

**Änderungen gegenüber der letzten Fassung (1.) Offenlage farblich rot markiert!**

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

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**1.1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 (1) und (2) BauNVO)**

**1.1.1.1 Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Pflege- und Betreuungszentrum“**

Das Sondergebiet SO „Pflege- und Betreuungszentrum“ dient dem Wohnen und der Pflege für Personen mit Pflege- und Betreuungsbedarf, sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen incl. KFZ- sowie Fahrrad- Stellplätzen.

Zulässig sind:

- Gebäude und Einrichtungen, die dem Wohnen (Servicewohnen) bzw. der Pflege (Tagespflege) von Personen mit Pflege- und Betreuungsbedarf dienen.
- Ferner sind die der Hauptnutzung dienende Funktions- und Nebenräume (z.B. Wohnungen für Mitarbeiter, Verwaltungs-, Personal-, Dienst- Lager- Wasch- und Technikräume, Mehrzweckräume, Gemeinschaftsräume, Umkleideräume, Bad- und Pflegeräume, Küche, Essräume bzw. Speisesaal, WC-Anlagen) sowie Räume für eine Sozialstation und eine gastronomische Nutzung (Cafe) zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ) und
- Geschossflächenzahl (GFZ)

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 12

- 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
- 1.2.1.1 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) bzw. Firsthöhen (FH) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes und ist bezogen auf Normalnull (NN). Die Firsthöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Firstes und ist bezogen auf Normalnull (NN).
- 1.2.1.2 Untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) dürfen die Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach um bis zu 1,5 m -vertikal gemessen- überschreiten. Diese müssen einen Abstand von 1,0 m – horizontal gemessen- von der jeweiligen Gebäudeaußenkante einhalten.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)**
- 1.3.1 Bauweise a1: Für die Baufenster mit den Nrn. 1 bis 3 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise ist eine verpflichtende, einseitige Grenzbebauung und insgesamt eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig. Bei dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Baufenster wird eine verpflichtende, einseitige Grenzbebauung im Erdgeschoss (EG) festgesetzt. **Bei dem mit Nr. 3 gekennzeichneten Gebäude dürfen gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung, Balkone (B) und Rampen (R) an die Nachbargrenze gebaut werden.**
- 1.3.2 Bauweise a2: Für das Baufenster Nr. 5 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise ist eine einseitige Grenzbebauung (fakultativ) zulässig.
- 1.3.3 Bauweise a3: Für das Baufenster Nr. 6 wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.
- 1.3.4 Für das mit Nr. 4 gekennzeichnete Baufenster wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung.
- 1.4.2 Gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung, sind nur Terrassen (T), **Balkone (B) und Rampen (R)** innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baufenster (überbaubare Fläche) durch Terrassen und Rampen -horizontal gemessen- um bis zu 5,0 m ausnahmsweise zulässig, nicht jedoch innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Gewässerrandstreifens entlang des Klemmbachs.
- 1.5 KFZ-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- KFZ-Stellplätze sind nur zulässig:
- in Tiefgaragen (TGA) auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster),
  - unter Einbeziehung in die Gebäude
  - als offene, nicht überdachte Stellplätze auf den speziell festgesetzten Zonen (ST).

**1.6 Nebenanlagen (§ 14 (1) und (2) BauNVO)**

1.6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Gebietes dienen. Hierzu zählen auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie z.B. Verbindungsgänge, Tiefgaragenzufahrten und sonstige Bauteile.

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

1.7.1 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.7.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermausarten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten mit geringem UV-Anteil in warmweißer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin). Die Beleuchtung ist gezielt auf Wege und Straßen auszurichten und darf nicht seitlich oder nach oben abstrahlen. Die Lichtpunkthöhe ist so gering wie möglich zu halten.

1.7.3 Bei Hauptgebäuden mit Flachdach (Dachneigung von 0° bis 5°) ist das oberste Dach mindestens 75% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen hiervon sind Überdachungen von Terrassen, Balkonen und Eingänge. Siehe hierzu auch Ziffer 2.1.1. der örtlichen Bauvorschriften.

1.7.4 Zum Schutz des Grundwassers sind in den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosses oder Tiefgaragen wasserdicht (z.B. weiße Wanne) auszuführen.

Hinweis: Wasserdicht bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Druck wasserdichter Baukörper zu erstellen ist.

1.7.5 Die Dächer von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mit Ausnahme von Terrassen, Wegen und Hofflächen mit einer Substratschicht bzw. Humusschicht von mindestens 0,5 m zu überdecken.

**1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)**

Auf denen mit einem Leitungsrecht belegten Flächen, sind weder eine Überbauung noch tiefwurzelnde Bäume oder Sträucher zulässig. **Ausgenommen hiervon ist das festgesetzte Leitungsrecht (Steuerungskabel) zugunsten der Stadt Müllheim, welches durch das mit Nr. 6 gekennzeichnete Baufenster (Gebäude) führt.**

**Eine offene Überdachung auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen ist zulässig. Die lichte Höhe –vertikal gemessen zwischen Oberkante Weg und Unterkante Dach- muss mindestens 2,3 m betragen. Die Zugänglichkeit zu den einzelnen Leitungen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein.**

**1.9 Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)**

1.9.1 Als Ersatz für den Wegfall der beiden Bäume (Naturdenkmale), sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume an geeigneten Stellen im Plangebiet zu pflanzen. **und zusätzlich vier hochstämmige Laubbäume an den jeweils mit einem Pflanzgebot festgesetzten Standorten zu pflanzen. Eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Standorten ist zulässig.**

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Artenempfehlung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*)

Größe: 3x v Stammumfang 25-30 cm

- 1.9.2 Die mit einer Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ist ein Baum abgängig, so ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.

Artenempfehlung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*)

Größe: 3x v Stammumfang 20-25 cm

- 1.9.3 Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergehölze“ bestehenden standortgerechten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ist ein Baum bzw. Strauch abgängig, so ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum bzw. Strauch nachzupflanzen.

Artenempfehlung:

Bäume (Auswahl): Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Schwarz Erle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Sal Weide (*Salix caprea*), Grau Weide (*Salix cinera*), Purpur Weide (*Salix purpurea*), Fahl Weide (*Salix rubens*), Mandel Weide (*Salix trianda*), Korb Weide (*Salix viminalis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Größe: 3x v Stammumfang 18-20 cm

Sträucher (Auswahl): Haselnuss (*Coryllus avellana*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crateagus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crateagus laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Salweide (*Salix caprea*), Grauweide (*Salix cinera*), Hundsrose (*Rosa canina*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonimus europäus*)

Größe : 2x v 60-100 cm

Hinweis :

Gemäß § 178 BauGB kann die Stadt Müllheim den etroffenen Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB umzusetzen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **2.1 Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

2.1.1 Die Hauptgebäude der in der Planzeichnung mit Nrn. 2 und 6 gekennzeichneten Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) sind als Flachdächer auszubilden. Das oberste Dach ist zu mindestens 75% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen hiervon sind Überdachungen von Terrassen, Balkonen und Eingängen. Siehe hierzu auch Ziffer 1.7.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

2.1.2 Die Hauptgebäude der in der Planzeichnung mit Nrn. 1 und 4 gekennzeichneten Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) sind mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und die Hauptgebäude der in der Planzeichnung mit Nrn. 2, 3 und 5 gekennzeichneten Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) sind mit einer Dachneigung von 40° bis 50° jeweils als Satteldächer auszubilden. Für die Dacheindeckung ist nur eine rote bis braune Eindeckung aus Tonziegeln zulässig.

Hinweis:

Als Eindeckung werden Biberschwanzziegel empfohlen. Die Dacheindeckung der denkmalgeschützten Gebäude ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.1.4 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind auf der gesamten Dachfläche zulässig. Diese dürfen die jeweilige Firsthöhe bei Satteldächern nicht überschreiten. Bei Flachdächern ist eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe um maximal 1,5 m –vertikal gemessen- zulässig. Ferner müssen diese Anlagen einen Abstand von der jeweiligen Gebäudeaußenkante -horizontal gemessen- von 1,0 m aufweisen. Siehe hierzu Ziffer 1.2.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Hinweis:

Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist bei der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich.

### **2.2 Gestaltung der Dächer von Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Die Dächer von Nebengebäuden sind nur mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig. Diese sind zu mindestens 75% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.

**2.3 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz (z.B. Hecke) zu versehen. Ein baulicher Sichtschutz ist mit Kletterpflanzen zu beranken.

**2.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.

**2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.5.1 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.5.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.

**2.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne (z.B. Gemeinschaftsantenne) zulässig. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudedefläche aufweisen.

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

Um die Hochwassersituation zu verbessern, ist im Plangebiet das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser schadlos in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der Vorflut (Klemmbach) zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro 50 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche betragen. Das Mindest-Speichervolumen muss mindestens 4 m<sup>3</sup> betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

### **3 HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **3.1 Bodenschutz/Altlasten**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### **3.1.1 Allgemeine Bestimmungen:**

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

##### **3.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

##### **3.1.3 Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung von Bodenaushubmassen gemäß den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind vor einer entsprechenden Verwertung/Deponierung an anderer Stelle die Überschussmassen im Allgemeinen auf die in der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) genannten Parameter zu untersuchen; ansonsten sind die Untersuchungsparameter mit dem jeweiligen Entsorger abzusprechen. Gegebenenfalls sind weitere Untersuchungsparameter (z. B. Parameter der Deponieverordnung) durch den jeweiligen Entsorger festzusetzen. Es wird empfohlen, einen qualifizierten Gutachter zur Klärung der Abfallfrage hinzuzuziehen.**

### **3.2 Altlasten**

Im Plangebiet wurden erhöhte Schwermetallbelastungen wie Arsen, Blei, Chrom, Nickel und Zink nachgewiesen.

In der Mischprobe MP 1 wurde eine erhöhte Arsen-Belastung der Qualitätsstufe Z.1.1 und in den Mischproben MP 2 und MP 3 jeweils eine erhöhte Bleibelastung der Qualitätsstufe Z 2 festgestellt. Zudem wurden in den Bereichen MP 2 und MP 3 PAK-Belastungen festgestellt. Während in der Mischprobe MP 3 der PAK Gehalt unter dem Zuordnungswert von Z 0 liegt, wird der Zuordnungswert Z 1.1 in der Mischprobe MP 2 überschritten. Dieser liegt jedoch unter dem Zuordnungswert von Z 1.2.

### **3.3 Grundwasserschutz**

In den Bereichen, in denen in den Untergrund gebaut werden soll/kann (insbesondere im Bereich der geplanten Tiefgarage), kann eine Gründung im Grundwasserschwankungsbereich und somit das Bauen im Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich ist das Bauen im Grundwasser im Interesse des Grundwasserschutzes und auch der Bauverantwortlichen zu vermeiden. Baumaßnahmen und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser können schädliche Gewässeränderungen nach sich ziehen. Insbesondere betrifft dies die Schaffung neuer Fließwege für das Grundwasser und dauerhafte Änderungen der mittleren Grundwasserstände. Baumaßnahmen können Veränderungen in der chemischen Beschaffenheit des Aquifers und damit auch in der Qualität des Grundwassers zur Folge haben.

Soweit Bauteile im Schwankungsbereich des Grundwassers gegründet werden, ist hierfür eine entsprechende Bauweise zu wählen. Dabei können verschiedene wasserrechtliche Benutzungstatbestände vorliegen:

- das Errichten von Gebäuden im Grundwasser ist ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die dafür bestimmt oder geeignet sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG)
- Wasserhaltungen während der Bauzeit stellen je nach Ausführung das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG)

Diese Benutzungen bedürfen jeweils einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ob eine Erlaubnis erteilt werden kann, ist im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens im Einzelfall zu klären.

### **3.4 Kulturdenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Elisabethenheim“ befinden sich zwei Kulturdenkmale, welche für die Bau- und Kunstdenkmalspflege von hoher Bedeutung sind.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt daher im öffentlichen Interesse. Beim Kulturdenkmal gem. § 12 DSchG mit besonderer Bedeutung (Markgräfler Museum) genießt auch dessen Umgebung einen Schutz gemäß § 15 (3) DSchG.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor der Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmälern



ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Eine Genehmigungspflicht besteht auch bei der Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmalen besonderer Bedeutung gemäß §§12 und 28 DSchG. Die Umgebung dieser Kulturdenkmale ist, soweit diese für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von erheblicher Bedeutung ist, gemäß §15 DSchG geschützt.

Es handelt sich um folgende Kulturdenkmale:

Markgräfler Museum, ehemaliger Blankenhornhof, vierseitige Hofanlage (Sachgesamtheit), Wilhelmstraße 7, gem. § 12 DSchG

Die stattliche, vierseitig geschlossene Hofanlage wurde in mehreren Bauphasen vom späten 18. bis in die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts erbaut. Im Ortszentrum an der Wilhelmstraße gelegen, handelt es sich um ein Gehöft der für die Region bedeutenden Familie Blankenhorn. Die Familie Blankenhorn hatte das Anwesen von dem Vorbesitzer und vermutlichem Bauherrn Mathias Wohleb gekauft, dessen Initialen am Balkon und mit der Datierung 1800 an der Treppe zu finden sind. Der wichtigste Vertreter dieser Familie war Adolph Blankenhorn, ein anerkannter Weinbaupionier. Die Familie Blankenhorn nutzte das herrschaftliche Anwesen nicht nur als Wohn- und Wirtschaftsgebäude sondern betrieb bis 1880 im Erdgeschoss des Haupthauses auch das Gasthaus „Zur Krone“. Später wurde das Gehöft Rathaus von Müllheim. Inzwischen ist in dem Anwesen das „Markgräfler Museum Müllheim“ untergebracht.

Gebäude (Villa), Hauptstraße 149, gem. § 2 DSchG

Elisabethenheim, Stiftung der Familie Blankenhorn, 1813 erbaut, Umbau in der 2. Hälfte des 19. Jh. Eingangshalle mit kuppeligen Gewölben auf Rechteckpfeilern. Brunnen aus Kalkstein im Innenhof. Charakteristisches Beispiel Müllheimer Architektur der Mitte des 19. Jahrhunderts. Als Stiftung eines wohlhabenden Bürgers auch von ortsgeschichtlicher Bedeutung.

### 3.5 Archäologische Kulturdenkmale

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

### 3.6 Artenschutz

Um mögliche Beeinträchtigungen der geplanten Bebauung im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, ist die Fällung von Bäumen und Sträuchern nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Das Umhängen von vorhandenen Nistkästen an geeignete Stellen im Plangebiet muss vor Beginn der Bau- und Rodungsarbeiten stattfinden. Kann dies nicht in den Monaten November bis Februar erfolgen, ist dafür ein Vogel- und/oder

Fledermaussachverständiger hinzuzuziehen.

### **3.7 Löschwasserversorgung**

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sicherzustellen.

### **3.8 Hydranten**

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist.

### **3.9 Rettungswege**

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen.

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

### **3.10 Kampfmittel**

Gemäß einer durchgeführten Luftbildauswertung ist im gesamten Plangebiet mit Kampfmitteln zu rechnen. Derzeit erfolgt eine Kampfmittelsondierung. Kampfmittel, welche gefunden werden, werden entsprechend entfernt. Nach der Sondierung wird von einer Kampfmittelfreiheit, bis zur für die Umsetzung der Maßnahme notwendigen Eingriffstiefe, ausgegangen.

### **3.11 Hochwasserschutz**

Bauliche Anlagen innerhalb des HQ extrem sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

Eine Gefährdung für das Leben oder die Gesundheit sind nicht auszuschließen. Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden sind wahrscheinlich.

Aus diesem Grund sollten die geplanten Gebäude hochwassersicher errichtet und den prognostizierten Wasserständen angepasst werden. Die dazu erforderlichen Daten sind entweder über die Mail-Adresse hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de zu beziehen oder können über die Seite [www.hochwasser-bw.de](http://www.hochwasser-bw.de) im Internet abgerufen werden.

### **3.12 Gewässerrandstreifen**

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG insbesondere verboten:

- die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
- die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,

- das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

### **3.13 Trinkwasserinstallation**

Die Planung der Wasserinstallationen muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchgeführt werden.

Um das Risiko der Ansiedlung von Wasserkeimen wie z. B. Legionellen zu vermeiden, ist bei der Planung des Warmwassersystems das DVGW-Arbeitsblatt W 551 zu berücksichtigen.

Die Trinkwasserinstallation sollte als Ringleitung geplant werden, um aus hygienischer Sicht Stagnationswasser zu vermeiden.

### **3.14 Klimaschutz**

Im Sinne des Klimaschutzes sollten Material und Farbe der Gebäude so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben sowie Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit kann nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinseleffekt) reduziert werden.

### **3.15 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von bindigem Auenlehm.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, und einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.16 Grundwasser**

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer [http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_geola\\_hyd](http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd)) und LGRBwissen <https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, <http://isong.lgrb-bw.de/>) entnommen werden.

### **3.17 Erdgasversorgung**

Das Plangebiet kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Hauptstraße mit Erdgas versorgt werden.

### **3.18 Stromversorgung**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließungsplanung die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der Anlagen und unterirdischen Leitungen zu berücksichtigen sind. Die Aufteilung der Leitungszonen soll in Anlehnung an die DIN 1998 erfolgen.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Die Lage der neuen Trafostation wird die Lage der Stromhausanschlüsse beeinflussen.

Für die Planung und Bauvorbereitung der Anlagen- und Leitungsnetze, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist eine angemessene Vorlaufzeit erforderlich. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

Müllheim, den

**fsp**.stadtplanung

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

Der Bürgermeister  
Martin Löffler

Der Planverfasser