

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes "Östliche Sonnhalde" der Stadt Bühl

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern die Eigenart des Baugebietes dadurch gewahrt bleibt.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeintrag durch Wandhöhe (WH), Firsthöhe (FH), Grundflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind die maximalen Wandhöhen (WH) sowie die maximalen Firsthöhen (FH) durch Planeintrag differenziert festgesetzt.

Die unteren Höhenbezugspunkte zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhen sind die in der Planzeichnung eingetragenen und den Baugrundstücken zugeordneten Kanaldeckelhöhen (siehe Tabelle in der Planzeichnung).

Die Wandhöhe als oberer Höhenbezugspunkt wird als Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut oder mit der Oberkante Attika definiert. Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die maximale Wandhöhe an der niedrigeren Traufe gemessen.

Die Firsthöhe als oberer Höhenbezugspunkt wird bei Satteldächern als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen definiert. Bei versetzten Pultdächern und Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut.

Erläuternde Skizzen zu WH und FH sind den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

2.2 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist gemäß Planeintrag differenziert festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche kann entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.3 Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)

Es sind gemäß Planeintrag zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Baugrundstücke im Bereich der Nutzungsschablone 1 müssen eine Mindestgröße von 400 m², im Bereich der Nutzungsschablone 2 von 300 m² aufweisen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen (definiert als Fläche zwischen der Erschließungsstraße/-weg, der seitlichen Baugrenze und der jeweiligen seitlichen Grundstücksfläche bzw. auf dem Grundstück Flst.Nr. 748 entsprechend die Fläche zwischen nördlicher Baugrenze und nördlicher Geltungsbereichsgrenze) zulässig.

Ausnahmsweise sind im Vorgartenbereich (Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Erschließungsstraße/-weg) maximal 2 baurechtlich notwendige offene Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, seiner Eigenart nicht widersprechen und die sonstigen Nutzungsmaßfestsetzungen eingehalten sind.

5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen, wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergl., sind bis zu insgesamt 40 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohnungen beträgt maximal 2 pro Wohngebäude.

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

7.1 Artenschutz

Vögel

Die Baufeldfreimachung und Rodung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

Zauneidechse

Bei Bauvorhaben auf Flurstück 658/3 (Haus 10) und 658/1 (Haus 6) sind potenziell geeignete Habitatflächen durch einen Fachgutachter auf Vorkommen der Zauneidechse zu überprüfen. Ggf. können im Nachweisfall artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen der Art durch eine Vergrämung und einen Sperrzaun am Baufeldrand vermieden werden. Eventuell sind zudem vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Phänologie der Art ist diese artenschutzrechtliche Überprüfung an die Aktivitätszeit der Zauneidechse (März-Anfang Oktober) gebunden und mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf einzuplanen. Auch ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen müssen vorgezogen durchgeführt werden und mit Baubeginn wirksam sein.

Gebäudenutzende Fledermaus- und Vogelarten

Vor dem Abriss oder der Sanierung von Gebäuden ist zu überprüfen, ob sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter Arten im oder am Gebäude befinden.

Bezüglich Fledermäuse muss vor Abbruchbeginn eine Gebäudeuntersuchung durch einen Fachgutachter und bei Verdachtsfällen ggf. eine Ausflugkontrolle direkt vor dem Abbruch des Gebäudes vorgenommen werden. Sollte sich dabei wider Erwarten herausstellen, dass sich ein Quartier in oder an dem Gebäude befindet, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei konkreten Hinweisen und überall dort, wo ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, wie z. B. bei älteren, ungenutzten Gebäuden, fugenreichen Fassaden und Mauerwerken, ungenutzten Dachstühlen, Verschalungen und alljährlich erneut genutzten Vogelnestern von z.B. Mauerseglern, Mehlschwalben, Haussperling etc., ist im Einzelfall durch eine sachverständige Person oder ein Gutachterbüro zu überprüfen, ob die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen ist oder ob gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm, ein Obsthochstamm oder 10 Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60-80 cm gemäß der Pflanzliste 2016 (siehe Hinweise/Pflanzliste) zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Auf den Grundstücken bereits vorhandene Bäume, die erhalten werden, werden auf die nachzuweisenden Bäume angerechnet.

Die Grundstücke sind zum Außenbereich hin mit einer freiwachsenden Hecke aus standorttypischen Sträuchern aus der Pflanzliste 2016, wie z. B. Liguster, Pfaffenhütchen, gewöhnlicher oder wolliger Schneeball, schwarzer Holunder zu bepflanzen.

Die nicht überbauten Flächen sind überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen und dauerhaft zu erhalten.