzulegen.

Uhldingen-Mühlhofen, den..... .....
E. Lamm, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Uhldingen-Mühlhofen, den..... .....
E. Lamm, Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:
Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz
Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen (§ 49 Abs. 2 und 3 WHG in Verbindung mit § 43 Abs. 6 WG).

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

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

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil S, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt die Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1WHG.

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

3. Archäologische Denkmalpflege
Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen , Erschließungsmaßnahmen, Oberbodenabtrag und Baugrubenaushub ist frühzeitig mit dem LAD abzustimmen (**Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen , Tel. 07735/93777-123 ; Ansprechpartner: Dr. Bodo Dieckmann, E-Mail: bodo.dieckmann@rps.bwl.de)**. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen , Torf- und Humusschichten , Hölzer etc.) umgehend dem LAD (Anschrift s. o.) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

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.

5. Brandschutz

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gem. der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 - Az.: 5-5400/213 - GABl Nr. 30 S. 653) herzustellen.

6. Bahnanlagen

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.

Anfallende Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden.

Beleuchtungsanlagen sowie Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern- Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen".

Gemäß der Richtlinie sind als Mindestpflanzabstände für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m einzuhalten, für hochwüchsige Sträucher sind es 10 m und für Bäume 12m, gemessen von der Gleismitte des äußersten Gleises.

Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter -Kundenservice-
Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe
Tel.: 0721·938-5965 Fax: 0721-938-5509
dzd-bestellservlce@deutschebah n.com.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind die an die Bahnlinie angrenzenden Grundstücke mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes.

Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des§ 823 BGB.

Die Kosten für Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zaunes trägt der Angrenzer.

Die späteren Bauanträge, auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände, sind der Bahn ls zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten. Sollte im Zuge des Bebauungsplanes auch die Baugenehmigung erteilt werden, müssen noch folgende Hinweise für die Bauausführung berücksichtigt werden:

Verantwortlich gegenüber Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb ist die DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Arbeitsgebiet Betrieb, I.NP-SW-D-FBU (B), Herr Quappe, Bahnhofstr. 8, D- 78224 Singen, Tel.: 07731/887 272 oder 0175/2663195. Ihr obliegt auch die Festlegung der notwendigen Sicherungsmaßnahmen.

Der Baubeginn ist mind. 3 Wochen vorher bei der DB Netz AG anzumelden.

Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes, zum Zwecke der Bauausführung, ist nicht gestattet.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.

Für den Zeitraum der Bauausführung ist als Betretungsschutz zum Gleisbereich, entlang der Bahngrenze, ein Bauzaun oder eine feste Absperrung anzubringen. Dieser Bauzaun ist gegen Windlast zu verankern:

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.

Anfragen zurKabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück sind rechtzeitig vor Baubeginn (ca. 6 Wochen vorher) an die Bahn zu richten. Gegebenenfalls sind vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand im Baubereich auszuführen.

Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.

Werden bei dem Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind diese so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Transport- teilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Ist ein Überschwenken unumgänglich, so ist mit der DB Netz AG, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig (mind. 14 Tagen vor Erstellung des Kranes) an folgende Anschrift zu richten:

DB Netz AG, Niederlassung Südwest, I.NP-SW-D FBU, Frau Rynk, Wilhelmstraße 1b, 79098 Freiburg, Tel.: 0761-212 4672, Fax 0761-212 4699

Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten. ·

Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden.

Die Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten liegen. Ist dies nicht möglich, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung für den Baugrubenverbau vorgelegt werden. Der Verbau ist gern. dieser Berechnung auszuführen. Erdarbeiten im Druckbereich von Gleisen dürfen nur in Abstimmung mit der Bauüberwachung der DB Netz AG ausgeführt werden.

Ggf. ist das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) als die Überwachungsbehörde der Deutschen Bahn AG zu beteiligen. Hierzu ist die Planung über einen Planvorlageberechtigten beim EBA einzureichen und genehmigen zu lassen. Alle hieraus anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Die Standsicherheit der angrenzenden Gleisanlagen darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich der Stellplätze entlang der Bahngrenze ist sicherzustellen, dass ein Einfahren (auch unfreiwillig) ins Betriebsgelände mit geeigneten Mitteln, wie z.B. einem Zaun, einer Mauer oder/und einer Leitplanke baulich verhindert wird.

Sämtliche Kosten, die der DB AG aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den "Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)".

Für sämtliche .Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Antragsteller nach der derzeit gültigen gesetzlichen Regelung.

7. Geschütztes Biotop

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das geschützte Biotop Nr. 182214357762 `Baumhecken an den Bahngleisen bei Oberuhldingen´. Beeinträchtigungen dieser Fläche sind zu vermeiden. Während der Bauzeit sind entsprechende Schutzmaßnahmen (Zaun) vorzusehen.

Bauliche Maßnahmen im Bereich der Gehölze (Ziffer 1. und 2.) sind gemäß DIN 18920 (Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) durchzuführen.

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. + 2. Auf privaten Grünflächen, entlang der Landesstraße

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Für die Baumreihe entlang der Landesstraße beträgt die Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 – 20 cm.

2. Bäume 3. Ordnung für private Grünflächen

Botanischer Name		Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Prunus avium („Plena“)	-	Vogelkirsche (gefülltbl.)
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

3. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen für private Grünflächen

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Malus silvestris	-	Holz-Apfel
Prunus spinosa	-	Schlehe,Schwarzdorn
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball
Wildrosen, z.B.		
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa glauca	-	Hecht-Rose
Rosa majalis	-	Zimt-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose

Bei Bepflanzungen im Umfeld von Kinderspielplätzen sind die Vorgaben der DIN 18034 zu beachten.

4. Ziersträucher für private Grünflächen

Botanischer Name		Deutscher Name
wie vorstehend, zusätzlich		
Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
Philadelphus coronarius	-	Bauern-Jasmin
Taxus baccata	-	Eibe
Strauchrosen		

5. Geschnittene Hecken

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	-	Buchs
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

6. Fassadenbegrünung für Hauswände

Botanischer Name		Deutscher Name
Aristolochia clematitis	-	Pfeifenwinde / Osterluzei
Clematis montana	-	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea anomala ssp.	-	Kletterhortensie
Parthenocissus tricusp.	-	Wilder Wein
Wisteria sinensis	-	Blauregen

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

7. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für private Grünflächen

Botanischer Name		Deutscher Name
Hedera helix	-	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"	-	Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende		
Vinca minor	-	Immergrün
heimische Stauden, z.B.		
Lamium maculatum	-	Goldnessel
Ranunculus acris	-	Hahnenfuß

8. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation
Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des vorhebanbezogenen Bebauungsplanes "Ottenbohl III“, Mühlhofen, Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen
Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOBaWü) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen als Satzung beschlossen.

Inhalt:

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

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ottenbohl III“, Mühlhofen, Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen.

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

2.1 Dachform

Zulässig sind
extensiv begrünte Flachdächer.

Für die eingeschossigen Gebäude sind zusätzlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung mit maximal 10° zulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

2.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien unzulässig.

3.0 Werbeanlagen (§ 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.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m² Größe.

4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

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

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag durch entsprechende Schnitte darzustellen.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der Stellplätze für PKW und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster / Dränpflaster) herzustellen.

Einzäunungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind außerhalb des geschützten Biotops, innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen und kleintierdurchlässig anzulegen.

Uhldingen-Mühlhofen, den..... .....
E. Lamm, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Uhldingen-Mühlhofen, den..... .....
E. Lamm, Bürgermeister

Begründung

Inhalt:

- **Begründung**

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
3.2 Verfahren nach § 13a BauGB
4. Bestand / Nutzung
4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
5. Planung / Vorhaben
5.1 Maß der Nutzung
5.2 Weitere Festsetzungen
5.2.1 Örtliche Bauvorschriften
5.3 Erschließung
5.4 Ver- und Entsorgung
5.4.1 Regenwasserbewirtschaftung
5.5 Lärmschutz
5.6 Grünordnung / Geschützte Arten

Begründung

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Teilortes Mühlhofen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen.

Es umfasst eine Fläche von ca. 1,37 ha und wird begrenzt

- im Nordwesten vom Bahndamm der Bahnlinie Radolfzell – Lindau und einem stattlichen, parallel zur Bahnlinie verlaufenden Gehölzbestand,
- im Nordosten vom Areal der Grundschule Mühlhofen und Wohnbebauung,
- im Südwesten von einem Wohnbau-Grundstück,
- im Südosten von Grünflächen entlang der Landesstraße 201.

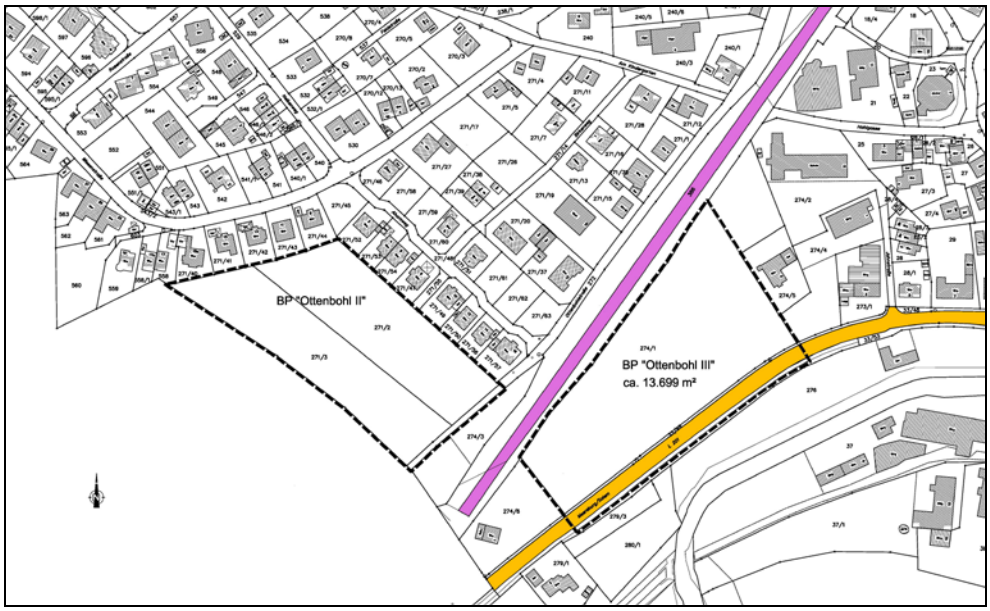
Das Gelände weist eine ausgeprägte Hanglage von Nordwesten nach Südosten auf.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Fl. St. Nr. 274/1 - landwirtschaftliche Nutzfläche – Acker,

Fl. St. Nr. 33/49 (Teilfläche) - Gehweg

Fl. St. Nr. 33 (Teilfläche) - Landesstraße L201.



Lageplan (ohne Maßstab)

2. Planungserfordernis + Planungsziele

In der rund 8.000 Einwohner zählenden Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen wird neben dem Wohnpark `Seefelder Aach´, der betreute Wohnungen umfasst, das Seniorendomizil Belvita im Ortsteil Mühlhofen betrieben. In drei Wohngruppen werden insgesamt 36 pflegebedürftige Bewohner betreut. Eine interne Standort- und Wettbewerbsanalyse, die im Rahmen von Finanzierungsüberlegungen für ein neues Projekt erstellt wurde, ermittelte für die Gemeinde und deren unmittelbares Umfeld einen Bedarf von weiteren 37 Pflegeplätzen. Dieser Bedarf

wird sich spätestens 2019 deutlich erhöhen, wenn statt Doppelzimmern nur noch Einzelzimmer zulässig sein werden und damit ca. 30 – 40 % der derzeit vorhandenen Plätze wegfallen. Auch die steigenden Ansprüche an den Komfort für die Bewohner werden voraussichtlich zu einem größeren Flächenbedarf und damit zum Wegfall weiterer Pflegeplätze führen. Zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs soll daher in Mühlhofen ein neues Pflegezentrum mit 3 Wohngruppen für jeweils 15 Bewohner und 24 betreuten Wohnungen entstehen. Hinzu kommen 4 seniorengerechte, betreuungsnahe Wohnhäuser für jeweils bis zu 2 Personen (Chalets).

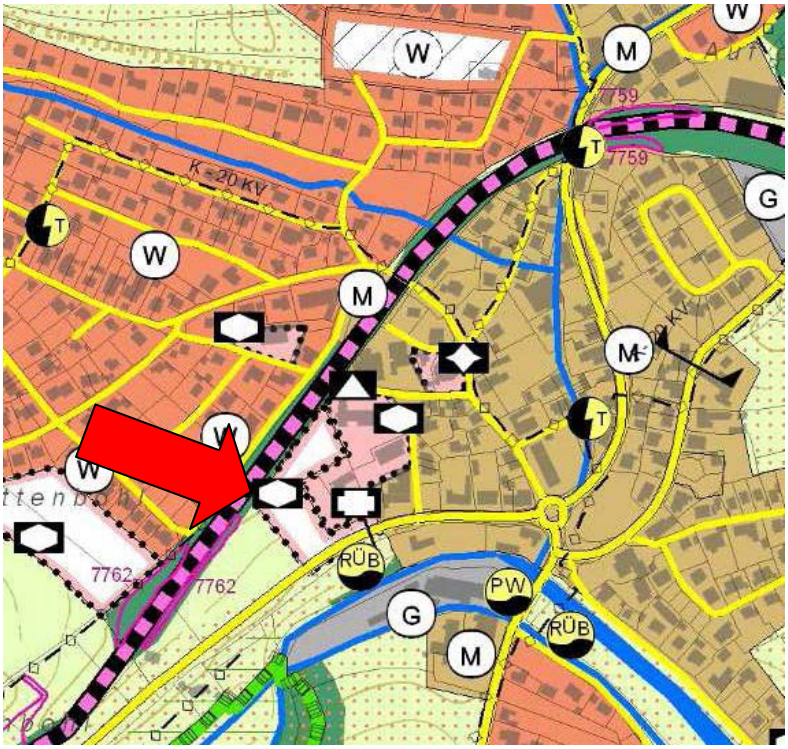
Es soll ein wohnortnahes Versorgungsnetzwerk entstehen, bei dem verschiedene Dienste gebündelt und die Kooperation aller Dienstleister zentral gesteuert werden. Die Konzeption sieht die Einbeziehung sozialer, kultureller und sonstiger Einrichtungen sowie die Förderung des Ehrenamtes vor.

Das bestehende Seniorendomizil Belvita in der Hallendorfer Straße bleibt erhalten.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Uhldingen ist ein Teil des Geltungsbereichs als Flächen für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - ausgewiesen. Die vorliegende Planung ist daher teilweise aus dem FNP entwickelt, der für den südwestlichen Bereich des Plangebietes fortgeschrieben werden muss.

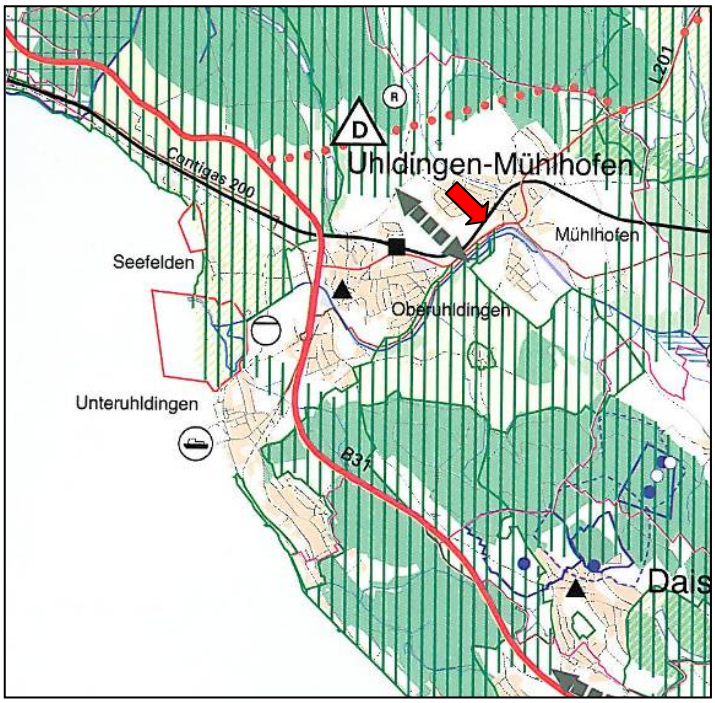
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan der lnnenentwicklung, welcher nicht oder nicht vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt ist, auch aufgestellt werden kann, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist zu gegebener Zeit Im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt deutlich außerhalb der im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge und außerhalb der ausgewiesenen Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege. In die festgesetzte Grünzäsur zwischen Mühlhofen und Oberuhldingen wird nicht eingegriffen.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

3.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m².....

2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,

die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....

3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Das bisher unbebaute Plangebiet ragt spornartig in den Ortskern von Mühlhofen hinein, wobei die Landesstraße 201 im Südosten eine klare Zäsur darstellt. Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, die geplante Bebauung zu einem Bestandteil der Ortsmitte von Mühlhofen zu entwickeln. Hierzu trägt u. a. die geplante fußläufige Anbindung über die nordöstlich gelegene `Hohlgasse´ und die Kirchstraße bei.

Nordwestlich des Plangebietes wurde durch das mittlerweile fast vollständig bebaute Wohngebiet `Ottenbohl II´ der Ortsrand weiter in Richtung Oberuhldingen verschoben. Südwestlich des Plangebietes befinden sich zwischen Landesstraße und Bahnlinie in Richtung Oberuhldingen weitere Gebäude, so dass es von drei Seiten von einer Wohnbebauung umgeben ist.



Luftbild mit Geltungsbereich und Baugebiet `Ottenbohl II´, roter Punkt = Bebauung

Das Plangebiet eignet sich daher für eine Abrundung und die behutsame Nachverdichtung des Ortskerns im Sinne des § 13a BauGB.

Die Erschließung kann von der L 201 und von Nordosten her parallel zur Bahnlinie erfolgen.

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst deutlich weniger als 20.000 m².

Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nutzungsbedingt durch die zusätzliche Bodenversiegelung.

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

4. Bestand / Nutzung

Die Bauflächen wurden bis einschließlich 2014 landwirtschaftlich als Acker genutzt und liegen mittlerweile brach. Entlang der Landesstraße erstreckt sich eine Wiesenböschung.



Blick von Osten auf das Plangebiet (Stand 2014), links die Landesstraße 201, rechts der Baumbestand entlang der Bahnlinie, im Hintergrund Wohnbebauung



Blick von Westen auf das Plangebiet (Stand 2015), links im Hintergrund die Grundschule Mühlhofen

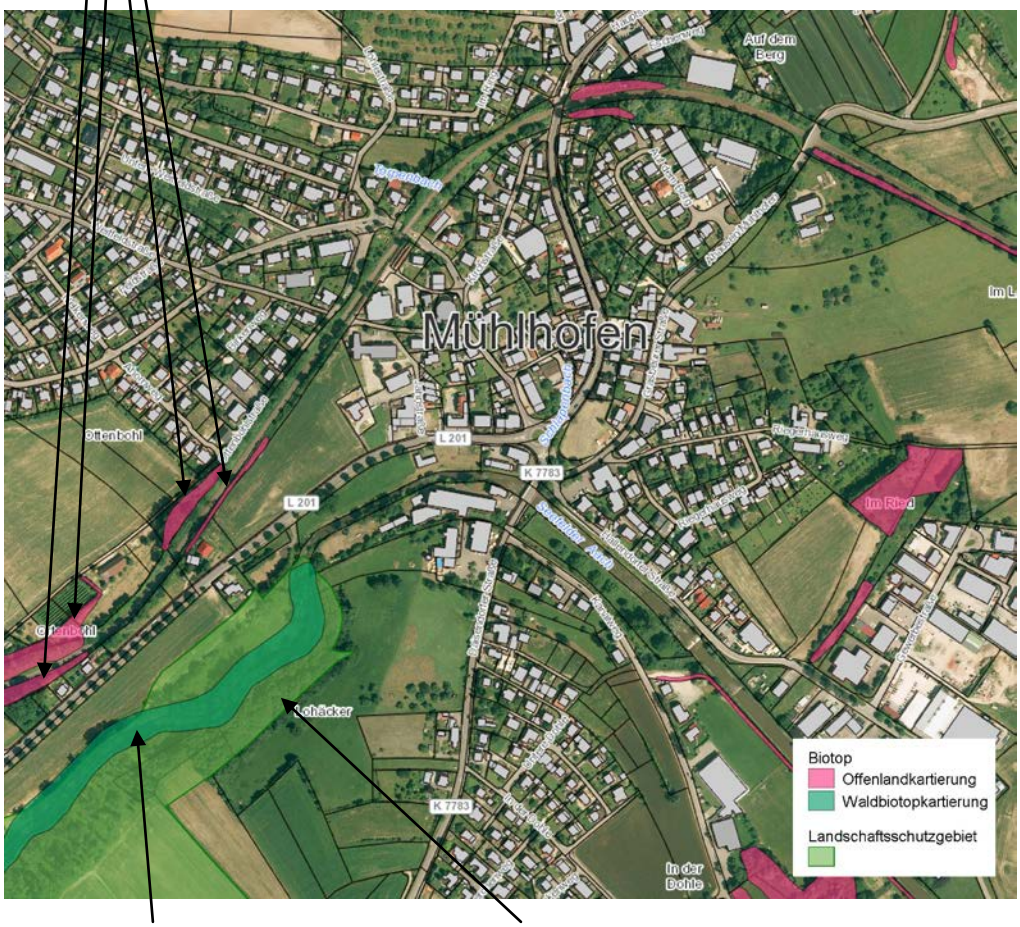
4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Nordwestlich des Plangebietes liegt entlang der Bahnlinie eine Teilfläche des geschützten Biotops Nr. 182214357762 `Baumhecken an den Bahngleisen bei Oberuhldingen´. Es ist als `Feldhecken und Feldgehölze´ geschützt und wird wie folgt beschrieben:

„Beidseitig eines steilen Bahndamms exponierte lineare Feldgehölze und Hecken, von hochwüchsiger Eiche und Robinie geprägt und mit Streuobst durchmischt, Strauchschicht und Saum dicht. An die mittlere nördliche Teilfläche schließt sich hangaufwärts eine dichte, schmale und niederwüchsige Strauchhecke an. Die beiden westlichen Teilflächen sind lückige Hecken mit hochwüchsigen Bäumen."

Es handelt sich gem. Kartierung um ein Biotop mit ökologischer Ausgleichsfunktion. Die Vegetationsstruktur erstreckt sich über den kartierten Bereich hinaus entlang der Bahnlinie nach Nordosten, ist dort aber durch Materialablagerungen u. ä. stark beeinträchtigt.

Biotop-Nr.	**182214357762**
Name	**Baumhecken an den Bahngleisen bei Oberuhldingen**
Fläche	**11493 m²**



Biotop-Nr.	**282214354520**	**Schutzgebiets-Nr.**	**4.35.031**
Name	**Seefelder Aach SW Mühlhofen**	**Name**	**Bodenseeufer (19 Teilgebiete)**
Fläche	**16000 m²**	**Fläche**	**3.7650.000 m²**

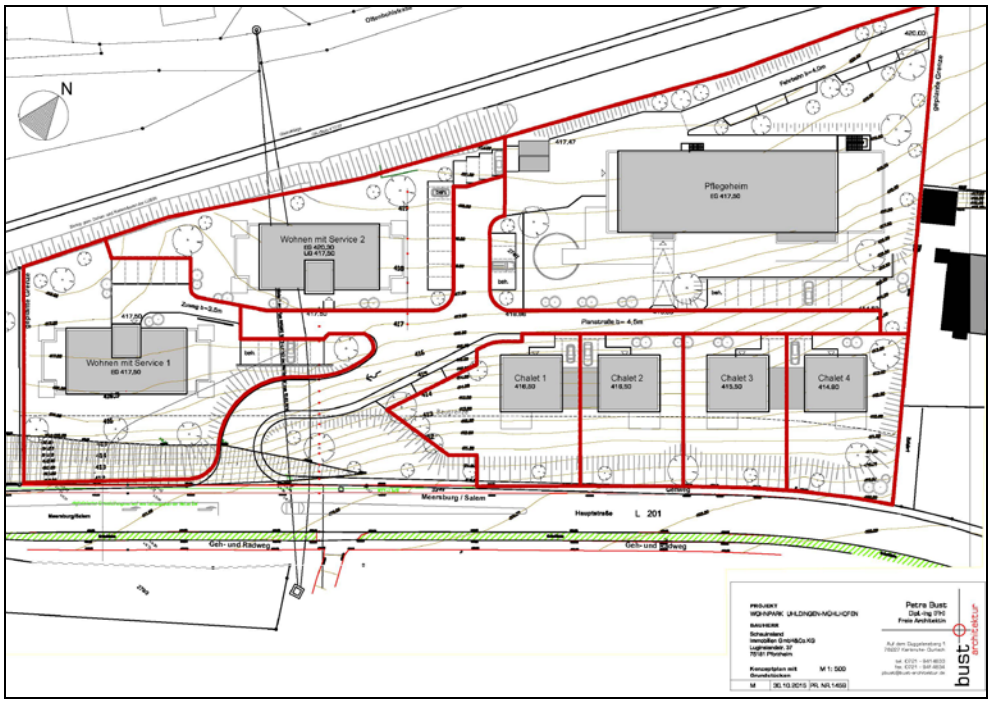


Gehölzstruktur entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes

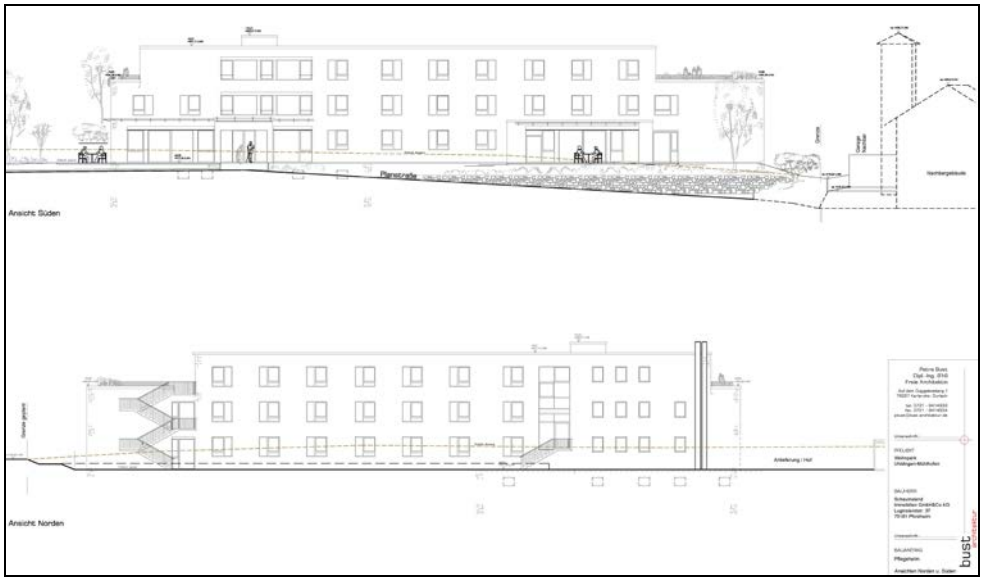
5. Planung / Vorhaben

Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt 7 Gebäuden, deren Stellung sich an der ausgeprägten Topographie orientiert. Sie schieben sich teilweise in den Hang und weisen bis zu drei Vollgeschossen auf.

Größtes Gebäude ist das im Norden des Plangebietes gelegene Pflegezentrum. Im Westen sind zwei Gebäude mit betreuten Wohnungen angeordnet. Die vier eingeschossigen Wohnhäuser (Chalets) stellen den südlichen Abschluss des Quartiers dar. Zur Landesstraße 201 ist ein 15 m breiter Anbauabstand eingehalten.



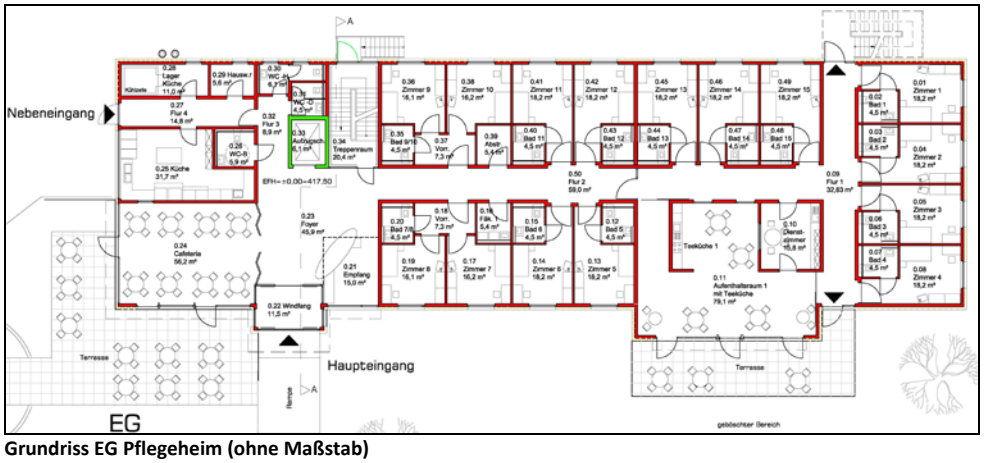
Lageplan / Konzeptplan (ohne Maßstab)



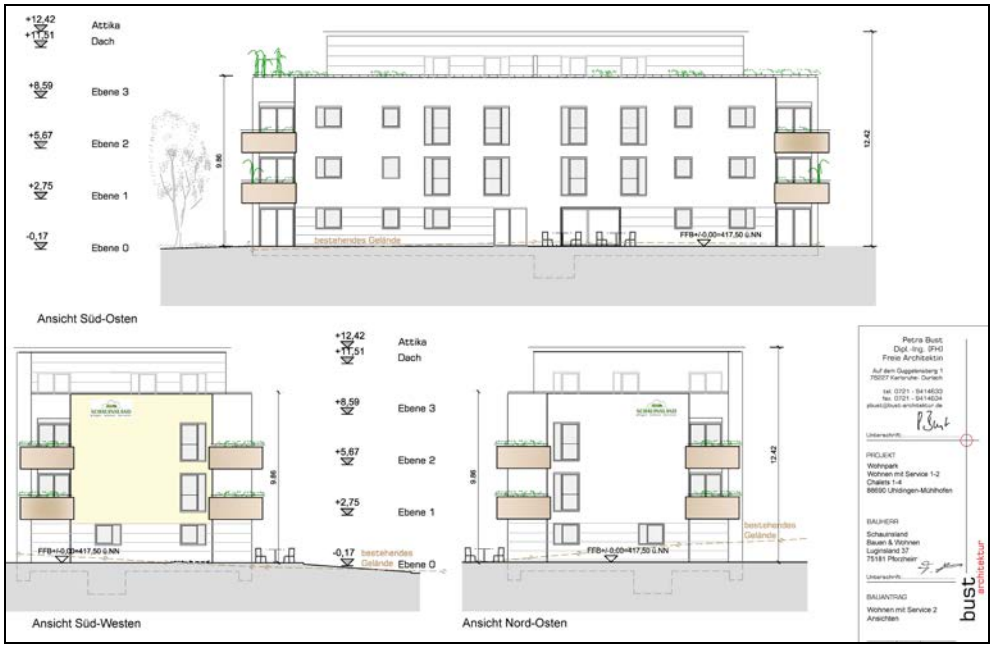
Ansicht Süden und Norden Pflegeheim (ohne Maßstab)



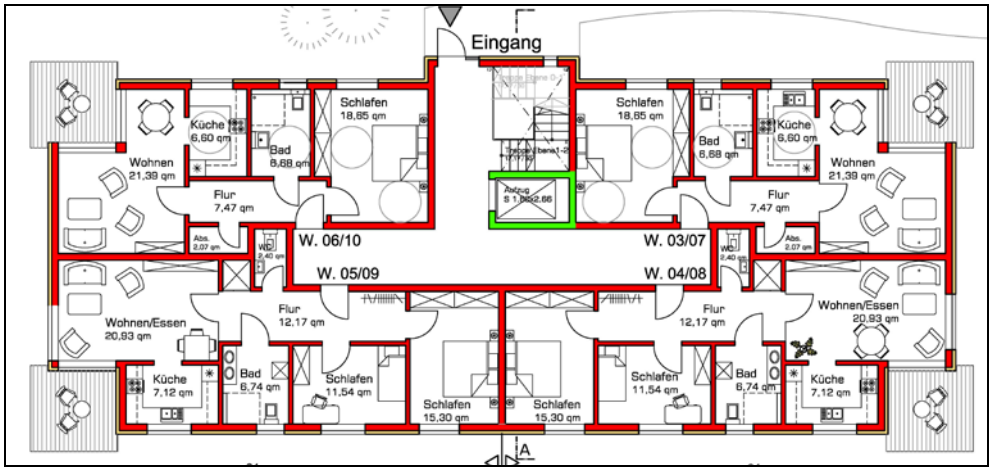
Ansicht Osten, Westen und Schnitt Pflegeheim (ohne Maßstab)



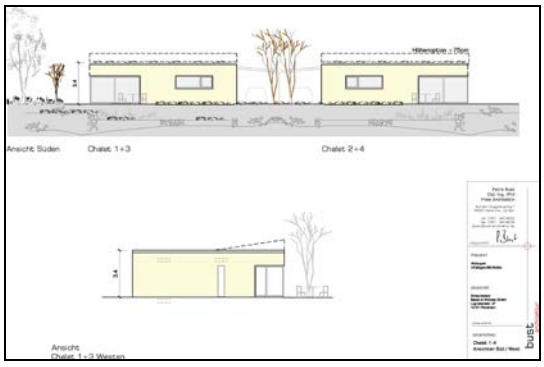
Grundriss EG Pflegeheim (ohne Maßstab)



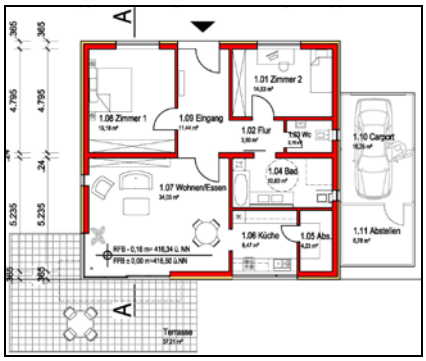
Ansichten Betreutes Wohnen (ohne Maßstab)



Grundriss Ebene 1 Betreutes Wohnen (ohne Maßstab)



Ansichten Chalets (ohne Maßstab)



Grundriss Chalets (ohne Maßstab)

Alle Pläne Architekturbüro Bust, Petra Bust Freie Architektin, Karlsruhe-Durlach

Die Bauflächen werden ausgewiesen als

- **FGB = Flächen für den Gemeinbedarf** gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

für das Pflegezentrum und sein unmittelbares Umfeld.

- **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind dem eigentlichen Pflegezentrum Wohnungen mit pflegegerechter Ausstattung zugeordnet (Betreutes Wohnen). Damit wird ein Angebot für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensumstände geschaffen.

Die gem. § 4 (3) als Ausnahmen zulässigen Nutzungen sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sie die Erschließungssituation überfordern würden (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) oder aber bevorzugt in der Ortsmitte untergebracht werden sollen (Anlagen für Verwaltungen).

5.1 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundfläche (GF)**

  Die ausgewiesenen Werte bilden exakt die vorliegende Planung ab und sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes für jedes Baufenster festgesetzt. Die Gesamtgrundfläche von ca. 2.287 m² stellt im Verhältnis zur ca. 9.825 m² großen `Fläche für den Gemeinbedarf´ eine sehr zurückhaltende Bebauung dar, die einer Grundflächenzahl von ca. 0,24 entspricht. Die gem. BauNVO zulässige Überschreitung um 50 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist daher nicht ausreichend, zumal für die seniorengerechte Erschließung des weitläufigen Areals entsprechend dimensionierte Zufahrten und Wegeverbindungen notwendig werden. Die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen darf daher um mehr als 50 % überschritten werden.

- **Zahl der Vollgeschosse**

  Pflegeheim und Betreutes Wohnen weisen jeweils drei Vollgeschosse auf, bei den Wohngebäuden ist zusätzlich ein Dachgeschoss zulässig. Die vier kleineren Wohnhäuser (Chalets) sind eingeschossig.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

  Die maximale Gebäudehöhe entspricht ebenfalls der vorliegenden Objektplanung und bemisst sich ab der jeweiligen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, die in m über NN festgesetzt ist.

5.2 Weitere Festsetzungen

- **Bauweise**

  Zugunsten organisatorisch optimierter Grundrisse beträgt die Baulänge des Pflegeheims über 50 m. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf ist daher die abweichende Bauweise, im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt.

- **Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen**

  sind dezentral im gesamten Plangebiet angeordnet. Gem. § 37 LBO und VwV werden erforderlich:

  § 37 (1 LBO
  je Wohneinheit mind. 1 Stellplatz
  (Planung 24 Wohnungen + 4 Chalets) = 28 Stellplätze

  VwV Stellplätze Nr. 1.1
  Altenheime 1 Stellplatz je 10 – 15 Plätze (Planung 45 Plätze) = 5 Stellplätze
  Gesamt mindestens = 33 Stellplätze

  Im Bebauungsplan sind insgesamt 54 Stellplätze ausgewiesen (50 offene Stellplätze, 4 Carports).

  Im Plangebiet werden außerdem ausgewiesen:

  Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist der Standort für eine Strom-Umspannstation ausgewiesen, die für die Versorgung des Plangebietes zwingend erforderlich ist.

- **Anbauabstand / Sichtfelder**

  Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Sie kennzeichnen den Anbauabstand entlang der Landesstraße 201 und die erforderlichen Sichtfelder beidseitig der Zufahrt in das Baugebiet.

- **Versorgungsanlagen**

  Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist der Standort für eine Strom-Umspannstation ausgewiesen, die für die Versorgung des Plangebietes zwingend erforderlich ist.

- **Öffentliche und private Grünflächen**

  Die öffentlichen Grünflächen beschränken sich auf das Verkehrsbegleitgrün entlang der Landesstraße 201.

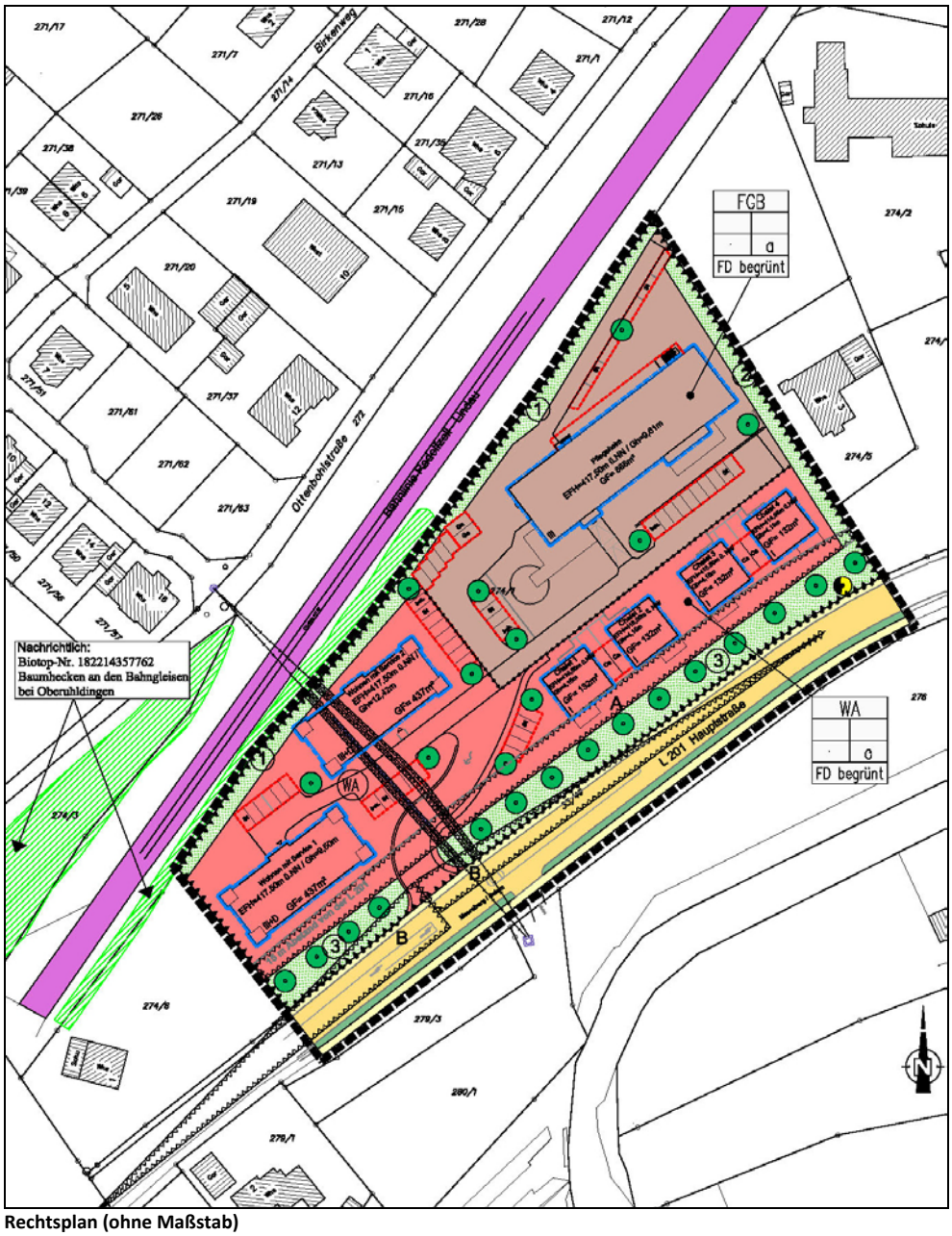
  Entlang der südlichen Abgrenzung des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten für Bäume festgesetzt. Sie dient der Einbindung der Bebauung und der Gestaltung des Ortseingangs aus Richtung Oberuhldingen. Eine weitere private Grünfläche erstreckt sich entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs und dient als Puffer und Übergangsbereich zu den Gehölzstrukturen entlang der Bahnlinie. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist eine dichte, freiwachsende oder geschnittene Hecke als Sichtschutz zum Nachbargrundstück anzulegen.

- **Außenbeleuchtung**

  Aufgrund der Nachbarschaft zu einem geschützten Biotop sind insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, die zudem so einzurichten sind, dass sie nicht in Richtung des Biotops abstrahlen.

- **Pflanzgebote für Bäume**

  Entlang der Landesstraße 201 werden Pflanzgebote für Bäume als Baumreihe festgesetzt. Zusammen mit der schon bestehenden Baumreihe auf der gegenüberliegenden Straßenseite trägt sie zur Gestaltung des Ortseingangs bei. Weitere Pflanzgebote dienen der Gliederung und Begrünung des Plangebietes.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.2.1 Örtliche Bauvorschriften

Für das Vorhaben liegt eine detaillierte Objektplanung als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor. Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich daher auf einige wesentlichen Punkte:

- **Dachformen**

  Zugunsten der Beschränkung der Höhenentwicklung sind nur Flachdächer zulässig. Diese müssen extensiv begrünt sein, um Beeinträchtigungen des Kleinklimas zu minimieren (Abstrahlungshitze, Luftfeuchtigkeit) und den Abflussbeiwert für das anfallende Niederschlagswasser zu verringern.

- **Fassaden- und Wandgestaltung**

  Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien sind mit Blick auf die exponierte Lage am Ortseingang von Mühlhofen unzulässig.

- **Werbeanlagen**

  Auch hier gilt, dass sich aufgrund der exponierten Lage allzu große oder aufdringliche Werbeanlagen verbieten. Sie sollen sich dem jeweiligen Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

- **Elektrische Freileitungen**

  Elektrische Freileitungen sind zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes unzulässig.

- **Freiflächen**

  Die Freiflächen werden Teil des Ortseingangs von Mühlhofen und sind darüber hinaus erlebbares Wohnumfeld für die oft in ihrer Mobilität eingeschränkten Bewohner. Sie sind deshalb als Grünflächen anzulegen, wobei zugunsten des Kleinklima flächige Kies- oder Schotterschüttungen nicht zulässig sind (Abstrahlungshitze).

  Die von der Bahn zum Schutz der Bahnanlagen geforderte Einfriedung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist mit Rücksicht auf das angrenzende geschützte Biotop innerhalb der vorgelagerten privaten Grünfläche und kleintierdurchlässig anzulegen.

5.3 Erschließung

Für das Plangebiet liegt die Erschließungsplanung des Büros BIT Ingenieure AG, Karlsruhe vor. Sie sieht die Anbindung an die Landesstraße 201 und die Anlage einer Linksabbiegespur vor. Diese Planung ist mit der Straßenbaubehörde abgestimmt. Aufgrund der ausgeprägten Topographie weist die Zufahrt in Teilbereichen eine Längsneigung von über 6 % auf. Es ist jedoch zusätzlich die fußläufige Anbindung an die Ortsmitte über die nordöstlich gelegene `Hohlgasse´ und die Kirchstraße vorgesehen. Das hierfür erforderliche Wegerecht wird notariell abgesichert.

Entlang der Landesstraße 201 ist außerhalb der Zufahrt in das Baugebiet ein Zufahrtsverbot ausgewiesen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine weitgehend parallel zu den Höhenlinien verlaufende Zufahrt. Die barrierefreien Zugänge von den Gartengeschossen auf die jeweils nächste Ebene erfolgt über die im Innern der Wohngebäude und des Pflegezentrums gelegenen Aufzüge, die für Bewohner und Gäste zugänglich sind.



Erschließung, BIT Ingenieure AG, 76139 Karlsruhe (ohne Maßstab)

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Bauflächen im Plangebiet werden an das vorhandene, ausreichend dimensionierte örtliche Kanal- und Leitungsnetz angeschlossen, das in der Landesstraße 201 verlegt ist.

5.4.1 Regenwasserbewirtschaftung

Aufgrund der sehr eingeschränkten versickerungseigenschaften der anstehenden Böden ist die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt daher im Trennsystem. Es wird ein Regenwasserkanal in Richtung der südlich gelegenen Seefelder Aach verlegt.

5.5 Lärmschutz

Für das unmittelbar zwischen Bahnlinie und Landesstraße 201 gelegene Plangebiet ist mit entsprechenden Lärmimmissionen zu rechnen. Vom Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden Einzelpunktberechnungen für die maßgebenden Immissionsorte an der geplanten Wohnbebauung durchgeführt. Dafür wurde für die L 201 die aktuell zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h sowie in einem weiteren Rechenlauf eine vorgesehene, bislang noch nicht schriftlich angeordnete zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angesetzt.

Es ergeben sich im Zeitbereich tags (6 – 22 Uhr) die höchsten Beurteilungspegel mit 65,1 dB(A) (Ansatz 70 km/h) und 63,8 dB(A) (Ansatz 50 km/h). Im Zeitbereich nachts (22 – 6 Uhr) sind die Immissionen des Schienenverkehrs maßgebend. Es ergeben sich dadurch Beurteilungspegel von bis zu 64,0 dB(A). Da in der Nacht im Allgemeinen ein höherer Schutz gegen Außenlärm als am Tag gegeben sein sollte, sind die Beurteilungspegel im Zeitbereich nachts als noch gravierender anzusehen. Für ein allgemeines Wohngebiet gibt die DIN 18005 [2] die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) (tags/nachts) an.

Aufgrund der sehr hohen Beurteilungspegel an der geplanten Bebauung waren passive Schallschutzmaßnahmen zu überprüfen. Dazu wurden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [1] bestimmt.

An den zur Schienenstrecke zugewandten Fassaden des Gebäudes „Wohnen mit Service 2“ wurde überwiegend der Lärmpegelbereich VI ermittelt. Zum Teil liegt dieser auch am Gebäude „Wohnen mit Service 1“ im 1. und 2. OG sowie teilweise am geplanten Pflegeheim im 2. OG vor.

Die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche sind in der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Auf dieser Grundlage wurden in der planungsrechtlichen Festsetzung zum Lärmschutz die Anforderung an das Schalldämmmaß der Außenbauteile entsprechend festgelegt.

Zusätzlich wurden vom Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, Nachberechnungen durchgeführt, um die Wirkung eventueller Schallreflexionen an den Plangebäuden auf das benachbarte Baugebiet „Ottenbohl II“ zu untersuchen. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Schallreflexionen am dafür maßgeblichen Immissionsort im Gebiet „Ottenbohl II“ im Erdgeschoss im Zeitbereich nachts (6 – 22 Uhr) zu einer Pegelerhöhung um 0,1 dB führen. In den Geschossen darüber und im Zeitbereich nachts (22 – 6 Uhr) treten in allen Geschosslagen keine Pegelerhöhung durch Schallreflexionen auf.

5.6 Grünordnung / Geschützte Arten

Gem. § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob geschützte Arten durch die vorliegende Planung gefährdet oder beeinträchtigt werden. Das Plangebiet wurde ab dem 28.04.2014 im Verlaufe der Jahre 2014 und 2015 mehrmals besichtigt, zuletzt am 23.10.2015. Es wurde bis zum Herbst 2014, mit Ausnahme einer schmalen Wiesenböschung Grassaums entlang der L 201, ausschließlich als Acker genutzt. Es finden sich keine weiteren Biotoptypen. Mit Ausnahme einiger Vogelarten, deren Brut- und Nahrungshabitat vermutlich der Gehölzbestand entlang des Bahndammes ist, wurden keinerlei geschützte Tier- oder Pflanzenarten festgestellt. Leitstrukturen bzw. Quartiere für Fledermäuse fehlen.

Im Gegensatz zum Plangebiet ist der angrenzende Gehölzbestand entlang der Bahnlinie (geschütztes Biotop) von erheblicher Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel, Kleinsäuger und Insekten sowie als Leitstruktur für Fledermäuse. Beeinträchtigungen dieser Struktur durch Baumaßnahmen sind unbedingt zu vermeiden.

Mit der Ausweisung einer privaten Grünfläche entlang der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes sind Verbesserungen dieses bislang durch Ablagerungen stark beeinträchtigen Bereichs zur erwarten.

Durch die Anlage differenzierter Freiräume mit entsprechenden Bepflanzungen wird sich die Artenvielfalt im Plangebiet voraussichtlich deutlich erhöhen. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatschG sind durch die Planung nicht zu befürchten.

Uhldingen-Mühlhofen, den……