

GEMEINDE MÜHLINGEN

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN  
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

# BIZE - 2. ÄNDERUNG

GEMARKUNG MÜHLINGEN

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT

A.	GRUNDLAGEN	2
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
C.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
D.	HINWEISE	9

## A. GRUNDLAGEN

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214) m.W.v. 07.07.2023

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

Naturschutzgesetz (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88) m.W.v. 29.03.2023

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202) m.W.v. 03.08.2023

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

## 2. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Rechtsplan) mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) festgelegt.

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flst. Nr. 430/5 Teil

## 3. AUFHEBUNG VON TEILEN RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLÄNE

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf einen Teil des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Bize“, rechtskräftig seit 16.12.1994 und des Bebauungsplans „Bize – 1. Änderung“, rechtskräftig seit 05.09.2009. Die vorgenannten Bebauungspläne werden für diesen Teilbereich in ihren Planfassungen und Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bize – 2. Änderung“ aufgehoben und ersetzt.

## B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Flächen des Geltungsbereichs werden als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Im Bereich SO 1 mit der Zweckbestimmung „Kindergarten / Schule“

Zulässig sind Anlagen für folgende Zwecke:  
Schule, Kindergarten, Kindertagesstätten, Mensa inkl. aller notwendiger ergänzender Nutzungen wie Spielplätze, Stellplätze, Sport- und Bewegungsflächen, sowie technischer Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

Im Bereich SO 2 mit der Zweckbestimmung „Schulsport“

Zulässig sind Anlagen für folgende Zwecke:  
Spielplätze, Stellplätze, Sport- und Bewegungsflächen, bauliche Anlagen für den Sport wie z.B. Sprunggrube, Laufbahn, Turngeräte, sowie technischer Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe der baulichen Anlagen (HF),
- die Zahl der Vollgeschosse.

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

## 2.2. Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf betragen: 0,40

## 2.3. Zahl der Vollgeschosse

§ 20 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 LBO

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet SO 1 festgesetzt mit max. 2 Vollgeschossen.

## 2.4. Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Die zur Festsetzung von Gebäuden verwendeten Maße und Bezugspunkte werden festgesetzt durch:

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Firsthöhe (FH)

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen.

## 2.5. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan, durch Festsetzung bezogen auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016), in „m ü. NHN“ bestimmt. Die endgültige Fertigfußbodenhöhe (FFB) des ausgeführten Bauvorhabens kann von dieser Bezugshöhe abweichen, es wird jedoch empfohlen sich an ihr zu orientieren.

Abweichungen der endgültigen Fertigfußbodenhöhe (FFB) von der festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach oben und unten sind zulässig, wobei sich die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe auf die im Rechtsplan festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) beziehen.

## 2.6. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

- bis zum First der Dachoberfläche (HFS) bei geneigten Dächern
- bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (HFFD), bis zur Oberkante von den aufgeständerten Anlagen zur Energiegewinnung oder gegebenenfalls der Attika bei Flachdächern.

Die Firsthöhe darf im Sondergebiet SO 1 bis zu 14,00 m betragen

### 3. BAUWEISE

§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird im Sondergebiet SO 1 die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass Gebäude bis zu einer Länge von 80 m zulässig sind.

Hinweis: Für das Sondergebiet SO 2 wird keine Bauweise festgesetzt, da es sich bei der zulässigen Nutzung zwar um bauliche Anlagen, jedoch nicht um Gebäude handelt.

### 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sondergebiet SO 1 durch Baugrenzen festgelegt.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Balkone, mit dem Gebäude verbundene Terrassen und Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen die Baugrenzen überschreiten dürfen.

Hinweis: Die Regelungen der Landesbauordnung zu Grenzabständen zu Nachbargrundstücken/ Nachbargebäuden und zu den Abstandsflächen sind vorrangig zu beachten.

Im Sondergebiet SO 2 ist die gesamte Grundstücksfläche mit den zulässigen baulichen Anlagen überbaubar.

### 5. ÄNDERUNG DES ZEICHNERISCHEN TEILS FÜR DEN PLANBEREICH

Der Lageplan als zeichnerische Teil zum Bebauungsplan wird für das Grundstücke Flst.-Nr. 430/5 Teil durch die Fassung dieses Bebauungsplans ersetzt.

### 6. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die im Rechtsplan als vorhandenen eingetragenen Bäume sollten in jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- und Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich, vor schädigenden Einflüssen bewahrt und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge getroffen (siehe DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) werden. Bei natürlichem Abgang der Bäume/Sträucher sollte eine gleichartige Ersatzpflanzung am Standort vorgenommen werden.

Entsprechend der Regelungen des Bebauungsplans „Bize“ müssen für jeden entfernten Obstbaum zwei Nachpflanzungen vorgenommen werden. Vorhandene und Nachpflanzungen können auf das Flächenpflanzgebot angerechnet werden.

## 7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Plangebiet ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Hochstamm innerhalb des Baulands zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden.

Geeignete Pflanzen sind dem Leitfaden „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg - Das richtige Grün am richtigen Ort“ von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zu entnehmen.

Es wird empfohlen alle flachen oder flach geneigten Dächer mit Neigungen von 0-5 Grad sind extensiv zu begrünen.

Hinweis zur Gartengestaltung

In Anlehnung an § 9 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung BW (LBO) in Verbindung mit § 21a des Naturschutzgesetzes BW sollten auch im öffentlichen Raum nichtüberbaute Flächen der Grundstücke vorwiegend begrünt angelegt und insektenfreundlich gestaltet werden. Schotterungen von Flächen sind ungeeignet.

## 8. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ UND ZUR VERMEIDUNG VON TATBESTÄNDEN

§ 9 Abs. 1a BauGB

### BELEUCHTUNG

Aus Artenschutzgründen und entsprechend der Verbotstatbeständen nach § 44 Abs 1. BNatschG sind entsprechend § 21 Abs.1 Nr. 3 NatschG BW Gartenbeleuchtungen und Flutlichtanlagen für Spielfelder grundsätzlich auszuschließen.

Hinweis: Straßenbeleuchtungen und sicherheitsrelevante Zugangsbeleuchtungen müssen entsprechend § 21 Abs. 3 NatSchG BW insektenfreundlich ausgelegt und nach Möglichkeit mit Bewegungsmeldern ausgestattet werden.

Hinweis: Die Beleuchtung von Fassaden ist entsprechend § 21 Abs. 2 NatSCHG BW nur eingeschränkt zulässig und sollte deshalb vollständig unterlassen werden.

### EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedung zulässig sind:

- Hecken aus heimischen Gehölzen
- Hecken aus Eibe
- Holzlattenzäune bis max. 1,50 m Höhe mit Hinterpflanzung
- Stabgitterzäune bis max. 1,50 m Höhe mit Hinterpflanzung
- Drahtzäune bis max. 1,50 m Höhe mit Hinterpflanzung

Als Einfriedung nicht zulässig sind:

- Hecken aus Nadelgehölzen (außer Eibe)
- Hecken aus Lebensbäumen, Thujen (Thuja), Zypressengewächse, Kirschlorbeer, Stechpalme, Bambus
- Eingefädelt Sichtschutzstreifen oder ähnlichen Materialien in Stabgitterzäunen

- Einfriedungen aus Verfüllsteinen, Pflanzsteinen und -ringen
- Geschlossenen Mauern z.B. aus Beton, Ziegeln, Gabionen-, Naturstein, Stapelsteine

Der Bodenabstand von Einfriedigungen muss für die Durchwanderbarkeit von Tieren mindestens 10 cm betragen. Massive Sockel sind unzulässig.

### **BAUZEITBESCHRÄNKUNG / RODUNGEN**

Aus Gründen des Artenschutzes sind nachfolgende Maßnahmen bei der Rodung von Bäumen zu beachten:

- Beschränkung der Bauzeit für die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen und Bäumen) analog zum § 39 BNatSchG auf den Zeitraum zwischen 30. September und 1. März
- Höhlenkontrolle und Sicherung von Höhlenbewohnern vor Fällung der Bäume bzw. danach, bei Unerreichbarkeit der Baumhöhlungen.
- Sollten bei den Rodungsarbeiten Fledermäuse gefunden werden, so ist ein Sachverständiger für Fledermausschutz zu verständigen.

### **SCHUTZ DER VÖGEL**

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geeignete Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von sog. Vogelschutzglas zu ergreifen. Hierzu sollten bereits im Vorfeld der Gebäudeplanung geeignete Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Hinweise: schweizerische Vogelwarte Sempach ([www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info))

## **9. ANLAGEN ZUR BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) müssen über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken geführt werden. Ein Notüberlauf kann an das Bizebächlein angeschlossen werden.

## 10. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

§ 31 BauGB

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

## 11. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 213 BauGB

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. BODENFUNDE

§ 9 Abs. 6 BauGB

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen.

**D. HINWEISE**

**1. BODENSCHUTZ**

Sofern der anfallende Aushub größer als 500 m<sup>3</sup> ist, muss gemäß § 3 Abs. 4 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) ein Abfallverwertungskonzept im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Baurechtsbehörde vorgelegt und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde geprüft werden.

**2. OBERFLÄCHENWASSER / SCHICHTWASSER**

Durch Starkregenereignisse können wild abfließende Oberflächenwässer auftreten. Alle baulichen Anlagen sind mit entsprechenden Maßnahmen (Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantung von Kellerlichtschächten und Kellertreppen usw.) zu sichern. Es wird aufgrund der Hangwassersituation empfohlen, Kellergeschosse hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

Die freie Ableitung von unterirdischen Schichtwässern muss trotz Bebauung weiterhin sichergestellt werden. Drainagen dürfen gemäß der kommunalen Abwassersatzung nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden.

Mühlingen 12.09.2023

Bürgermeister:

Planer:

-----

-----