



## **Begründung**

**zum Bebauungsplan „Riebel“, 1. Änderung,  
Gemeinde Mühlhausen**

### **I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung**

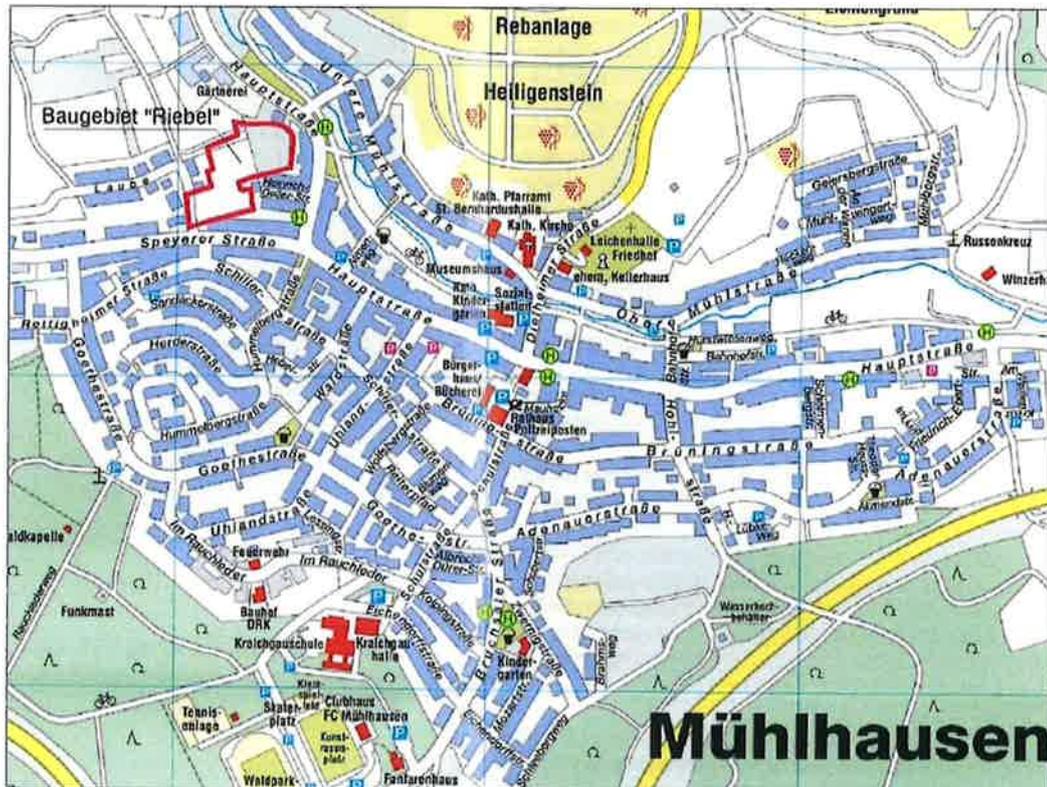
Für die zukünftigen Bauflächen des geplanten Wohngebietes „Riebel“ der Gemeinde Mühlhausen werden derzeit die Erschließungs-Maßnahmen durchgeführt. Grundlage hierfür ist der seit dem 07.06.2018 rechtskräftige Bebauungsplan.

Mit der Durchführung des Verfahrens für eine 1. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Mühlhausen, noch vor einer Aufsiedlung der ausgewiesenen Bauflächen das zulässige Maß der baulichen Nutzung geringfügig anzuheben, um hierdurch, in der Abwägung mit den städtebaulichen Belangen und denen des Landschaftsschutzes, das mögliche Wohnraumvolumen, insbesondere bei einer Doppelhaus-Bebauung, zu vergrößern.

### **II. Lage des Plangebietes, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung**

Das Plangebiet liegt zwischen der „Hauptstraße“ und der „Laube“ in zentraler Lage im Norden von Mühlhausen. Die Entfernung zur eigentlichen Ortsmitte beträgt ca. 500 m.

Trotz dieser unmittelbaren Nähe zu den wichtigsten Infrastruktur-Einrichtungen der Gemeinde wird das zukünftige Baugebiet hier auf absehbare Zeit den abschließenden Ortsrand im Norden der Gemeinde Mühlhausen zur freien Feldflur bilden.



Die Topographie im Plangebiet steigt vom südlichen Gebietsrand in Richtung Norden um ca. 14 Höhenmeter an (141,00 m über NHN bis 155,00 m über NHN).

Hierdurch werden talseits das Siedlungsbild durchaus prägende Fassaden und Dachhöhen entstehen.

Der Inhalt der Bebauungsplan-Änderung bezieht sich auf die Ziffer 2.3. der Schriftlichen Festsetzungen und wird damit auch zukünftig für den gesamten Geltungsbereich der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes Gültigkeit haben.

### **III. Rechtliche Grundlagen**

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Riebel“ werden die Grundzüge des rechtskräftigen Planwerkes nicht berührt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“.

Aufgrund des Inhaltes der Bebauungsplan-Änderung sowie der Vorgaben des Baugesetzbuches, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a Abs. 4 BauGB sowie auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB verzichtet.

Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Riebel“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung

der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I.S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (BGBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1509), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

**Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Ziffer 2.3. der Schriftlichen Festsetzungen.**

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes behält in der derzeit rechtskräftigen Fassung seine Gültigkeit. Gleiches gilt für die Örtlichen Bauvorschriften.

#### **IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Riebel“ werden die im Plangebiet zulässigen Gebäudekubaturen durch die Festsetzung nicht zu überschreitender Trauf- und Firsthöhen definiert. Bezugspunkt hierfür ist die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche mit einer Erschließungs-Funktion.

Die maximale zulässige Traufhöhe wurde gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bergseits der Straße nicht zu überschreitende Maße von 6,50 m bzw. 7,00 m festgesetzt.

Auf den Grundstücken talseits der Erschließungsstraße beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,00 m.

Ziel dieser Festsetzung war es, talseits nicht zu hoch in Erscheinung tretende Wandscheiben zu erhalten.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt mit dieser Begründung, gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom Juni 2018, maximal 3,75 m, gemessen von der nicht zu überschreitenden Traufhöhe.

Die zum Bebauungsplan „Riebel“ formulierten „Örtliche Bauvorschriften“ beinhalten ergänzend die Vorgabe, dass Doppelhaus-Hälften eine Dachneigung von 35° aufweisen müssen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn bei beiden Doppelhaus-Hälften eine abweichende gleiche Dachneigung zum Tragen kommt.

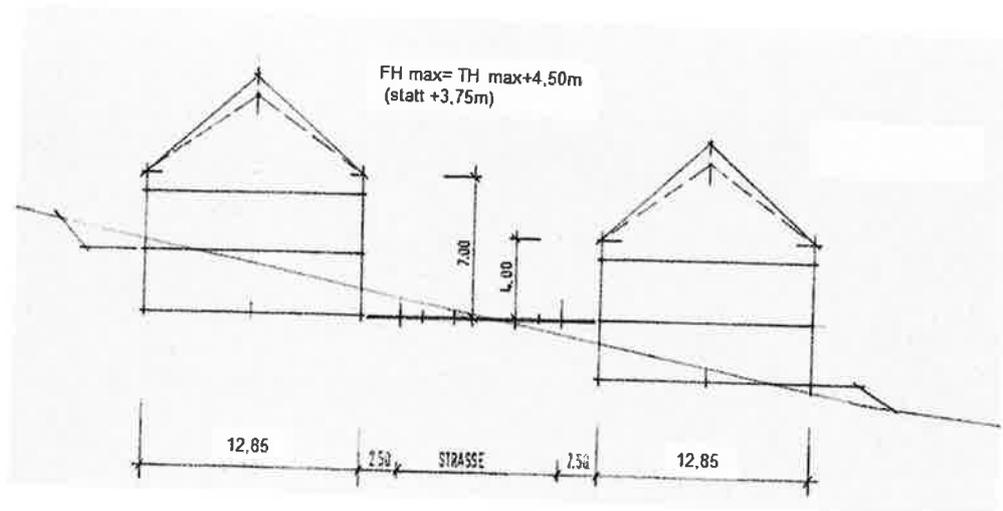
Hintergrund dieser Festsetzung ist der städtebauliche Wunsch, dass beide Doppelhaus-Hälften letztendlich eine identische Dachneigung aufweisen.

Aus dieser zwingend einzuhaltenden Dachneigung von 35° errechnet sich, bei Ausnutzung der zulässigen Traufhöhe, eine zu errichtende Gebäudetiefe von maximal ca. 10,75 m.

Die Kombination der o. g. Festsetzungen kann bei einem Doppelhaus zu einer von der Gemeinde Mühlhausen nicht gewünschten Einschränkung der zu realisierenden Wohnfläche führen.

**Mit diesem Hintergrund wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Riebel“ die zulässige Firsthöhe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von bisher 3,75 m auf 4,50 m angehoben.**

Eine Erhöhung der zulässigen Firsthöhe wird, in der Abwägung zwischen den oben aufgeführten Argumenten und den städtebaulich zu beachtenden Gesichtspunkten, seitens der Gemeinde Mühlhausen unter der Voraussetzung als vertretbar angesehen, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan formulierten Vorgaben zulässiger Traufhöhen in vollem Umfang bestehen bleiben.



Alle sonstigen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen sowie die „Örtliche Bauvorschriften“ werden gegenüber der Ursprungsfassung nicht geändert.

#### V. Erschließungs-Beiträge

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Riebel“ löst für die Grundstückseigentümer **keine zusätzlichen Erschließungs-Beiträge** (§§ 127 ff. BauGB) aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 28.03.2019 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Jens Spanberger, Bürgermeister

Architekt