

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan "Sonnhalde" der Stadt Bühl, Kernstadt und zu den örtlichen Bauvorschriften**

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

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Zur Entwicklung der Wohnbebauung "Sonnhalde" im Bereich der ehemaligen zum Kloster "Maria Hilf" gehörenden St.-Hedwig-Schule wurde 2007 mit dem Vorhabenträger Sonnhalde-Projektentwicklungs-GmbH ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit öffentlich-rechtlichem Durchführungsvertrag erstellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sonnhalde" trat am 07.09.2007 in Kraft. Das Baugebiet ist inzwischen weitgehend erschlossen (bis auf die Feindecke, die erst erfolgen darf, wenn mindestens 80% der Grundstücke bebaut worden sind) und bebaut.

Der Vorhabenträger möchte nun den Bebauungsplan in einem Teilbereich ändern. Der bestehende Wendehammer am Ende der Sonnhalde soll nicht wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt im Bereich der Gebäude Sonnhalde 9, 12 und 14 belassen werden, sondern vorsorglich weiter südlich gegenüber dem Grundstück Flst.Nr. 658/3 Sonnhalde 10 nun normgerecht für die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge angelegt werden. Die Fläche des ehemaligen Wendehammers soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Neben den in diesem Zusammenhang erforderlichen Anpassungen des Bebauungsplanes sollen Ergänzungen bzw. Konkretisierungen in den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vorgenommen werden, die sich im Vollzug der Aufsiedlung des Baugebiets ergeben haben und der weiteren Rechtsklarheit im gesamten Geltungsbereich dienen sollen.

Im Zuge dieses Änderungsbedarfes und zur Sicherung des geschaffenen Baurechts möchte die Stadt Bühl den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) "Sonnhalde" in einen Angebotsbebauungsplan umwandeln. Damit wird vermieden, dass bei einer eventuellen Aufhebung des VEP sogenannte § 34-Fälle entstehen. Zur Durchführung ausstehender Erschließungsmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger bzw. Privateigentümer u.a. zur Durchführung dieser Maßnahmen verpflichtet. Anstelle der früher gewählten Kombination aus VEP und öffentlich rechtlichem Durchführungsvertrag wird heute die Kombination aus Angebotsbebauungsplan und städtebaulichem Vertrag empfohlen. Mit der Umwandlung wird dem Rechnung getragen.

Der Gemeinderat der Stadt Bühl hat daher in seiner öffentlichen Sitzung am 06.04.2016 die Aufstellung der Überleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einen Bebauungsplan "Sonnhalde" einschließlich Änderungen 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**

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Kernstadt neben dem Kloster "Maria Hilf" und wird über die Sonnhalde, die Senator-Manfred-Fischer-Straße und die dazwischenliegende St.-Hedwig-Straße, die alle Stichstraßen sind, erschlossen. Das Plangebiet besteht aus rund 23 überwiegend realisierten Baugrundstücken, die bis auf die Grundstücke Flst.Nr. 722/13 und 722/14 (3 geplante Baugrundstücke am Ende der St.-Hedwig-Straße und der Sonnhalde) und des Grundstücksanteils des Klosters (4 geplante Baugrundstücke im südwestlichen Teilbereich) bereits bebaut sind.

Im Norden des Plangebietes schließt der Außenbereich mit landwirtschaftlichen Nutzflächen an, im Süden und Südosten Wohnbebauung um die Straße "Sonnhalde". Die Flächen des Klosters mit den Klostergärten und den noch genutzten Gewächshäusern und Ökonomiegebäuden befinden sich im Südwesten und Westen des Plangebietes. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 100 m der Klosterfriedhof.

Das Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten (Grundstück Flst.Nr. 722/5 mit ca. 146,20 m ü NN). Der tiefste Punkt der Erschließungsstraßen befindet sich am Ende der Senator-Manfred-Fischer-Straße (ca. 148,60 m ü NN), der höchste Punkt am Ende der Sonnhalde mit ca. 157,20 m ü NN.

### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sonnhalde"**

Der seit dem 07.09.2007 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sonnhalde" wird durch den Bebauungsplan "Sonnhalde" ersetzt.

#### **4.2 Städtebaulicher Vertrag**

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Bebauungsplanänderung sollen zur Reduzierung des Verfahrensaufwandes und der Kosten in einem Verfahren durchgeführt werden. Hierzu soll mit Satzungsbeschluss des Gemeinderates zum Bebauungsplan "Sonnhalde" ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger (Sonnhalde Projektentwicklungs-GmbH & Co.KG) bzw. Privateigentümer (Thomas Gallenschütz) geschlossen werden. Der Durchführungsvertrag gilt teils sinngemäß fort.

#### **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke befinden sich teils in Privateigentum, teils im Eigentum der "Sonnhalde Projektentwicklungs-GmbH & Co.KG" sowie im Eigentum des Klosters Maria Hilf (Baugrundstücke 18, 19, 20 und 21).

#### **4.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Die Bebauungsplanänderung dient der geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung eines erschlossenen und bebauten Wohngebiets. 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 m<sup>2</sup>; 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)

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

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt mit ca. 3.800 m<sup>2</sup> (GRZ 0,3) deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

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.

#### **4.5 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Berücksichtigung der Umweltbelange bleibt unverändert. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Minderung der Versiegelungswirkungen und Bepflanzung und Begrünung auf den Baugrundstücken getroffen, mit denen deutliche Minimierungseffekte erzielt werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung 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 wurde der von der Planänderung betroffene Bereich 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, siehe Anlage).

Die Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass durch die Bebauungsplanänderung "Sonnhalde" keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. 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 (für evtl. bis zum Baubeginn neu gewachsene Gehölze) im Winter erfolgen und bei Baumaßnahmen potenziell geeignete Habitatflächen auf Vorkommen der Zauneidechse vorsorglich überprüft werden.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Landratsamt Rastatt (untere Naturschutzbehörde) eine Erfassung und Bewertung des eventuellen Eidechsenvorkommens gefordert. Eine entsprechende Überprüfung auf Vorkommen der Zauneidechse erfolgte am 15.09.2017 durch das Büro Zieger-Machauer. Bei der Begehung wurden 2 Jungtiere im südwestlichen Bereich der Flst.Nr. 722/14 beobachtet, von denen anzunehmen ist, dass die Tiere aus der nordwestlich angrenzenden Obstbaumwiese eingewandert sind. Zum Schutz der Zauneidechse sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, die vor Baubeginn ein "eidechsenfreies" Baufeld gewährleisten. Des Weiteren wurde eine Aufwertungsmaßnahme als erforderlich erachtet und vorgeschlagen, eine Fläche im Bereich der Fundstelle eidechsengerecht zu gestalten.

Aufgrund der zeitlichen Engpässe und der im Dezember 2017 nicht verfügbaren Fachgutachter hat der zuständige Naturschutzbeauftragte das Maßnahmenkonzept zusammengestellt und konkretisiert (Maßnahmenkonzept für den Bebauungsplan "Sonnhalde", Dr. Volker Späth, Ötigheim, 12.01.2018). Die erforderlichen Maßnahmen zum Eidechsenchutz werden im Bebauungsplan festgesetzt (siehe auch 6.6.).

## 5. Städtebauliche Konzeption, Erschließung und Bebauungsplanänderungen

Die städtebauliche Konzeption sowie das Erschließungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bleiben erhalten.

Lediglich der vorhandene Wendehammer am Ende der Sonnhalde wird etwas nach Süden verschoben und normgerecht für das Wenden von Müllfahrzeugen ausgebaut. Dadurch erhält auch das Baugrundstück Nr. 4 einen besseren Zuschnitt.

Der Gehweg an der Sonnhalde kann am Ende nach dem neuen Wendehammer entfallen.

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.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Planzeichnung, textliche Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften und die Ausführungen in der Begründung vom 07.09.2007 werden durch die Bebauungsplanänderung insbesondere in folgenden Punkten verändert:

- Neuer Wendehammer im Bereich Sonnhalde (öffentliche Verkehrsfläche)
- Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken 4, 8 und 9
- Änderung der Zulässigkeit von Stellplätzen im Vorgartenbereich im Zusammenhang mit der Beschränkung von Grundstückszu- und abfahrten
- Ergänzung der Regelung zu Stützmauern zum Außenbereich
- Redaktionelle Änderungen und Aktualisierungen (z.B. Konkretisierung der Höhenbezugspunkte für Gebäudehöhen und Ergänzen erläuternder Skizzen, Konkretisierung der Neigung der Pultdächer, aktuelle Pflanzliste, Hinweise zur Bereitstellung von Mülltonnen)

Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sonnhalde" zu den unveränderten Planbestandteilen wird im Folgenden weitgehend übernommen.

## 5.1 Änderungen nach Planoffenlage (erneute Auslegung)

Nach Planoffenlage wurden neben den unter Punkt 4.5 genannten Maßnahmen zum Eindeckschutz und Hinweisen, um deren Übernahme einige Träger öffentlicher Belange gebeten haben, noch folgende Änderungen bzw. Ergänzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet:

- Der neue Wendehammer wurde etwas vom Nachbargrundstück 722/16 (Bauplatz 3) abgerückt, um die Böschung dort weniger steil zu machen.
- Für die Grenzbebauung auf den Bauplätzen 8 und 4 zwischen den beiden Wendehämmern wird eine abweichende Bebauung festgesetzt. Das hat zur Folge, dass die Beschränkungen nach § 6 Abs. 1 LBO für Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume (3 m hoch, 25 m<sup>2</sup> Wandfläche, Länge max. 9 bzw. 12 m entlang der Nachbargrenze) nach dieser Maßgabe überschritten werden dürfen.
- Es soll eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Wandhöhen durch haustechnisch/konstruktiv bedingte Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser) ermöglicht werden.
- Die Festsetzungen zur Überschreitungsmöglichkeit der Wand- und Firsthöhe um 1 m auf dem Baugrundstück 8, zu Nebenanlagen (40 m<sup>3</sup> je Baugrundstück), zu den Zufahrtsbreiten und Stellplätzen (Zufahrtsbreite max. 9 m je Baugrundstück) und zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (auf Grundstücken mit zulässiger Doppelhausbebauung) wurden dahingehend konkretisiert, dass die Ausschöpfung dieser Festsetzungen sinngemäß auch bei Zusammenlegung mit dem Baugrundstück Nr. 4 bzw. bei Zusammenlegung von mehreren im Bebauungsplan eingetragenen Bauplätzen zu einem Grundstück möglich ist, wenn ein Einzelhaus (z.B. statt einem Doppelhaus) auf zwei Bauplätzen errichtet wird. Mindestgrundstücksgrößen sind dabei zu beachten.
- Die Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers wird aktualisiert.
- In den örtlichen Bauvorschriften sollen die bisher nur ausnahmsweise erlaubten begrünter Flachdächer regulär und Pultdächer bereits ab 5° Dachneigung zugelassen werden. Die Vorschriften zur Dacheindeckung werden vereinfacht und erhalten eine aktuelle, rechtssichere Formulierung.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die unbebauten Grundstücke am Ende der Sonnhalde bzw. der St.-Hedwig-Straße und resultieren aus den Anregungen des betroffenen Grundstückseigentümers oder haben klarstellenden, vereinfachenden Charakter.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird 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; die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO 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 Bezugspunkten (zugeordnete Kanaldeckel) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse differenziert festgesetzt.

Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,3.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die differenzierte Vorgabe maximaler Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen die vorhandene Topographie sowie den erforderlichen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft bzw. dem Übergang zur vorhandenen Bebauung im Norden, Osten und Westen. Als Höhenbezugspunkte gelten die eingemessenen Kanaldeckelhöhen in der Sonnhalde sowie die geplanten Kanaldeckelhöhen in den Planstraßen A und B. Die Baugrundstücke sind den einzelnen Höhenbezugspunkten entsprechend zugeordnet.

Die Wand- und Firsthöhen wurden so festgelegt, dass ausnahmsweise Überschreitungen z.B. für Aufsparrendämmungen nicht mehr erforderlich werden. Wegen des geneigten Geländes und der im Nordwesten bis zu 1,5 m über dem Bestandsgelände verlaufenden Planstraße A wird westlich dieser Planstraße im Bereich der Grundstücke 16 bis 18 eine etwas höhere Ausnutzung des Nutzungsmaßes möglich als auf der östlichen Straßenseite, wo das Gelände bis zur Geländemodellierung neu hergestellt wird und bündig an die Planstraße anschließt. Dies wird am tiefsten Punkt des Baugebietes als hinnehmbar betrachtet.

Auf den talwärts gelegenen Grundstücken 1, 2, und 3 sowie 10, 11 und 12 beträgt die zulässige Gebäudehöhe 50 cm weniger, um hohe talseitig herausragende Wandhöhen zu vermeiden. Auf den bergwärts gelegenen Grundstücken 5, 6, 7 und 9 darf dagegen jeweils 50 cm höher gebaut werden, um eine annähernd gleiche Ausnutzung erzielen zu können.

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

Eine Ausnahme bildet das Grundstück Nr. 8 zusammen mit dem Grundstück Nr. 4. Der Höhenunterschied zwischen Sonnhalde und Planstraße B beträgt dort etwa 5 m. Da diese beiden Grundstücke möglicherweise gemeinsam ~~mit einem Doppelhaus~~ bebaut werden sollen, wurde für diesen Fall dort eine ausnahmsweise Überschreitung der Wandhöhen um bis zu einem Meter vorgesehen; damit soll ein besserer Übergang der großen Höhenunterschiede ermöglicht werden.

Im Baugebiet soll eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen durch haustechnisch/konstruktiv bedingte Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden, sofern die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 10 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt. Damit sollen beispielsweise Aufzugsüberfahrten für barrierefreies Wohnen ermöglicht werden. Eine Überschreitung von 1,5 m entspricht der örtlichen Bauvorschrift zur zulässigen Überschreitung der Wandhöhe durch Zwerchhäuser und ist insofern gestalterisch auf das Gebiet abgestimmt.

## 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. Lediglich am Ende der Sonnhalde auf den Bauplätzen 4 und 8 gilt eine abweichende Bauweise, die an der südlichen Grundstücksgren-

ze eine Grenzbebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 6,5 m über dem Niveau der St.-Hedwig-Straße (Kanaldeckel Nr. 22) für Nebenanlagen und Garagen ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Festgesetzt werden in Anlehnung an vorhandene Baustrukturen überwiegend Bereiche, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind. Damit soll die Versorgung mit Einfamilienhäusern sichergestellt werden. Im Geltungsbereich wurde eine Mindestgröße für die Baugrundstücke von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt, um eine ungewünschte Verdichtung der Bebauung durch Grundstücksteilungen zu verhindern. In den zwei Bereichen mit zulässigen Einzel- und Doppelhäusern (Grundstücke 4 und 8 bzw. 22 und 23) beträgt die Mindestgröße von Baugrundstücken 350 m<sup>2</sup>.

Damit wird dem Willen des Gemeinderates Rechnung getragen, ein Wohngebiet zu schaffen, dass von einer aufgelockerten Bauweise mit überwiegend Einfamilienhäusern geprägt ist.

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung verbindlich oder wahlweise festgesetzt, um die Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts zur Gestaltung der öffentlichen Räume und die Gestaltung des Ortsrandes zu gewährleisten. Weiterhin ermöglicht diese Gebäudestellung mit einer gewissen Abweichung von der Südorientierung die Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach.

Nebenanlagen (verfahrensfrei bis 40 m<sup>3</sup> Volumen) sind im Rahmen der Regelungen der Landesbauordnung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür vorgesehenen Flächen ohne Einschränkungen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je eine pro Baugrundstück zulässig. Bei Zusammenlegung von Bauplätzen (im Sinne der im Bebauungsplan eingetragenen Bauplatznummern) unter Addition der jeweiligen festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen darf die Zahl der zulässigen Nebenanlagen auf dem neu gebildeten Grundstück entsprechend erhöht werden; die Maximalgröße von 40 m<sup>3</sup> je Nebenanlage ist dabei einzuhalten.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und/oder zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Breite von insgesamt 9,0 m zulässig (Zu- und Abfahrten bzw. Stellplätze vor Garagen und Carports sind dabei mit einzurechnen). ~~Bei Eckgrundstücken sind alle Zu- und Abfahrten auf einer Grundstücksseite unterzubringen.~~

Die Festsetzungen zu den Zufahrtsbreiten und Stellplätzen gelten z.B. für die Grundstücke Nr. 4 und Nr. 8 sowie für die Grundstücke Nr. 22 und Nr. 23 an beiden Erschließungsstraßen, wenn aus den jeweils zwei Grundstücken ein Baugrundstück mit mindestens 700 m<sup>2</sup> gebildet wird. Stellplätze und Zufahrten dürfen dann an jeder der beiden Erschließungsstraßen, Sonnhalde und S.-M.-Fischer- bzw. Sonnhalde und St.-Hedwig-Straße, maximal 9,0 und insgesamt maximal 18,0 m breit sein.

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

Mit diesen Festsetzungen soll eine flexible und gleichzeitig geordnete Grundstücksnutzung erreicht werden.

Es sind je Wohngebäude **im Regelfall** 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. Wenn allerdings aus zwei Grundstücken, auf denen im Zusammenhang jeweils eine Doppelhaushälfte (mit jeweils zwei Wohnungen) gebaut werden dürfte, ein Baugrundstück mit mindestens 700 m<sup>2</sup> gebildet wird, z.B. aus den Grundstücken Nr. 4 und Nr. 8

oder den Grundstücken Nr. 22 und Nr. 23, dann darf dort auch ein Einzelhaus mit höchstens vier Wohnungen gebaut werden.

#### 6.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

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

#### 6.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Planstraßen sollen so gestaltet werden, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und für den motorisierten Individualverkehr und die Versorgungsfahrzeuge bei eingeschränkter Geschwindigkeit gut nutzbar sind. Die Straßenbreiten und die Wendemöglichkeiten sind mit dem Tiefbauamt abgestimmt.

Die Breite der Zu- und Abfahrten einschließlich direkt von den Straßen anfahrbarer Stellplätze darf je Baugrundstück maximal 9,0 m betragen. ~~Bei Eckgrundstücken sind alle Zu- und Abfahrten auf einer Grundstücksseite unterzubringen.~~ Damit soll eine teilweise gärtnerische Gestaltung der Vorgartenbereiche gewährleistet ~~und bei Eckgrundstücken sollen rückwärtige und seitliche Gartenflächen freigehalten~~ werden.

#### 6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Empfehlungen der Umweltprüfung 2007 Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Bodenschutz, zum Wasserhaushalt und zur Verwendung von insektenschonenden Lampen und Leuchten getroffen **bzw. beibehalten.**

Damit sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und -soweit möglich- ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden zusätzlich Maßnahmen zum Eidechsen-schutz erforderlich (siehe auch 4.5 Umweltbelange und Artenschutz), die ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aufbau eines Reptilienzauns, um ein Einwandern der Zauneidechse aus den nördlich gelegenen Streuostbrachen auf die unbebauten Baugrundstücke zu verhindern
- Vergrämung der Zauneidechse auf den unbebauten Baugrundstücken durch eine für Eidechsen unattraktive Gestaltung
- Vorgezogene, funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme): Festsetzung einer eidechsegerecht zu gestaltenden Fläche (Anlage von Kleinstrukturen mit Steinriegel, Baumstubben, Sandlinsen, Einsaat einer Blümmischung) im südwestlichen Bereich von Flst.Nr. 722/14.

Die Anlage der CEF-Fläche und der Bau des Reptilienzaunes ist durch einen Experten ökologisch zu begleiten. Die Umweltbaubegleitung ist in einem Bericht zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Rastatt zur Verfügung zu stellen.

Nach 3 und nach 10 Jahren ist jeweils ein Fachbüro mit der strukturellen Erfassung des Zustands der CEF-Fläche und Erfassung der vorkommenden Tiere zu beauftragen. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Rastatt zur Verfügung zu stellen.

## 6.7 Leitungsrecht

Auf den im Plan als Nr. 17 und 18 bezeichneten Grundstücken ist in der Verlängerung des Wendehammers ein Leitungsrecht zur Führung und Unterhaltung von unterirdischen Leitungen mit einer Breite von je 2,0 m beidseits der Leitungsachse zugunsten der Stadt bzw. der Stadtwerke Bühl festgesetzt.

## 6.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf der Grundlage des landschaftsplanerischen Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung 2007 wurden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff teilweise ausgeglichen werden soll. Es handelt sich dabei um Anpflanzungen auf den Baugrundstücken.

Die Pflanzgebote dienen insbesondere der Begrünung der Baugrundstücke und der Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

## 6.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sowie die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen.

Damit soll gewährleistet werden, dass das Ausgleichskonzept nachhaltig und langfristig umgesetzt wird.

## 6.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

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.

Im Bebauungsplan werden die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen im Bereich des neu herzustellenden Wendehammers in der Sonnhalde mit einem Böschungswinkel von 30° zeichnerisch festgesetzt.

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen werden nicht als Verkehrsflächen benötigt. Die Zuziehung dieser Flächen der Böschungsfächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um die durch die dann erforderliche Verkleinerung der Baugrundstücke nachfolgende Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken zu vermeiden (kleinere Grundstücke = kleinere Ausnutzung, da Nutzungsziffern Verhältniszahlen sind).

### 6.11 Geländemodellierung

Der im Plangebiet vorhandene Höhensprung in Form einer Böschung der zwischen alten Turnhalle am tiefsten Punkt und dem Wohnheim wurde durch die Modellierung des Geländes im Zuge des Straßenbaues als Vorbereitung der künftigen Baugrundstücke aufgefangen. Die endgültige Herstellung des Geländes erfolgt durch die Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile durch die einzelnen Bauherren.

## 7. Örtliche Bauvorschriften Gestaltung der baulichen Anlagen

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung der unbebauten Teile der Baugrundstücke, zu Außenantennen, zu Freileitungen und zur Höhenlage der Baugrundstücke soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Besondere Rücksicht wird dabei auf das denkmalgeschützte Kloster Maria Hilf genommen. So wurden insbesondere symmetrische Dachformen mit deutlicher Neigung zugelassen, weil diese Dachformen auch die Klosteranlage dominieren.

Um den Wünschen nach Pultdächern Rechnung zu tragen, wurden diese mit Einschränkungen zugelassen. So sind die Dächer 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~~ werden 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 rot über rotbraun bis anthrazit zu verwenden. Metaldächer sind wegen der getrennten Erfassung von Oberflächenwasser zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Vorfluter oder Grundwasser nur beschichtet zulässig, ebenfalls nur in den Farben rot über rotbraun bis anthrazit.~~

Die zulässigen Farben der Dachdeckung sind ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit. Begrünte Dächer, nicht reflektierende Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig. Damit soll eine harmonische Dachlandschaft unter Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Anforderungen (Rückhaltung von Regenwasser und Minderung der sommerlichen Aufheizung bei begrünten Dächern, Nutzung der Sonnenenergie) gewährleistet werden. Glänzende und hoch reflektierende Materialien sind unzulässig, um Störwirkungen zu vermeiden.

Zwerchhäuser sind dadurch gekennzeichnet, dass die festgesetzte Wandhöhe überschritten werden darf, weil ihre Frontseite eine Verlängerung der Gebäudeaußenwand über die Traufe hinaus in die Dachfläche hinein darstellt. Um sie in ihrer Höhenentwicklung zu begrenzen und sie dem Hauptfirst unterzuordnen, wird das Maß der Überschreitung der Wandhöhe auf 1,5 m begrenzt.

Zur Umsetzung der Geländemodellierung 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.

## 8. Flächenbilanz

|                 |             |       |
|-----------------|-------------|-------|
| Geltungsbereich | ca. 1,45 ha | 100 % |
| Verkehrsflächen | ca. 0,17 ha | 12 %  |
| Bauflächen      | ca. 1,28 ha | 88 %  |

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

Die Straßen- und Baugrundstücke sind im Wesentlichen bereits gebildet.  
Die Veränderung des Baugrundstückes Nr. 4 entsteht durch die Festlegung neuer Grundstücksgrenzen durch den Vorhabenträger/Privateigentümer.

## 10. Kosten

Sämtliche planbedingten Kosten, z.B. für die Herstellung der Erschließungsanlagen, für Bodenordnung und Vermessung, für Planung und erforderliche Gutachten, trägt der Vorhabenträger und Privateigentümer.

Bühl, den .....

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

## Anlage

"Artenschutzrechtliche Vorprüfung" zum Bebauungsplan "Sonnhalde", Büro Zieger-Machauer GmbH, Oberhausen-Rheinhausen, vom 31.01.2017/07.06.2017.

"Nachuntersuchung Zauneidechse", Büro Zieger-Machauer GmbH, Altlußheim, vom 20.09.2017.

Maßnahmenkonzept für den Bebauungsplan "Sonnhalde", Dr. Volker Späth, Ötigheim, 12.01.2018.