

Textliche Festsetzungen:

des Bebauungsplanes „Bühlertalstraße/Herrenbergstraße“ der Stadt Bühl, in Bühl- Altschweier

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

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

Mischgebiet MI 1- 7 (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Planeintrag durch die Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der maximalen Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe max. WH und Firsthöhe FH max.) und die Anzahl der Vollgeschosse (VG) festgesetzt.

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Im Mischgebiet MI 1-5 beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,5, im Mischgebiet MI 6-7 beträgt die GRZ 0,6. Die zulässige GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis 25 % überschritten werden, wobei Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.) und Tiefgaragen mit einer begrünten Erdüberdeckung von mind. 50 cm nicht angerechnet werden.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. der Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB)

Die **unteren Höhenbezugspunkte** zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhen sind die in der Planzeichnung eingetragenen und den Baugrundstücken zugeordneten Kanaldeckelhöhen (KD 1-7, siehe Tabelle in der Planzeichnung).

Die Wandhöhe (WH) als oberer Höhenbezugspunkt wird als Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut (Satteldach) ~~bzw. mit der Oberkante Attika (Flachdach)~~ definiert. Bei Pultdächern wird die maximale Wand- und die maximale Firsthöhe festgesetzt. Dabei wird die maximale Wandhöhe an der niedrigeren Wand, die maximale Firsthöhe an der höheren Wand gemessen.

Ausnahmen

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 15 v.H. der Dachfläche einnehmen.

~~Für eine Dachbegrünung darf die zulässige Wandhöhe um 0,20 m überschritten werden.~~

Für notwendige Geländer darf die zulässige Wandhöhe in Zone A ausnahmsweise um max. 0,90 m überschritten werden, wenn sich das Geländer optisch von der Wandhöhe des Gebäudes abhebt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene und abweichende Bauweise festgelegt.

Im Mischgebiet MI 2 ist nur das Einzelhaus zulässig, im MI 1a und b, 3, 4, 5, 6 und 7 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Bei festgesetzter **abweichender** Bauweise gilt die offene Bauweise. Dabei dürfen ausnahmsweise nach Vorgabe des Gebäudebestands innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Abstandsflächen unterschritten oder seitlich angebaut werden.

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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

5.1. Garagen, Tiefgaragen-, Carports und Stellplätze

Garagen, Tiefgaragen-, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Tiefgaragen zusätzlich in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

Ausnahmsweise sind baurechtlich notwendige Stellplätze, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang von Erschließungsstraßen zulässig (Vorzone), wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, seiner Eigenart nicht widersprechen und die sonstigen Nutzungsmaßfestsetzungen eingehalten sind.

5.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bis zu einer Größenordnung von 40 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den als private Grünfläche „Hausgärten“ festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.