

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes "Eilseeweiher 2. Änderung und Ergänzung" der Stadt Bühl, in Bühl- Moos

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke nur in geschlossenen Räumen.

Nicht zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet MI § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke nur in geschlossenen Räumen.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Planeintrag durch die Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe WH max.) und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

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

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Wandhöhe (WH max.).

Als untere Höhenbezugspunkte gelten die in der Planzeichnung eingetragenen und den Baugrundstücken zugeordneten Kanaldeckelhöhen (siehe Tabelle in der Planzeichnung).

Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

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

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

Gemäß Planeintrag ist die offene oder abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Bei Umbaumaßnahmen, Aufstockungen und Erweiterungen der Bestandsbebauung darf nach Vorgabe des Bestands mit dem Vorderhaus (WH 7,5 m) einseitig, mit einem rückwärtigen Gebäude (WH 6,5) beidseitig der erforderliche Grenzabstand unterschritten oder an die Grenze gebaut werden. Dabei darf das rückwärtige Gebäude

(ALK-Bezeichnung "Scheu") nach Süden bis zu einer Gebäudetiefe von 9 m erweitert werden.

Soll hier ein rückwärtiges Gebäude in offener Bauweise errichtet werden, darf die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung um 180° gedreht werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit Terrassen um 2,0 m überschritten werden, wenn sie nicht in die Fläche für Anpflanzungen hineinragen.

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

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

6. Flächen für Stellplätze, Garagen/Carport und für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1. Stellplätze, Garagen, Carport (§ 12 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gilt:

In den Flächen für Anpflanzungen sind keine Stellplätze zulässig.

Einfahrten bzw. Zufahrten zu den Grundstücken sind auf eine maximal zulässige Breite von insgesamt 6 m pro Baugrundstück begrenzt.

6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergl. bis zu insgesamt 40 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber in den Flächen für Anpflanzungen.

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

Die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

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

8.1 Artenschutz

Baufeldfreimachung

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

Leuchtmittel

Die Außenbeleuchtung (Straßen, Hof, Wandbeleuchtung, Werbeanlagen etc.) ist den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend insektenfreundlich herzustellen. Demnach sind nach derzeitigem wissenschaftlichen Erkenntnisstand mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Verwendung von LED-Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, sondern die die zu beleuchtenden Flächen und Objekten nur von oben nach unten anstrahlen und der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“),
- Beleuchtung nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen z.B. von Insekten und Spinnen zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod z.B. anfliegender Insekten und Spinnen zu vermeiden.

Vogelschutz

Vogelkollisionen an Glasfassaden ab 5 m² Gesamtelementfläche sind durch geeignete Vogelschutzmaßnahmen zu vermeiden. Die konkrete Ausformung (Ort, Art, etc.) ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Zuge der Bauantragsplanung zu klären.

8.2 Klimaangepasste und ökologische Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten Flächen (definiert als Größe des Baugrundstückes abzüglich der zulässigen Gesamtversiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind mit Stauden, Sträuchern, Rasen u.ä. vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig anzulegen. Das Anlegen von Kies- und Schotterflächen ist auf diesen Flächen unzulässig.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es sind gemäß Planeintrag folgende Rechte festgesetzt:

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

auf Flst.Nr. 1490, 1490/2, 1491/1 mit einer Breite von 3,50 m zugunsten der geplanten Häuser 1-4 (Nutzungsschablonen 5 und 6 auf Flst.Nr. 1490, 1490/2, 1491/5 und 1491/1).

10. Anpflanzung und Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Ortsrandeingrünung ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf den privaten Grundstücken ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt mit einer lockeren Bepflanzung gemäß Planeintrag.

Insgesamt ist auf jedem Grundstück pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, ein Obsthochstamm oder 10 Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60-80 cm gemäß der beigefügten Pflanzliste 2019 zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Auf den Grundstücken bereits vorhandene Bäume, die erhalten werden, sowie zeichnerische Pflanzgebote und -bindungen werden auf die nachzuweisenden Bäume angerechnet.

Als zu erhaltend festgesetzte Bäume sind im gesamten Wurzel- und Kronentraufbereich vor schädigenden Einflüssen zu schützen, insbesondere während der Baumaßnahme.

ENTWURF