Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes "Sonnhalde" der Stadt Bühl, Kernstadt

Änderungen in der Fassung vom 12.01.2018 (TA zum Satzungsbeschluss)
gegenüber Stand Offenlage

Änderungen in der Fassung vom 02.12.2020 (erneute Offenlage)
gegenüber Stand Offenlage

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen 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 bei Flachdächern 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.

Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen durch haustechnisch/konstruktiv bedingte Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser) bis zu einer Höhe von 1,5 m ist zulässig, sofern die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 10 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt.

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

Die Festsetzungen zur Wand- und Firshöhe können **ausnahmsweise** auf dem Grundstück Nr. 8 um bis zu 1 m überschritten werden, wenn auf diesem Grundstück an die gemeinsame Grundstücksgrenze mit dem Grundstück Nr. 4 angebaut oder wenn aus den beiden Grundstücken Nr. 4 und Nr. 8 ein Baugrundstück mit mindestens 700 m² gebildet wird.

2.2 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.

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

Die Bauweise ist als offene und in einem Teilbereich als abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß Planeintrag sind nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise gilt für das Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die offene Bauweise. In der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen darf mit einer Wandhöhe von maximal 6,5 m über dem unteren Höhenbezugspunkt (Schacht-Nr. 22) an die Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Flst.Nr. 722/21 und 722/16 ohne Grenzabstand gebaut werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Baugrundstücke im Bereich der Nutzungsschablonen 1 und 2 und 3 müssen eine Mindestgröße von 400 m², im Bereich der Nutzungsschablone 4 von 350 m² aufweisen.

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

6.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen zulässig.

Außerhalb ~~der überbaubaren Grundstücksflächen~~ dieser Flächen ist je Baugrundstück (im Sinne der im Bebauungsplan eingetragenen Bauplatznummern) eine Nebenanlage i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von 40 m³ umbauter Raum zulässig. Wird aus mehreren solcher Bauplätze/Bauplatznummern ein Baugrundstück unter Addition der jeweiligen festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen gebildet, erhöht sich die Anzahl der zulässigen Nebenanlagen auf dem neu gebildeten Grundstück entsprechend.

6.2 Stellplätze

Stellplätze sind nur zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- in den dafür gekennzeichneten Flächen,
- in der vorderen, straßenseitigen Abstandsfläche auf einer Breite von maximal 9,0 m je Baugrundstück (im Sinne der im Bebauungsplan eingetragenen Bauplatznummern); wird aus mehreren solcher Bauplätze/Bauplatznummern ein Baugrundstück unter Addition der jeweiligen festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen gebildet, erhöht sich die zulässige Breite der Zu- und Abfahrten entsprechend auf insgesamt 18 m bei der Zusammenlegung von zwei Bauplätzen und auf 27 m bei Zusammenlegung von drei Bauplätzen. Die Festsetzung 10.2 ist dabei zu beachten.

6.3 Garagen und Carports (überdeckte, seitlich offene Stellplätze)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung verbindlich oder wahlweise festgesetzt. Garagen, Carports und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
Werden zwei Baugrundstücke, auf denen jeweils eine Doppelhausbebauung zulässig ist, zu einem Grundstück von mindestens 700 m² zusammengelegt, so sind in einem darauf errichteten Einzelhaus bis zu vier Wohnungen zulässig.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An den Wendehämmern sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche von Bebauung und hochwüchsiger Bepflanzung freizuhalten um ein ungehindertes Rangieren des Müllfahrzeuges zu sichern.

10. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

10.1 Die als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen dienen dem Anliegerverkehr, dem ruhenden Verkehr sowie als Verkehrsgrün-, Fußgänger- und Spielbereich. Ihre Aufteilung ist nicht verbindlich.

10.2 Die Breite der Zu- und Abfahrten einschließlich direkt von den Straßen anfahrbarer Stellplätze darf analog zur Festsetzung 6.2 je Baugrundstück (im Sinne der im Bebauungsplan eingetragenen Bauplatznummern) maximal 9,0 m betragen. Wird aus mehreren solcher Bauplätze/Bauplatznummern ein Baugrundstück unter Addition der jeweiligen festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen gebildet, erhöht sich die zulässige Breite der Zu- und Abfahrten entsprechend auf insgesamt 18 m bei der Zusammenlegung von zwei Bauplätzen und auf 27 m bei Zusammenlegung von drei Bauplätzen.

~~Bei Eckgrundstücken sind alle Zu- und Abfahrten auf einer Grundstücksseite unterzubringen.~~

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

11.1 Minimierung der Versiegelung

- Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen,
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken
- und öffentliche Stellplätze im Straßenraum
sind mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

11.2 Bodenschutz

Der Mutterboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Für die Geländemodellierung darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

11.3 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

11.4 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

11.5 Artenschutz

Vögel

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

Zauneidechse

Um ein Einwandern von Zauneidechsen aus nördlich gelegenen Streuobstbrachen (Flst.Nr. 741) auf die unbebauten Baugrundstücke zu verhindern, ist ein Aufbau eines Reptilienzaunes entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 722/13, entlang der im Bebauungsplan festgesetzten CEF-Maßnahmenfläche (die in Richtung Flst.Nr. 741 offen zu halten ist) und der westlichen Grenze von 722/14 erforderlich. Die neu anzulegende CEF-Fläche ist hierbei entsprechend von den Baugrundstücken her auszugrenzen und für die Zauneidechse von Nordwesten her besiedelbar.

Für mögliche Vorkommen der Zauneidechse auf den Baugrundstücken Flst.Nr. 722/13 und 14 (Bauplätze Nr. 9 und 12) ist zudem eine Vergrämung erforderlich. Hierzu ist, um den Lebensraum der Eidechsen unattraktiv zu gestalten, die Vegetation kurz zu halten und regelmäßig zu mähen. Holzreste, Mahdgut usw. sind entsprechend zu entfernen, so dass keine Versteckmöglichkeiten vorhanden sind.

Vor dem Aufbau des Reptilienzaunes sind die Flächen bei geeigneter Witterung durch einen Reptilienexperten zu kontrollieren, ggf. ist ein Abfangen verbliebener Tiere notwendig.

Als vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ist die in der Planzeichnung festgesetzte CEF-Maßnahmenfläche fachgerecht mit eidechsenberechtigten Kleinstrukturen zu gestalten, so dass diese der Zauneidechse vor Beginn der Baumaßnahmen zur Verfügung stehen. Die Fläche ist mit einer als Winterquartier geeigneten ca. 10 m² großen, nierenförmigen Steinschüttung auszustatten. Die Steinschüttung reicht ca. 1 m tief ins Erdreich und ist etwa 1 m höher als das Bodenprofil. Ihre Breite beträgt ca. 2 m und die Länge ca. 5 m. Bei der Anlage der Steinschüttung ist der Abfluss von Wasser sicherzustellen. Im Umfeld der Steinschüttung sind mehrere 1-2 m² große Sandlinsen als Eiablageplätze anzulegen. Diese bestehen aus Flusssand (unterschiedliche Körnung) und können mit anstehendem Material gemischt werden. Die Tiefe beträgt ca. 70 cm. Neben dem Steinlager sind zwei Baumstubben und ein kleineres Reisiglager (ca. 2 m²) einzubauen.

Die übrige Maßnahmenfläche ist durch Einsatz einer Blütmischung, die sowohl einjährige Ackerwildkräuter als auch mehrjährige Blütenpflanzen enthält (z.B. die Mischung "Blühende Landschaft Süd" von Rieger & Hofmann), zu gestalten.

Die Anlage der CEF-Fläche und der Bau des Reptilienzaunes ist durch einen Experten ökologisch zu begleiten.

Der Reptilienzaun muss bis zum Abschluss der Bauarbeiten auf den Bauplätzen Nr. 4, 8, 9 und 12 mit seiner Schutzfunktion erhalten und einmal jährlich kontrolliert werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten auf den oben genannten Baugrundstücken ist der Zaun abzubauen. Die CEF-Fläche muss jährlich im Spätsommer einmal gemäht und das Mahdgut abgeräumt und entsorgt werden.

12. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der Pflanzliste unter den "Hinweisen" zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen.

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe oder notwendige Grundstückszufahrten dies erfordern.

12.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Soweit Anpflanzungen oder eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt ist, haben diese Anpflanzungen zunächst dort zu erfolgen.

13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach Pflanzliste zu ersetzen.

~~**14. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**~~ ~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)~~

~~Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 4,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,25 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.~~