

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ der Stadt Bühl

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

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

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

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 für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke in geschlossenen Gebäuden

Nicht zulässig nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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 Grundflächenzahl (GRZ), Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH) und Zahl der Vollgeschosse (VG) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist gemäß Planeintrag mit 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 v.H. auf max. 0,75 überschritten werden.

Tiefgaragen mit einer begrünten Erdüberdeckung von mind. 50 cm werden nicht angerechnet.

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

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) bzw. maximale Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in Meter über Normalnull (müNN).

Die maximale **Wandhöhe** (WH) als oberer Höhenbezugspunkt wird als Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut der Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer definiert.

Die maximale **Firsthöhe** (FH) als oberer Höhenbezugspunkt wird bei Sattel- und Krüppelwalm- und Walmdächern als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen definiert. Die maximale Firsthöhe entspricht dem obersten Gebäudeabschluss des Gebäudes.

Zur Orientierung sind in der Planzeichnung in die Straßenfläche die Kanaldeckelhöhen eingetragen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse bzw. bei der historischen Rohrhirschmühle auf III Vollgeschosse begrenzt.

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

Es gilt die offene **Bauweise**.

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

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Straßen abgewandten Baugrenzen in den oberen Geschossen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen, wenn sichergestellt ist, dass Geh-, Fahr- und Leitungsrechte hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

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

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Hauptfirstrichtung 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 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wie z.B. Scheunen, Schuppen und Ökonomiegebäude auf dem rückwärtigen, straßenabgewandten Baugrundstück zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Ausnahmsweise sind baurechtlich notwendige Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Vorgartenbereich (definiert als Fläche zwischen der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße und der straßenzugewandten Baugrenze) auf maximal 50% der Grundstücksbreite pro Baugrundstück zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, seiner Eigenart nicht widersprechen und die sonstigen Nutzungsmaßfestsetzungen eingehalten sind.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

6. Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt je nach Planeintrag maximal 3 bzw. max. 6 Wohnungen.

Für das Flst.Nr. 6 der Rohrhirschmühle sind für das gesamte Grundstück maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

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

Private Grünfläche Hausgarten/Wiese

Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bühlertal gelegenen Flächen sind als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "**Hausgarten**" (Zier- und Nutzgarten) festgesetzt und von Bebauung frei zu halten.

Es sind hier nur das gebietsheimische Saatgut Naturraum 3. Ordnung „Mittleres Oberrhein-Tiefland“ zu verwenden. Die Zusammensetzung und Herkunft des Saatgutes ist mit dem Landkreis Rastatt als unterer Naturschutzbehörde vor Einsaat abzustimmen.

Die privaten Grünflächen entlang der Bühlot bzw. des Bühlotkanals sind als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Wiese**“ festgesetzt.

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB: Gewässerrandstreifen (gemäß § 29 WG BW zu § 38 WHG)

Der 5 m breite Gewässerrandstreifen ist zu erhalten bzw. anzulegen und zu pflegen. Die damit verbundenen Verbotstatbestände nach § 38 Abs. 4 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) und § 29 Abs. 3 WG (Wassergesetz für Baden-Württemberg) sind zu beachten. Verboten sind

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtfeldern für Insekten

Die Flächen sind von Bebauung frei zu halten, wozu insbesondere Garten-, Gerätehöfe, Holzunterstände, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Terrassen, Wintergärten zählen.

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

9.1 Artenschutz

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,
- Beleuchtung nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, sondern die die zu beleuchtenden Flächen und Objekten nur von oben nach unten anstrahlen (sog. „Full-cut-off-Leuchten“),
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen z.B. von Insekten und Spinnen zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod z.B. anfliegender Insekten und Spinnen zu vermeiden.

Rodungszeiten

Eine Fällung der Gehölze bzw. Baufeldräumung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden, oder es wird vorab gutaachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt.

Reptilien / Vermeidungsmaßnahme

Bei Baumaßnahmen auf den Grundstücken Flst.Nrn. 3967/1, 3968 und 3770 ist durch einen Reptiliensperrzaun Sorge zu tragen, dass keine Reptilien in das Baufeld einwandern.

Der Reptiliensperrzaun ist entsprechend der der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (siehe dort Abb. 3: „Vorschlag zum Verlauf des Reptiliensperrzauns“) durch eine fachkundige Person oder ein Planungsbüro aufzustellen und regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen sowie bei Zerstörung oder Verlust umgehend zu ersetzen. Des Weiteren ist vor Baubeginn eine Besatzfreiheit der zu bebauenden Fläche durch eine fachkundige Person oder Planungsbüro festzustellen. Über die fachkundige Aufstellung des Reptiliensperrzaunes ist der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn ein kurzer Bericht einschließlich Fotodokumentation vorzulegen.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen beim Bau nicht als Lagerplatz genutzt oder auf andere Art verändert werden.

Gebäudeabbruch

Der Abbruch von Gebäuden ist zwischen Mitte August und Ende März durchzuführen.

Kann der Gebäudeabbruch nicht außerhalb der Vogelbrutzeit (= Vogelbrutzeit von Ende Februar bis Ende August) erfolgen, ist vorsorglich eine Kontrolle auf Vogelbruten durchzuführen. Werden Vogelbruten festgestellt, gilt es das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten.

Bei Fledermäusen ist bei Quartiersfund das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fledermausschutz

Zum Schutz von Fledermäusen sind große Fenster und glatte Metallfassaden - insbesondere zur freien Landschaft hin - bauseits unzulässig. Ungegliederte oder nicht ange-raute Fassadenteile über 30 m² Größe sowie mehr als 5 m² große einzelne transparente Glasflächen sind zur freien Landschaft hin zu vermeiden. Ausnahmsweise sind Fenster-flächen von mehr als 5 m² zulässig, wenn fachtechnische Vorschriften dies erfordern.

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.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/ oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden sowie Bereiche mit Durchsich-ten und Übereckverglasungen zu vermeiden. Zur Reduktion der Spiegelung sollten nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % eingesetzt werden. Zur Re-duktion der Durchsichten müssen Glasflächen größer 5 m² an exponierten Stellen wie z. B. außenliegende Fenster zur freien Landschaft und zum Landschaftschutzgebiet zusätz-lich auf mindestens 15 % der Fensterfläche nicht transparente Markierungen erhalten, die gleichmäßig über die Gesamtfläche zu verteilen sind. Alternativ kann eine Rasterfolie Verwendung finden. Dabei ist ein Muster zu wählen, welches den Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ – Schweizerische Vogelwarte Sempach, SCHMID et al. 2012, entspricht und im Flugkanal mit der Benotung „hoch wirksam“ (sog. Vogelschutzglas) abgeschnitten hat (Anfluggefahr von unter 10 %). So-wohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen. Mög-lich sind alternative Produkte oder Maßnahmen, die das Vogelschlagrisiko nachweislich gleichwertig wirksam mindern. UV-Produkte oder Greifvogelsilhouetten sind wirkungslos und nicht zulässig.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv (Substratschicht mindestens 10 cm hoch) zu begrünen.

9.2 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, Sträu-chern, Rasen u.ä. vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig anzulegen. Das Anlegen von Kies- und Schotterflächen ist auf diesen Flächen unzulässig.

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

Es sind gemäß Planeintrag folgende Rechte festgesetzt:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1 und 2)

- Für die mit **GFL 1** gekennzeichnete Fläche wird auf **Flst.Nr. 8** ein 3,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bühl und des Eigentümers von Flst.Nr. 6 festgesetzt.
- Für die mit **GFL 2** gekennzeichnete Fläche wird auf **Flst.Nr. 16** ein 3,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flst.Nrn. 15, 17, 17/1, 18 und 18/1 festgesetzt.

Leitungsrechte zur Ver- und Entsorgung (L 1)

- Für die mit L1 gekennzeichneten Flächen wird ein 3,0 m breites Leitungsrecht (Regenwasser Sandfang Nr. 5 Schulzenberg) zugunsten der Stadt Bühl festgesetzt.

11. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe-, Straßen-, Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 6 ist ein entsprechender Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile¹ von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel².

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

$K_{Raumart} = 25$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

dB

$K_{Raumart} = 30$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

dB

$K_{Raumart} = 35$ für Büroräume und Ähnliches

dB

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

dB

$R'_{w,ges} = 30$ für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

dB

Es werden entsprechend die Lärmpegelbereiche festgesetzt, in welchen folgende erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

¹ Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

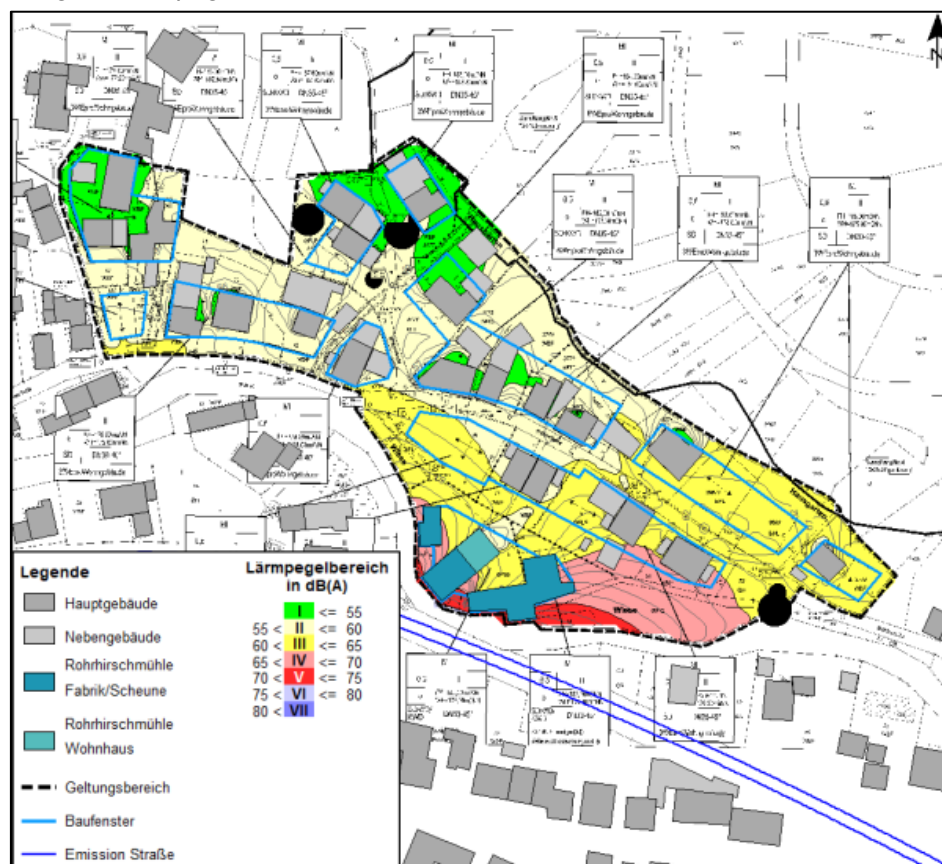
² DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Ein Nachweis im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils geltenden Fassung für die Fassaden in den gekennzeichneten Bereichen (vgl. Abbildung 1) zu erbringen.

Abbildung 1 - Lärmpegelbereiche, nachts



Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Hinweis: Die festgesetzten Maßnahmen gelten nur für den Neubau oder Umbau von Gebäuden, für bestehende Gebäude gilt der Bestandsschutz.

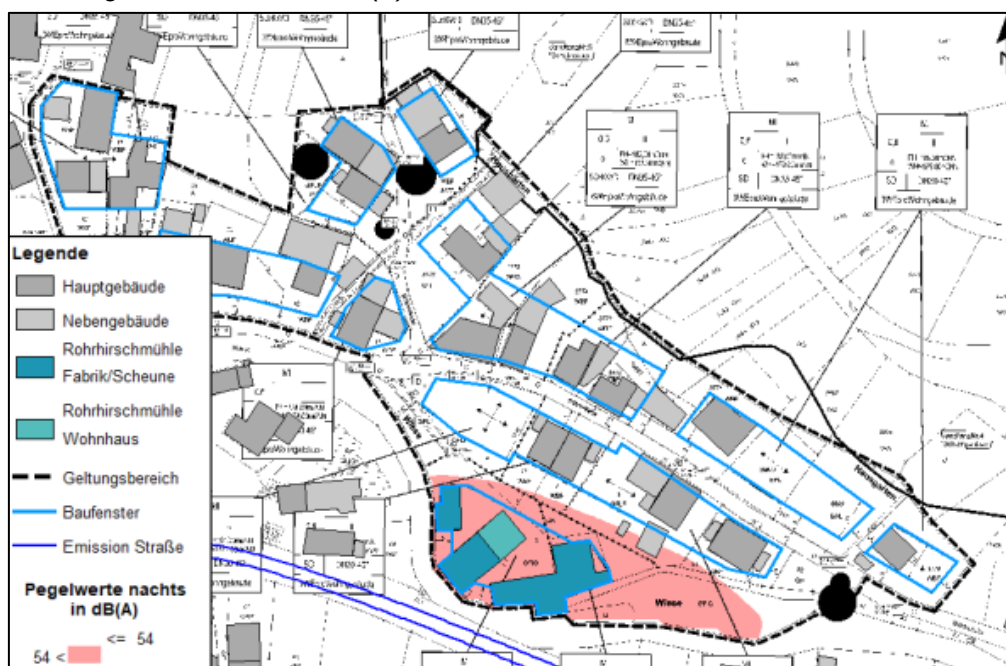
Lüftungseinrichtungen

Für die Fassaden die in den hellrot gekennzeichneten Bereichen (vgl. Abbildung 2) liegen (Zumutbarkeitsschwelle der 16. BImSchV), sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise (z.B. durch ein weiteres an einer lärmabgewandten Fassade befindliches Fenster) sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

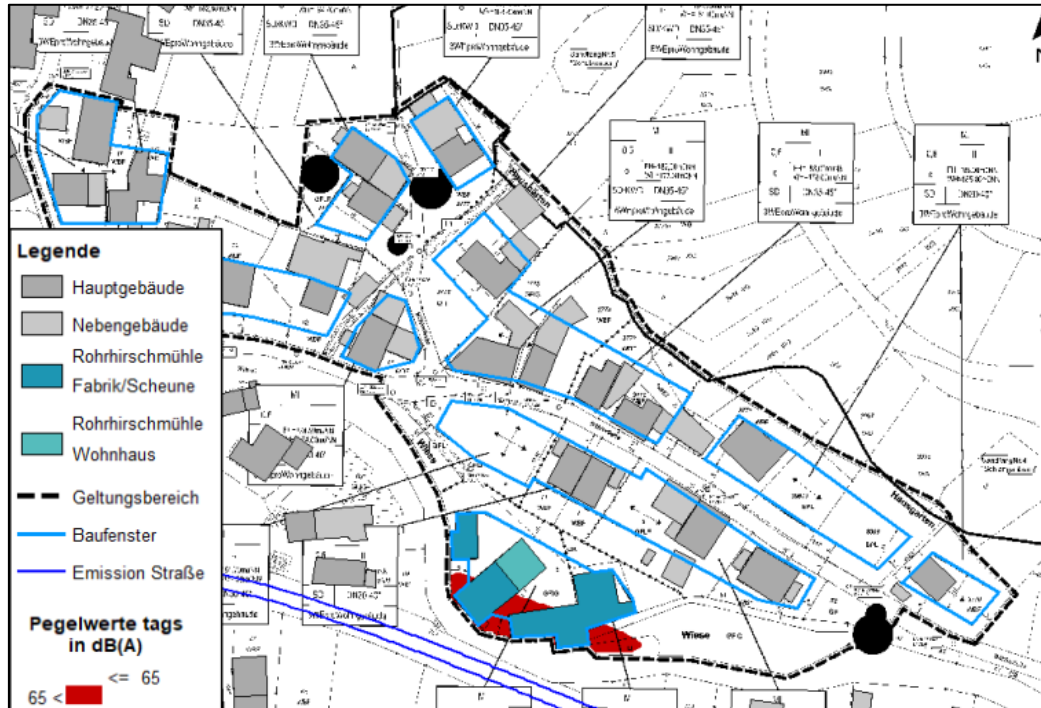
Abbildung 2 - Bereiche > 54 dB(A) nachts



Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für die Fassaden in den dunkelrot gekennzeichneten Bereichen (vgl. Abbildung 3) Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Vorzugsweise sind Außenwohnbereiche auf die lärmabgewandte Seite auszurichten.

Abbildung 3 - Bereiche > 65 dB(A) tags in 2 m Höhe ü. Gelände



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

Baumpflanzungen

Auf jedem Grundstück ist 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 Anpflanzbindungen werden auf die nachzuweisen- den Bäume angerechnet.

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

Die im Bebauungsplan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen mit Arten gemäß der beigefügten Pflanzliste zu ersetzen.

Die Bäume sind im gesamten Wurzel- und Kronentraufbereich vor schädigenden Einflüssen zu schützen, insbesondere während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 bzw. dem Arbeitsblatt der Stadt Bühl „Baumschutz auf Baustellen“.