

Begründung

zum Bebauungsplan "Östliche Sonnhalde" der Stadt Bühl und zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Erfordernis der Planaufstellung

Zur eindeutigen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich wurde 1997 für die südöstliche Seite bzw. das nordöstliche Ende der Sonnhalde eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB mit Textfestsetzungen erlassen (Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den Bereich "Sonnenhalde" in Bühl vom 31. Januar 1997).

Zulässig sind hier nur Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss und bis zu zwei Wohnungen, Satteldach und einer Grundfläche von maximal 150 m².

Inzwischen wurde im Zuge der Aufsiedlung des neuen Baugebiets "Sonnhalde" auch die gegenüberliegende westliche Straßenseite mit Einfamilienhäusern bebaut. Hier sind neben Gebäuden mit Satteldach auch solche mit Flachdach- und Pultdach entstanden.

Auch im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung besteht inzwischen Interesse, Gebäude mit Flachdach zu errichten. Bei einer Überprüfung der Bestandsbebauung hat sich zudem gezeigt, dass einige Gebäude zwei Vollgeschosse haben und/oder eine weitaus größere Grundfläche als die festgesetzten 150 m² in Anspruch nehmen.

Um in Zukunft eine geordnete bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, soll der Zulässigkeitskatalog im Geltungsbereich an den angrenzenden Bebauungsplan "Sonnhalde" angeglichen werden.

Dazu hat der Gemeinderat der Stadt Bühl in seiner öffentlichen Sitzung vom 4. Oktober 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Östliche Sonnhalde" beschlossen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die dem Bebauungsplan entgegenstehen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt und umfasst 6 bestehende Baugrundstücke, die östlich der Straße Sonnhalde liegen und an die freie Landschaft angrenzen. Das Gebiet ist über die Sonnhalde als Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen.

Die Bebauung besteht aus Wohnhäusern unterschiedlicher Entstehungszeit auf für heutige Verhältnisse teilweise großzügig bemessenen Grundstücken. Die Gebäude sind in der Regel giebelständig und ein- bis zweigeschossig errichtet. Das Haus auf Flst. 658/1 (Sonnhalde 6) wurde im Jahr 2016 abgebrochen, das Gelände liegt brach. Die Freiflächen der übrigen Grundstücke sind als Hausgärten angelegt. Zusätzliche Baumöglichkeiten ergeben sich neben einem Neubau im Bereich Sonnhalde 6 im Grunde nur in der Lücke auf Flst. 658/3 zwischen den Wohnhäusern Sonnhalde Nr. 10 und 12. Hier befinden sich derzeit eine Garage, ein Carport und Gartenfläche.

Der westliche Bereich der Sonnhalde außerhalb des Geltungsbereiches ist durch die Neubebauung des Wohngebiets "Sonnhalde" mit freistehenden Familienhäusern geprägt.

Die umliegenden Flächen in nördliche und östliche Richtung sind durch gärtnerische Nutzung und Streuobstbestand sowie durch landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Im Osten des Baugebiets verläuft in etwa 135 m Entfernung die Landstraße 83 (L 83).

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Innenbereichssatzung

Die seit dem 31. Januar 1997 rechtskräftige Innenbereichssatzung "Sonnenhalde" wird durch den Bebauungsplan "Östliche Sonnhalde" ersetzt.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum.

4.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung einer erschlossenen und bebauten Wohnbaufläche. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 (keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 und § 4 BauGB) und Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete)
- keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt mit ca. 1.500 m² (GRZ 0,3 bzw. 0,4) deutlich weniger als 20.000 m².

Im beschleunigten Verfahren werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht) angewendet. Zu erwartende Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.4 Umweltbelange und Artenschutz

Das beschleunigte Verfahren befreit zwar vom Verfahren der Umweltprüfung und einer allgemeinen Kompensationsverpflichtung, nicht aber von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen: Das Festsetzungskonzept der Innenbereichsatzung zur Berücksichtigung von Umweltbelangen wird beibehalten. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung auf den Baugrundstücken getroffen, mit denen deutliche Minimierungseffekte erzielt werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist auch der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG abzuarbeiten, der bestimmte Verbote der Beeinträchtigung europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten beinhaltet.

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurden die 6 von der Bebauungsplanung betroffenen Baugrundstücke im Dezember 2016 hinsichtlich potenzieller Habitatstrukturen - mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vertreter artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) - untersucht (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Büro Zieger-Machauer GmbH, Oberhausen-Rheinhausen vom 14. Februar 2018, siehe Anlage).

Die Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan "Östliche Sonnhalde" keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter erfolgen und bei Baumaßnahmen oder Gebäudeabbrüchen entsprechende Maßnahmen zur Überprüfung auf Lebensstätten und zum Schutz potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten beachtet werden:

Bei Baumaßnahmen sind potenziell geeignete Habitatflächen auf Vorkommen der Zauneidechse vorsorglich 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.

Bei Gebäudeabbrüchen können unter Umständen Lebens- und Brutstätten besonders geschützter Tierarten beeinträchtigt werden. Vor dem Abriss oder der Sanierung von Gebäuden ist daher 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 Ausflugskontrolle direkt vor dem Abbruch des Gebäudes vorgenommen werden.

Bei konkreten Hinweisen und überall dort, wo ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden, wie z. B. bei älteren, ungenutzten Gebäuden, fugenreichen Fassaden und Mauerwerken, ungenutzten Dachstühlen, Verschalungen und alljährlich erneut genutz-

ten Vogelnestern von z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, 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.

5. Städtebauliche Konzeption, Erschließung

5.1 Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich können über die bestehende Straße Sonnhalde ver- und entsorgt werden. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Überleitung des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnhalde" ist die Verlegung des Wendehammers am Ende der Sonnhalde um ca. 25 m in Richtung Süden vorgesehen. Die Abfallbehälter der Häuser Sonnhalde 12, 14 und 9 müssen am Abfuhrtag etwa 12 m weiter südlich als bisher bereitgestellt werden, da die Müllfahrzeuge nicht mehr bis ganz an das Ende der Straße fahren.

Die beiden nördlichsten Grundstücke Flst.Nr. 748 und 661 werden über einen Privatweg (Teil des Grundstücks 748/3, das ansonsten außerhalb des Geltungsbereiches liegt) erschlossen. Es bestehen entsprechende Grunddienstbarkeiten; im Bebauungsplan wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

5.2 Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Die Entwässerung tieferliegender Gebäudeteile muss im Einzelfall geprüft werden und kann beispielsweise über Hebeanlagen hergestellt werden.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zuzuführen bzw. ist das anfallende Oberflächenwasser über eine Retentionszisterne zeitverzögert in den bestehenden Kanal einzuleiten, um die durch die Nachverdichtung verursachte hydraulische Verschlechterung so gering wie möglich zu halten.

5.3 Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Schallimmissionen ermittelt, die vom angrenzenden Straßenverkehr der L 83 auf die Bebauung einwirken. Die Beurteilung durch das Gutachterbüro erfolgte mit den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Ergänzend wurde die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen und die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ausgegeben (Schalltechnische Untersuchung, Heine+Jud, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Stuttgart, 06. September 2017, siehe Anlage).

Im Ergebnis betragen die Beurteilungspegel im Nordosten des Plangebietes bis 56 dB(A) tags und bis 47 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) werden tags bis zu 1 dB(A) und nachts bis zu 2 dB(A) überschritten. Im Südwesten des Plangebietes werden die Orientierungswerte eingehalten.

Das Bebauungsplangebiet im Nordosten ist somit durch den Straßenverkehr Pegelwerten ausgesetzt, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Anhaltswert für die "Zumutbarkeit") für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A)/49 dB(A) (tags/nachts) werden allerdings nicht überschritten; sie werden um mindestens 3 dB(A) tags und 2 dB(A) nachts unterschritten.

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) von November 1989 wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Da die überarbeitete DIN 4109-1 mit Stand vom Juli 2016 bisher noch nicht in die Liste der Technischen Bestimmungen zur Landesbauordnung Baden-Württemberg aufgenommen ist, hat sie noch keinen rechtsverbindlichen Normencharakter erlangt. Aufgrund des höheren Immissionsschutzes der neuen DIN 4109-1 bei schutzbedürftigen Nutzungen wie dem Wohnen wurde der vorliegende Bebauungsplan sowohl auf der Grundlage der bisher gültigen DIN 4109 (1989) als auch auf der Grundlage der aktualisierten DIN 4109-1 (2016) untersucht.

Nach DIN 4109 Abschnitt 7.1 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Die derzeit noch anzuwendende DIN 4109 (1989) verwendet als Bemessungsgrundlage für den Lärmpegelbereich den Tagwert.

Den Lärmpegelbereichen liegen die sogenannten "maßgeblichen Außenlärmpegel" zugrunde. Werden die Beurteilungspegel berechnet, so sind bei Verkehrsimmissionen (Straße, Schiene) zu dem errechneten Wert für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) jeweils 3 dB(A) zu addieren (DIN 4109, Abschnitt 5.5).

Die aktuelle DIN 4109-1 mit Stand Juli 2016 berücksichtigt bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche das größere Schutzbedürfnis in der Nacht (Nachtschlaf). Beträgt gemäß DIN 4109-1 die Differenz zwischen dem Beurteilungspegel tags und nachts weniger als 10 dB(A) (Straße und Schiene) so wird der "maßgebliche Außenlärmpegel" aus einem Zuschlag von 10 dB(A) auf den jeweiligen Nachtwert und einem um 3 dB(A) erhöhten Summenpegel gebildet (DIN 4109-1 Teil 2, Abschnitt 4.4.5). Der "maßgebliche Außenlärmpegel" wird nach DIN 4109-1 anhand des Gesamtpegels durch alle Schallquellen bestimmt.

Das Bebauungsplangebiet "Östliche Sonnhalde" liegt nach DIN 4109 (1989) und nach DIN 4109-1 (2016) maximal im Lärmpegelbereich II, lediglich das Baufeld im Nordosten (Sonnhalde 14, auf der zur L 83 exponierten Seite) liegt nach DIN 4109 (1989) maximal im Lärmpegelbereich II und nach DIN 4109-1 (2016) maximal im Lärmpegelbereich III (siehe Schalltechnische Untersuchung S. 9 und Anlage 4).

Nach aktuellem Stand der Landesbauordnung ist die DIN 4109 (1989) für die Auslegung der Außenbauteile heranzuziehen. Danach sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile der Nord- und Ostfassaden gemäß den Anforderungen von Lärmpegelbereich II nach der DIN 4109-1 auszubilden (siehe Schalltechnische Untersuchung S. 10).

Aufgrund des höheren Schallschutzes für das schutzwürdige Wohnen ist es empfehlenswert, bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf Flst.Nr. 661 (Sonnhalde 14) die Außenbauteile der Nord- und Ostfassaden mindestens gemäß den Anforderungen von Lärmpegelbereich III auszubilden.

In den Lärmpegelbereichen II bis III genügen üblicherweise Fenster der Schallschutzklasse 2. Fenster, die den Konstruktionsmerkmalen der Klasse 2 entsprechen, werden bereits aufgrund von Anforderungen an den Wärmeschutz bei Neubauten vorgesehen. Daher ist eine gesonderte Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für diese Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan nicht notwendig.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern die Eigenart des Gebietes gewahrt bleibt; die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit diesen Festsetzungen soll eine den heutigen Anforderungen an ein Wohngebiet entsprechende Grundstücksnutzung erreicht werden. Die Zulassung der Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe soll insbesondere Heimarbeitsplätze in eigens dafür vorgesehenen und von der Wohnung abgetrennten Räumen ermöglichen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe, Firsthöhe) über unteren Bezugspunkten (zugeordnete Kanaldeckel) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse differenziert festgesetzt.

Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,3. Nur für das Grundstück Flst.Nr. 660/1 mit ca. 337 m² wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um wie auf den benachbarten größeren Grundstücken Erweiterungsbauten (Terrasse, Wintergarten) noch zu ermöglichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Vorgabe maximaler Wand- und Firsthöhen festgesetzt, die, analog zum gegenüberliegenden Baugebiet "Sonnhalde", eine maximal zweigeschossige Bebauung ermöglichen. Die Festsetzungen berücksichtigen die vorhandene Topographie sowie den erforderlichen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft bzw. den Übergang zur vorhandenen Bebauung im Westen. Als untere Höhenbezugspunkte gelten die eingemessenen Kanaldeckelhöhen in der Sonnhalde. Die Baugrundstücke bzw. Grundstücksteile sind den einzelnen Höhenbezugspunkten entsprechend zugeordnet.

Für die Pultdächer wurde wegen der festgesetzten geringen Dachneigungen die Wandhöhe grundsätzlich 50 cm höher angesetzt; dies soll eine Ausnutzung mit zwei Vollgeschossen ermöglichen. Dies gilt ebenso für die ausnahmsweise zulässigen begrünten Flachdächer.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Mindestgröße von Baugrundstücken, Stellung baulicher Anlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

In Anlehnung an die vorhandene Baustruktur sind weiterhin nur Einzelhäuser zulässig. Damit soll die Versorgung mit ortstypischen Einfamilienhäusern sichergestellt werden. Im Geltungsbereich wurde eine Mindestgröße für die Baugrundstücke von 400 m² (bzw. 300 m² bei einem Grundstück, das kleiner als 400 m² ist) festgesetzt, um eine ungewünschte Verdichtung der Bebauung durch Grundstücksteilungen zu verhindern.

Mit den Festsetzungen soll der Charakter des Wohngebiets erhalten werden, das von einer aufgelockerten Bauweise mit Einfamilienhäusern geprägt ist.

Es werden keine Firstrichtungen in der Planzeichnung festgesetzt, da sowohl giebelständige als auch traufständige Gebäude denkbar sind. Beides ermöglicht mit einer gewissen Abweichung von der Südorientierung die Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach.

Nebenanlagen (verfahrensfrei bis 40 m³ Volumen) sind im Rahmen der Regelungen der Landesbauordnung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Einschränkungen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Grundstück insgesamt bis zu 40 m³ zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausnahmsweise sind im Vorgartenbereich maximal zwei baurechtlich notwendige offene Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll eine flexible und gleichzeitig geordnete Grundstücksnutzung erreicht werden. Mit der Beschränkung von Nebenanlagen sowie Stellplätzen im Vorgartenbereich soll der vorhandene durchgrünte Charakter des Baugebiets im Übergang zur freien Landschaft unterstützt werden.

Es sind je Wohngebäude weiterhin höchstens 2 Wohnungen zulässig. Eine höhere bauliche Verdichtung soll insbesondere wegen der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten, wegen der angrenzenden vorhandenen baulichen Strukturen und der Lage am Ortsrand vermieden werden.

6.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vorsorglich Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt.

Damit sollen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

6.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzverpflichtungen der Innenbereichsatzung wurden in den Bebauungsplan übernommen und dienen insbesondere der Begrünung der Baugrundstücke und der Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass das Begrünungskonzept nachhaltig und langfristig umgesetzt wird.

7. Örtliche Bauvorschriften Gestaltung der baulichen Anlagen

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke und Einfriedungen sowie zu Außenantennen, soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Besondere Rücksicht wird dabei auf die exponierte Lage am Siedlungsrand genommen.

Um den Wünschen nach Pult- und Flachdächern Rechnung zu tragen, wurden diese wie im angrenzenden Baugebiet "Sonnhalde" mit Einschränkungen zugelassen. So sind die Pultdächer z.B. nur in nördliche Richtungen geneigt zulässig, damit die Nordfassade der Gebäude möglichst kompakt gehalten wird und die Südfassade zur Sonne geöffnet werden kann. Die Gewinnung von Sonnenenergie muss dann über eine entsprechende Fassadengestaltung realisiert werden.

Ausnahmsweise können auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen werden, wenn sie extensiv (Substratschicht mindestens 6 cm hoch) begrünt werden. Die zulässige Wandhöhe von Flachdachgebäuden richtet sich dann nach der niedrigeren Traufhöhe bei Pultdächern.

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben ziegelrot über rotbraun bis anthrazit zu verwenden. Metaldächer sind zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Vorfluter oder Grundwasser nur beschichtet zulässig, ebenfalls nur in den Farben rot über rotbraun bis anthrazit.

Es werden die Maße von Dachaufbauten geregelt, um eine harmonische ortstypische Dachlandschaft zu erzeugen. Daher sind auch Dacheinschnitte nicht zulässig.

Es werden Regelungen zur Zulässigkeit von Stützmauern getroffen. Stützmauern sind je Abstufungseinheit bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Eine horizontale Abstufungseinheit beträgt dann mindestens 2,25 m. Zugrunde gelegt wird ein Böschungsverhältnis von 1:1,5.

Zur landschaftsgerechten Gestaltung sind Stützmauern zu begrünen oder in Form von Natursteinmauern zu errichten. Zum Außenbereich ist mit einer Stützwand ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Grundstückseinfriedigungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm auszuführen.

Der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser wird geregelt, um die durch die Nachverdichtung verursachte hydraulische Verschlechterung so gering wie möglich zu halten.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	0,48 ha	100 %
Verkehrsflächen	ca.	13 m ²	0 %
Bauflächen	ca.	0,48 ha	100 %

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

Grundstücke wurden bereits umgelegt. Daher sind keine Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich.

10. Kosten

Planbedingte Erschließungskosten fallen nicht an.

Bühl, den

.....
Wolfgang Eller
Fachbereich Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien

Anlagen

"Artenschutzrechtliche Vorprüfung" zum Bebauungsplan "Östliche Sonnhalde", Büro Zieger-Machauer GmbH, Oberhausen-Rheinhausen, 14. Februar 2018.