

Begründung

zur 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Rehbühn“ und zu den Örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bühl, Gemarkung Vimbuch

A Städtebauliche Begründung

1 Planänderung-, ergänzung und Teilaufhebung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im südwestlichen Bereich des Stadtteils Vimbuchs besteht der rechtskräftige Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn“ mit Polizeiverordnung aus dem Jahr 1959, mit dem eine Neubebauung am westlichen Siedlungsrand ermöglicht werden sollte.

Die in dem Plan festgesetzten Baufluchten für Neubauten und einzelne Bestandsgebäuden im Gebiet sind überwiegend entlang der Oberhofstraße zu finden. In den seitlichen Armen wie Bahnhofstraße, Rehbühnweg oder Seemattenstraße sind einzelne Baufluchten festgesetzt. Am Alten Bahndamm wurden aufgrund der dort damals liegenden Kleinbahntrasse Kehl-Bühl keine Baufluchten ausgewiesen. Bezüglich der Gebäudehöhen wurden Teilgebiete mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden festgelegt. Dabei darf bei eingeschossigen Gebäude die Traufhöhe maximal 4,00 m betragen. Die Dachneigung bei eingeschossigen Gebäuden wurde auf mindestens 48° gesetzt. Für die zweigeschossigen Gebäude wurden keine Festsetzungen bzw. Bauvorschriften erlassen. Im Falle von Baulückenschließung wird in der Polizeiverordnung auf das Angleichen der Neubauten an eines der Nachbargebäude verwiesen.

Zwischenzeitlich ist das Gebiet größtenteils bebaut, es gibt nur noch einzelne Baulücken oder Nachverdichtungssecken. In dem Gebiet sind über die Jahre allerdings auch Baubereiche entstanden, für die es bisher kein Baurecht im Straßen- und Baufluchtenplan vorgesehen waren, wie am heutigen Alten Bahndamm, nachdem die Bahnanlage aufgegeben und zurückgebaut wurde. Ebenfalls entstanden Neubauten ohne Rechtsplan am westlichen Siedlungsrand, die nicht vom räumlichen Geltungsbereich erfasst waren.

Im Jahr 2005 setzte sich der Ortschaftsratsrat Vimbuch mit dem Bebauungsplan aufgrund seines Alters und der damit verbundenen neuen Anforderungen an die geänderte Baukultur und Bauentwicklung über eine Änderung oder Aufhebung auseinander. In seiner nichtöffentlichen Sitzung am 13. Juni 2005 entschied sich der Ortschaftsratsrat Vimbuch für die Gesamtaufhebung des Bebauungsplanes „Rehbühn“ aus dem Jahr 1959. Allerdings ruht dieses 2005 eingeleitete Verfahren seither.

Zwischenzeitlich liegen nun jedoch mehrere Anträge (Bauvoranfrage und Bauanträge) für diesen Bereich, sowie für ein im Westen an den Bebauungsplan angrenzendes Gebiet vor. Aufgrund dieser Tatsache hat sich der Ortschaftsratsrat Vimbuch in seiner Sitzung am 18. Mai 2021 zunächst mit der Bauvoranfrage im Westen außerhalb des Geltungsbereiches auseinandergesetzt und beschlossen, dass für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Ziel des Ortschaftsrates ist, die gestalterische Einbindung des Bauvorhabens in das vorherrschende Erscheinungsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rehbühn“ sicherzustellen.

Vor dem Hintergrund, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Straßen- und Baufluchtenplanes „Rehbühn“ noch weitere Bauanträge/Bauvoranfragen vorliegen, hat sich der Ortschaftsratsrat in seiner Sitzung am 7. Juni 2021 ergänzend mit der Frage auseinandergesetzt, ob es nicht sinnvoller ist, den gesamten Plan zu überarbeiten. Ausschlaggebend ist, dass bei den

Bauvorhaben teilweise Befreiungen erteilt werden müssten. Weitere mündliche und schriftliche Anfragen auf Nachverdichtung, wie ein Ausbau einer vorhandenen Scheune und Garagen, wurden in letzter Zeit auch gehäuft festgestellt.

Da bereits der Beschluss zur Aufhebung des Straßen- und Baufluchtenplanes „Rehbühn“ vorliegt, wurde zunächst die daraus resultierende Konsequenz erörtert. Eine Aufhebung des Planes würde bedeuten, dass sämtliche Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen wären und so jederzeit Flachdächer als zukünftige Gestaltung zugelassen werden müssten. Dies hat der Ortschaftsrat jedoch mit seinem Wunsch, für das Bauvorhaben im Westen auf dem Grundstück Flst.Nr. 2103/3 einen Bebauungsplan aufzustellen, um gerade die Dachform zu steuern, anders entschieden.

Aufgrund dieser Tatsache bieten sich nun zwei Möglichkeiten an,

- die Gesamtüberplanung des Gebietes anzugehen oder
- insgesamt auf Überplanung des Bereiches (inklusive des westlichen Ortsrandes) zu verzichten und den Aufhebungsbeschluss von 2005 fortzuführen.

Vor dem Hintergrund dieser Fragestellung hat sich der Ortschaftsrat in seiner Sitzung am 7. Juni 2021 einstimmig für die Gesamtüberplanung des Gebietes mit Aufhebung des Aufhebungsbeschlusses entschieden. Mit der Gesamtüberplanung soll vor allem die Nachverdichtung (Neubau und Umbau im Bestand) unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur städtebaulich gesteuert und geordnet, die bisher ohne Baurecht erfassten Gebiete innerhalb des Straßen- und Baufluchtenplanes zur Klarstellung neu überplant und die außerhalb liegenden Gebiete mitaufgenommen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit Gesamtüberplanung des Gebietes „Rehbühn“ besteht die Möglichkeit, dieses in der Zwischenzeit überwiegend bebaute Gebiet unter anderem hinsichtlich Regelungen zu zulässigen Gebäudekubaturen, Grundflächenzahl, Sicherung von Grünstrukturen etc. neu zu ordnen unter gleichzeitiger Bewahrung der ortstypischen Strukturen. Dabei sollen auch die bisher unbeplanten Bereiche wie Am Alten Bahndamm oder Am Bühnle in die Regelungsmaterie mitaufgenommen werden, um dort klarstellende Regelungen für die Bebauung vorliegen zu haben.

Prägend in diesem Gebiet sind zum einen große Grundstücke, die sich für Nachverdichtungen eignen, aber auch vorhandene bauliche Anlagen wie große Garagen oder Scheunen, welche durchaus auch ausbaufähig wären.

Zur Sicherung einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeit der im Flächennutzungsplan 2030 ausgewiesenen Siedlungserweiterungsflächen westlich des Plangebietes „Westlich Oberhof/Rehbühn“ werden Flächen, die im Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn“ ohne Baurecht sind und eigentlich zu den „Siedlungserweiterungsflächen“ in Vimbuch zählen, zurückgenommen. Dieser Bereich wird bei einer Überplanung der westlich angrenzenden Fläche aufgenommen.

Der bisher erfolgte Aufhebungsbeschluss wird in die 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung umgewandelt.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Größe von knapp 6,1 ha und befindet sich im Südwesten des Stadtteils Vimbuch. Es handelt sich dabei um ein bestehendes Wohngebiet am Siedlungsrand mit einzelnen Baulücken und Nachverdichtungsflächen. Im Norden schließt das Plangebiet an die Bahnhofstraße und im Süden an die Seemattenstraße an. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Stichstraße „Am Alten Bahndamm“ begrenzt. Im Westen geht es in die Streuobstwiesen über.

Die Hauptachse mit angrenzender Wohnbebauung bildet die nach Nord-Süd-verlaufende Oberhofstraße mit einseitigem Gehweg, von der seitliche Sticharme wie Rehbühnweg nach Osten oder Windeckblick nach Westen abzweigen. Prägend für das Gebiet sind ältere Wohnhäuser in 1,5-geschossiger Bauweise mit Spitzdächern von ca. 45°-48°. Dem stehen neuere Wohnhäuser in 2-geschossiger Bauart mit flachgeneigteren Satteldächern von ca. 30°-35° aus den ca. 1960er und 1970er Jahren gegenüber. Bei älteren Gebäuden ist das Vorkommen von Wirtschaftsgebäuden mit Schuppen- und Scheunenanlagen sehr typisch, welche auch Potenziale auf Umbau für Wohnzwecke aufweisen. An der Oberhofstraße befindet sich ein altes Werkstattareal. Mit Aufgabe und Rückbau der Werkstatt kann diese Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Prägend für das Gebiet bilden die relativ großen Grundstücke mit Einzelhausbebauung. Die Grundstücke haben in der Regel ca. 1.000 m² Fläche und mehr und weisen dadurch einen relativ hohen Gartenanteil auf.

Im Nordwesten des Plangebietes, Am Bühnle, ist noch eine öffentliche Spielplatzfläche angelegt. Im Südosten verläuft der Dorfbach, der ab der Stichstraße „Am Alten Bahndamm“ verdolt durch Vimbuch weitergeführt wird.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:

1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Rehbühn“ in Bühl-Vimbuch
Begründung, Entwurf in der Fassung vom 1. Juni 2022



Übersichtsplan

3 Rahmenbedingungen

3.1 Ver- und Entsorgung

Versorgungstechnisch ist das Plangebiet mit Wasser-, Strom- und Gasleitung ausgestattet. Im nordöstlichen Bereich entlang der Oberhofstraße befindet sich eine Oberspannungsleitung von den Stadtwerken Bühl, die zwischenzeitlich nicht mehr erforderlich ist. Seitens der Stadtwerke Bühl ist vorgesehen, diese zurückzubauen.

Die Entsorgung erfolgt über das Trennsystem mit Schmutz- und Regenwasserleitungen. Entlang dem landwirtschaftlichen Weg Flst.Nr. 2142 befindet sich ein offener Wassergraben für die Regenwasserabfuhr aus dem Außenbereich. Mit Eintritt in das Plangebiet an der westlichen Grenze des Plangebietes wird er verdolt und über das Grundstück Flst.Nr. 2120 in den Dorfbach geleitet. An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird der Dorfbach offen geführt, während er ab der Stichstraße „Am Alten Bahndamm“ verdolt durch Vimbuch weitergeführt wird.

3.2 Umweltbelange

Dem Bebauungsplan liegt die Abhandlung der Umweltbelange nach Baugesetzbuch (BauGB) zugrunde. Die Prüfung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Dabei wurden u.a. die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch, biologische Vielfalt und Wechselwirkungen sowie Artenschutz näher betrachtet. Mit der Untersuchung wurde das Planungsbüro Zieger Machauer GmbH aus Altlußheim beauftragt.

Nach der Darstellung der Umweltbelange weist das Plangebiet keine besonderen ökologischen Wertigkeiten und kein hohes arten- und naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial auf. Eine zusätzliche Bebauung führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes, auch wenn keine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist. Dennoch ist ein Eingriff in das Schutzgut Boden und in eine Vorrangflur I (überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben) zu erwarten.

Der Bereich der Teilaufhebung hat zunächst positive Auswirkung auf alle Schutzgüter und den Artenschutz, da diese Flächen künftig im Außenbereich nach §35 BauGB liegen, in dem grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Da dieser Bereich sich allerdings im nach Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbaufläche „Westlich Oberhof/Rehbühn“ befindet, wird dieser Schutz vor einer Bebauung nicht auf Dauer sein.

Über die Bebauungsplanänderung und -ergänzung sollen Innenentwicklungspotenziale für Wohnbauvorhaben stärker genutzt werden. Vor diesem Hintergrund wird der Nachverdichtung dem Vorrang gegenüber den Eingriff in Boden und Vorrangflur I eingeräumt. Auch wenn Eingriffe in Boden bleiben, werden mit dem Bebauungsplan keine neuen Flächen für ein neues Wohngebiet im Außenbereich in Anspruch genommen, so dass ein Beitrag für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden kann. Zudem wird mit der reduzierten Grundflächenzahl von 0,3 der Eingriff im Plangebiet beschränkt. Ebenfalls kommen dem Schutzgut Boden die grünordnerischen Festsetzungen oder die Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu Gute.

3.3 Natur- und Artenschutz

Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete kommen im Plangebiet nicht vor, auch grenzen keine an. Ebenfalls befindet sich das Gebiet nicht an einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 33 LNatSchG (inklusive FFH-

Mähwiesen) sind im Plangebiet nicht vorhanden, auch befinden sich keine im räumlichen Umfeld. Nach § 33a LNatSchG geschützte Streuobstbestände liegen im Plangebiet nicht vor. Auch werden keine Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans oder Biotopverbundflächen durch die Planung betroffen.

Für die Bebauungsplanänderung wurde über das beauftragte Planungsbüro Zieger Machauer GmbH aus Altlußheim eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Demnach werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst, wenn entsprechende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung wie Einhalten der Rodungszeiten und Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln oder Maßnahmen zum Vogel- und Fledermausschutz Anwendung finden. Ebenfalls müssen Maßnahmen für Zaun- und Mauereidechsen durchgeführt werden (siehe auch Punkt 6.7).

3.4 Denkmalschutz, Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Durch die Planung ist auch kein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG BW bzw. archäologischer Prüffall direkt betroffen.

Direkt im räumlichen Umfeld, aber außerhalb des Plangebietes befinden sich allerdings Kulturdenkmäler. An der Einmündung Bahnhofstraße/Am Bühnle steht auf dem Grundstück Flst.Nr. 2154 beispielsweise ein Wegkreuz, welches ein Zeugnis einer jahrhundertlang gepflegten frommen Tradition ist. Es ist ein Kulturdenkmal aus heimatgeschichtlichen Gründen. Seine Erhaltung liegt insbesondere wegen seines dokumentarischen Wertes im öffentlichen Interesse. Da sich das Denkmal direkt an der Geltungsbereichsgrenze befindet, wurde es in den Bebauungsplan zur Information aufgenommen und mit „D“ gekennzeichnet.

Ebenfalls im näheren Umkreis ist entlang der südlichen Vimbucher Straße und der östlichen Bahnhofstraße ein Kulturdenkmal zu finden, die neuzeitliche Schanze Bühl-Stollhofener Linien, Listen Nr. MA 3, ADAB ID 102117659, KD nach § 2 DSchG. Beide Kulturdenkmäler werden durch die Planung aber nicht betroffen.

Weitere Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

3.5 Lärm

Gemäß der Lärmkartierung Baden-Württemberg 2017 gemäß Richtlinie 2002/49/EG der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) ist der überplante Bereich nicht von der Untersuchung betroffen. Demnach liegen auch keine Lärmwerte für Tag oder Nacht vor.

Im derzeit laufenden Lärmaktionsplanverfahren wurden die entsprechenden aus der Lärmkartierung betroffenen Gebiete aufgenommen. Darüber hinaus wurden weitere Straßenabschnitte im Rahmen der Lärmaktionsplanung mituntersucht. Dazu zählt auch das südliche Teilstück der Vimbucher Straße zwischen Seemattenstraße und Bahnhofstraße. Die Straße befindet sich zwar außerhalb des Plangebietes, die südwestlich liegenden Grundstücke entlang der Vimbucher Straße fallen allerdings in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hinein. Bei der Untersuchung wurden im Bereich der südlichen Vimbucher Straße erhöhte Lärmwerte von ca. 60-66 dB(A) tags (LrT) und von ca. 50-60 dB(A) nachts (LrN) entlang der Vimbucher Straße festgestellt. Für dieses Teilstück wurde daher eine kurzfristige Maßnahme auf Temporeduzierung auf durchgehend 30km/h tags/nachts in beiden Richtungen angesetzt.

Die Maßnahme wirkt sich positiv auf die Wohngebäude an der Vimbucher Straße aus. Für die innerhalb des Plangebietes „Rehbühn“ liegenden Gebäude in der Seemattenstraße 2+4, im Rehbühnweg 4-7 und 9+11 sowie Am Alten Bahndamm 1a, 3+5 mit Oberhofstraße 16 bedeutet dies eine Reduzierung des Lärms um ca. 1 bis 3 dB(A).

Sonstige Lärmbeeinträchtigungen sind nach heutigem Stand nicht bekannt.

3.6 Altlasten/Altstandorte

Altlasten, altlastenverdächtige Flächen und Altstandorte sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt.

3.7 Störfallbetriebe

Innerhalb der Stadt Bühl sind bisher keine Störfallbetriebe gemeldet. Somit ist das Plangebiet auch nicht betroffen.

3.8 Hochwassergefahrenkarte

Das Plangebiet ist gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. November 2017 teilweise als HQ₁₀₀-geschützter Bereich und als HQ_{extrem} eingestuft. Von einem HQ₁₀₀-Ereignis ist es nicht betroffen. Der HQ₁₀₀-geschützter und HQ_{extrem}-Bereich ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

3.9 Starkregengefahrenkarte

Für den gesamten Landkreis Rastatt und den Stadtkreis Baden-Baden wird derzeit eine gemeinsame Starkregengefahrenkarte ausgearbeitet. Bisher liegen noch keine fachlich fundierten Ergebnisse für den Bereich Bühl vor, die als Hinweise in den Bebauungsplan integriert werden können. Da Starkregenereignisse zunehmen, wird ein allgemeiner Hinweis auf eine Bebauung in tiefergelegten Bereichen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan „Mittlerer Oberrhein“ ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung) ausgewiesen. Westlich des Plangebietes schließt ein regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung an, welcher als Überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser festgelegt ist. Der überschwemmungsgefährdete Bereich erstreckt sich auch über die südlich angrenzende Fläche des Plangebietes, welcher zugleich als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe II, als Grundsatz klassifiziert wurde.

4.2 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier (2014) als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Im Westen grenzt eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene geplante Wohnbaufläche an, welche auch das im Bebauungsplan aufgenommene Grundstück Flst.Nr. 2103/3 beinhaltet. Südlich grenzen gemäß dem Flächennutzungsplan landwirtschaftliche/sonstige Flächen und eine Waldfläche an.

4.3 Bebauungsplan

Der 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung „Rehbühn“ liegen zwei Bebauungspläne zugrunde. Der Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn“ mit Polizeiverordnung aus dem Jahr 1959 deckt dabei das meiste Gebiet ab. Im nordwestlichen Bereich erstreckt sich der Bebauungsplan „Am Kirchweg und An der Werkgaß“ von 1985 noch auf eine Teilfläche des Grundstückes Flst.Nr. 3905 aus. Städtebaulich und räumlich ist das Grundstück allerdings auf das Wohngebiet Rehbühn zuzuordnen. Das Grundstück wird daher in die 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung „Rehbühn“ mitaufgenommen.

Für die Grundstücke Flst.Nrn. 2103, 2103/1, 2103/3, 2137/1 und 2137/2 im Südwesten liegt kein Bebauungsplan vor. Diese werden mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes „Rehbühn“ in den neuen Geltungsbereich mitaufgenommen.

Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn“

Die im Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn“ festgelegte Bebauung erstreckt sich schwerpunktmäßig entlang der Oberhofstraße mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden, die teils giebel-, teils traufständig zu den Erschließungsanlagen angeordnet sind. Einzelne Baufluchten für Baukörper befinden sich in der Seemattenstraße, im Rehbühnweg oder in der Bahnhofstraße. Zum Zeitpunkt der damaligen Planaufstellung befand sich entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze noch die Bahnstrecke Bühl-Kehl mit Kopfbahnhof an der Bahnhofstraße. Entlang der Bahntrasse, der heutigen Stichstraße „Am Alten Bahndamm“, waren keine Baufluchten für eine Bebauung vorgesehen.

Die Überbauung wurde innerhalb des Plangebietes auf 30% der Grundstücksfläche begrenzt. Im Vorgartenbereich sind nach dem Straßen- und Baufluchtenplan überwiegend begrünte Freihaltezonen zwischen 4,00 m und 8,00 m festgesetzt. Für die eingeschossigen Gebäude wurde eine Traufhöhe von 4,00 m festgelegt, mit einer Dachneigung von mindestens 48°. Höhenangaben zu zweigeschossigen Gebäuden sind im Plan keine enthalten.

Am Kirchweg und An der Werkgaß

Nach dem Bebauungsplan ist für das im Nordwesten liegende Grundstück Flst.Nr. 3905 als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für das Grundstück wurde ein großzügiges Baufenster vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf eins festgesetzt, aber mit der Möglichkeit das Dachgeschoss als ein weiteres anrechenbares Vollgeschoss auszubauen. Die Traufhöhe wurde dabei auf 3,60 m begrenzt. Die Dachneigung wurde auf 35°-42° festgelegt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Wie in den beiden Ursprungsplänen ist auch im vorliegenden Bebauungsplan ein „Wohngebiet“ festgesetzt. Die 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung „Rehbühn“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in dem für den überplanten Planbereich eine Wohnbaufläche dargelegt ist. Eine Ausnahme bildet das rückwärts liegende Grundstück Flst.Nr. 2103/3, welches im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten ist.

Allerdings kann dies als Ausformung angesehen werden, zumal ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ausgelegt ist.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung und –ergänzung mit Teilaufhebung „Rehbühn“ dient der Nachverdichtung bisher unbebauter Grundstücke und bisher nicht genutzter Grundstücksflächen. 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 BauGB (keine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB) und § 13 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 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB 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.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 60.420 m². Das Allgemeine Wohngebiet nimmt dabei eine Fläche von ca. 53.822 m² ein. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 als Maximalwert entspricht dies einer zulässigen Grundfläche von ca. 16.147 m². Der Wert liegt somit unterhalb der Grenze von 20.000 m².

Im beschleunigten Verfahren werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB (keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht) angewendet. Zu erwartende Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als ausgeglichen, soweit sie vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Unabhängig hiervon berücksichtigt das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Minderung der Versiegelungswirkungen (versickerungsfähige Beläge, Bepflanzung und Begrünung auf dem Grundstück) getroffen, mit denen deutliche Minimierungseffekte erzielt werden. Somit kann trotz der Nachverdichtung im Innenbereich ein Beitrag für den Natur-/Umweltschutz geleistet werden.

Offenlage

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet, welches bereits größtenteils bebaut ist und keine besonderen inhaltlichen Schwierigkeiten beinhaltet. Eine Verlängerung der Offenlage von mehr als 30 Tagen wird daher nicht als erforderlich angesehen. Da die Offenlage allerdings in die Sommerferien hineinrutscht, wird die Offenlage auf 8 Wochen verlängert, so dass trotz Ferien jeder die Möglichkeit hat, den Plan einzusehen.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Hausgrundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich alle in privater Hand. Lediglich die Erschließungsstraßen, die Verdolung des Wassergrabens auf dem Grundstück Flst. Nr. 2120 und der Dorfbach mit seinem Uferbereich sowie der Spielplatz auf dem Grundstück Flst.Nr. 2151 sind im städtischen Eigentum.

5 Städtebauliche Konzeption

Mit dem bisher gültigen Straßen- und Bauflichtenplan „Rehbühn“ wurden nicht alle Grundstücke mit planungsrechtlichen Aussagen erfasst. Die Neubauten auf den Baulückengrundstücken sollten sich nach dem Plan an die Umgebungsbebauung anpassen. Für weitere Gebiete wurde bewusst kein Planrecht geschaffen wie entlang der ehemaligen Gleisanlage, in denen beispielsweise die Erschließungsanlage fehlte.

Im Hinblick auf die bisher angewendeten § 34 BauGB – Fälle umfasst die neue Konzeption zur Klarstellung der planungsrechtlichen Situation und Gleichstellung aller Gebäude im Plangebiet nun den gesamten Geltungsbereich mit planungsrechtlichen Regelungen und örtlichen Bauvorschriften. Ebenfalls wird der Bebauungsplan an die über die letzten Jahrzehnte entstandenen Entwicklungen innerhalb des Gebietes (Wegfall der Kleinbahn, Anlage des Spielplatzes etc.) angepasst und berücksichtigt die neuen Entwicklungen beim Wohnungsbau über Nachverdichtung und Umbau.

Grundlage der städtebaulichen Konzeption ist die bestehende städtebauliche Struktur im Gebiet, mit Entwicklungsmöglichkeiten beim Neubau im Sinne einer nachhaltigen Verdichtung des Gebietes und bei Umbaumaßnahmen im Bestand. Die bisher im Plangebiet vorgesehene Grundflächenzahl von 0,3 soll dabei aber unberührt bleiben. Der „grüne“ Charakter des Gebietes soll weiterhin bewahrt bleiben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird generell auf zwei Vollgeschosse festgelegt, ohne künftig dabei zwischen einzelnen Quartieren zu unterscheiden wie es bisher der Fall war.

Bei den Gebäudehöhen ist unter Berücksichtigung der Bestandssituation und Umgebungsbebauung eine Abstufung zwischen einzelnen Quartieren vorgesehen. Im nördlichen Bereich mit Übergang zum Bebauungsplan „Am Kirchweg“ und „An der Werkgaß“ und im südlichen Bereich zum Außenbereich ist eine Wandhöhe von bis zu 7,00 m zulässig. Im mittleren Bereich wird sie auf bis zu 7,50 m erhöht. Auf der südöstlichen Nachverdichtungsfläche zum Dorfbach hin wird sie auf 5,50 m begrenzt.

Da bisher ein- und zweigeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Dachneigungen im Gebiet vorkommen, wird zur Steuerung der Gebäudehöhe neben der Wandhöhe auch die Firsthöhe für das Gebiet definiert. Analog zur Wandhöhe wird auch die Firsthöhe in Kern- und Randbereiche gegliedert. Zur freien Landschaft nach Süden und zum nördlich angrenzenden Wohngebiet wird die Firsthöhe auf 10,00 m begrenzt, während sie zur Mitte des Plangebietes auf 10,50 m bzw. 11,50 m ansteigt. Zum Dorfbach wird die Firsthöhe wieder auf 10,00 m abgestuft.

Für die Gestaltung der Dachlandlandschaften wird die Satteldachform vorgegeben mit einem breiten Spektrum bezüglich der Dachneigung zwischen 30° und 45° wie es bisher großteils im Plangebiet vorkommt. Die maximale Gebäudehöhe durch steile Dachformen wird dabei mit der maximal festgesetzten Firsthöhe begegnet.

Prägend für das Gebiet „Rehbühn“ sind große Grundstücke mit 1.000 m² und mehr Fläche, die mit Wohngebäuden mit einer Größe von ca. 100 m² bis ca. 200 m² versehen sind. Der Gartenanteil ist in dem Gebiet somit sehr hoch. Bei einer Beibehaltung der bisher festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wären in dem Gebiet auch größere Baukörper zulässig. Um die Eigenart des Gebietes jedoch zu wahren und es nicht durch größere Baukörper zu stören, wird in Verbindung mit der Grundflächenzahl von 0,3 kumulativ eine Grundfläche von 210 m² für Hauptbaukörper je Baugrundstück festgesetzt. So kann der städtebauliche Charakter im Plangebiet gewahrt bleiben, was dem Gebiet zugleich aber auch noch Entwicklungsmöglichkeiten bei Nachverdichtungs- oder Umbaumaßnahmen gibt. Baukörpern mit langen Gebäudeseiten wird über die ergänzende Bauvorschrift zur maximalen Gebäudebreite von 13,00 m begegnet.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung in der Polizeiverordnung zum Straßen- und Bauflichtenplan „Rehbühn“ lehnt sich an einem „Reinen Wohngebiet“ an. Die bestehenden Strukturen und die Nähe zum angrenzenden Bebauungsplan „Ortsmitte Vimbuch“ mit der Ausweisung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten und die potenzielle Erweiterungsmöglichkeit nach Westen für ein Wohngebiet führen im Überarbeitungsplan jedoch zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die Art der baulichen Nutzung soll dabei weiterhin schwerpunktmäßig auf das Wohnen liegen, aber mit weiteren Optionen für die bauliche Nutzung im Gebiet.

So werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1-5 die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO wie Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen. Damit soll die Ergänzung der Wohnnutzung z.B. durch Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie eine standort- wie zeitgemäße und zukunftsfähige Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

Ausnahmsweise zulässig werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 S. 1 und 2 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe). Die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 S. 3-5 BauNVO mit Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen. Es handelt sich um Nutzungen, deren Unterbringung sich im angrenzenden Mischgebiet im Bereich „Ortsmitte Vimbuch“ besser eignen. Zudem soll durch diese Einschränkung das Verkehrsaufkommen im Allgemeinen Wohngebiet in verträglichen Grenzen gehalten werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird als Planeintrag durch die Grundflächenzahl (GRZ) kumulativ mit der Grundfläche (GR), Wandhöhe (WH), Firsthöhe (FH) sowie Zahl der Vollgeschosse (VG) näher bestimmt.

Grundflächenzahl kumulativ mit Grundfläche

Das Plangebiet zeichnet sich durch überwiegend große Hausgrundstücke mit ca. 500 m² bis ca. 1.500 m² Fläche aus. Einzelne Nachverdichtungsvorhaben wurden als Doppelhäuser oder Hausgruppen im Plangebiet ausgeführt, welche mit ihren ca. 220 m² bis ca. 400 m² großen Hausgrundstücken kleiner ins Gewicht fallen. Die Grundfläche von Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes bewegen sich in der Regel zwischen ca. 100 m² und ca. 200 m², ausgenommen hiervon sind die alten Wirtschaftsgebäude im Norden oder das Werkstattgelände in der Mitte des Plangebietes, die größere Grundflächen aufweisen, aber einen Sonderstatus im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben.

Hinsichtlich der unterschiedlich großen Hausgrundstücke reicht die bisher im Ursprungsplan allein festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 nicht aus, um untypisch große Gebäude im Plangebiet zu vermeiden, die nicht in die Eigenart von Rehbühn passen. Auf den großen Grundstücken könnten doppelt so große Gebäudekubaturen entstehen wie es bisher im Gebiet vorherrscht. Daher wird dem entgegengewirkt, indem eine kumulative Festsetzung über die Grundfläche (GR) von maximal 210 m² für Hauptbaukörper je Grundstück getroffen wird. Diese Festsetzung ist als „Summenmaß“ je Baugrundstück zu verstehen. Je nach Grundstücksgröße kann die GRZ von 0,3 oder die GR von 210 m² als Maximalwert für ein Hauptgebäude je Grundstück ausgeschöpft werden. Auf großen Baugrundstücken besteht dabei die Möglichkeit, zwei oder mehrere kleinere Gebäude auf dem Grundstück zu verwirklichen oder die Grundstücke zu teilen und weitere größere Bauprojekte unter Wahrung der Regelungen

zur GRZ und GR zu verwirklichen. Mit der Festsetzung kann die Eigenart des Plangebietes gewahrt bleiben, aber auch eine Nachverdichtung im Bestand ermöglichen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die automatisch gesetzlich geltende Regelung zu Nebenanlagen, Garagen etc., mit denen die GRZ von 0,3 gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden darf.

Um eine Nachverdichtung aufgrund der guten Nachfrage nach Wohnraum in Bühl mit Wohnbauprojekten im Bestand zu unterstützen, werden auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO abweichende Bestimmungen von der Obergrenze von 50 v.H. für Tiefgaragen getroffen. Demnach darf mit mindestens 0,50 m begrünten erdüberdeckten Tiefgaragen die GRZ auf bis zu 0,6 überschritten werden. Der Eingriff in Grund und Boden stellt sich dabei geringfügig dar, da über die festgesetzte Erdüberdeckung von 0,50 m der Boden später als gut angelegte Grün- und Gartenfläche wieder genutzt werden kann. 40% der Fläche bleibt weiterhin vor jeglicher Bebauung unberührt. Des Weiteren kann über Nachverdichtungsprojekte im Bestand eine Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden werden. Folglich kann ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Förderung der Innenentwicklung geleistet werden.

Vollgeschosse

Nach dem bisher gültigen Rechtsplan „Rehbühn“ wurden das Plangebiet in Bereiche mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden gegliedert. Im Bestand ist diese Struktur allerdings nicht unbedingt wiederzuerkennen. Viele im Plan festgesetzte eingeschossige Gebäude wurden zweigeschossig ausgeführt. Vor dem Hintergrund der nachhaltigen Nachverdichtung soll im Zuge der Überarbeitung des Planes allen die gleiche Möglichkeit eingeräumt werden, bei Neubauten oder Umbauten bis zu zwei Vollgeschosse auszunutzen. Die Zahl der Vollgeschosse wird daher vereinheitlicht und auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Wand- und Firsthöhe

Die Gebäudehöhe von eingeschossigen Wohnhäusern wurde im Bereich Rehbühn über die Traufhöhe von 4,00 m und die Dachneigung von mindestens 48° definiert. Für zweigeschossige Neubauten liegen keine Regelungen im bisherigen Planwerk vor. Für das nordwestliche Grundstück Flst.Nr. 3905 gilt über den Bebauungsplan „Am Kirchweg“ und „An der Werkgaß“ eine Traufhöhe von 3,60 m.

Im Plangebiet kommen in der Regel auf der einen Seite die eingeschossigen Baukörper mit einer Traufhöhe von bis zu ca. 5,50 m mit Sockel und Kniestock sowie mit einem Steildach von ca. 40-48° vor. Auf der anderen Seite finden sich in dem Gebiet die zweigeschossigen Wohngebäude mit einer Traufhöhe von ca. 7,50 m und einem flachgeneigten Dach von ca. 30°-35° wieder.

Da in dem Gebiet sowohl Steil- als auch flachgeneigte Dächer vorkommen, ist neben der Festsetzung der Wandhöhe auch die Festlegung der Firsthöhe wichtig. So kann die Gebäudehöhe bei Ausnutzung der maximalen Wandhöhe kombiniert mit einem Steildach eingedämmt werden.

Die Wandhöhe wird im Plangebiet vor dem Hintergrund der Vereinheitlichung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei und in Anlehnung an den Bestand angehoben. Wunsch des Ortschaftsrates Vimbuch ist die Bildung einer Kernzone im nordöstlichen Bereich mit einer höheren Auslastung gegenüber den Randzonen zur freien Landschaft oder zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan mit niedrigeren Wand- und Firsthöhen. Demnach ist in der Kernzone WA 3 eine Wandhöhe von maximal 7,50 m und eine Firsthöhe von 11,50 m zulässig. In den Randzonen WA 1,2 und 5 wird die Wandhöhe auf 7,50 m bis 7,00 m abgestuft. Die Firsthöhe wird dabei auf 10,50 m bzw. 10,00 m begrenzt. Zum Dorfbach wird im WA 4 die Wandhöhe auf 5,50 m zurückgenommen, die Firsthöhe bleibt dabei auf 10,00 m und passt sich dem Umfeld an (WA 5).

Zum Teil werden die festgesetzten Wand- und Firsthöhen im Gebiet durch den Gebäudebestand überschritten. Hier liegt Bestandsschutz vor. Im Falle einer Ersatz- bzw. Neubebauung gilt die festgesetzte maximale Wand- bzw. Firsthöhe.

Da das Gelände relativ eben ist, wird für den unteren Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen die im Bebauungsplan festgesetzten Kanaldeckelhöhen (KD) der Erschließungsstraße in Meter über Normalhöhennull (NHN) nach dem Deutschen Haupthöhenetz 2016, Status 170, verwendet. Es gilt der dem Baugrundstück, bezogen auf die Erschließungsseite, nächstgelegene Höhenbezugspunkt. Sind zwei oder mehrere Höhenbezugspunkte heranzuziehen, gilt das arithmetische Mittel der beiden Höhenbezugspunkte.

Die maximale Wandhöhe (WH) als oberer Höhenbezugspunkt wird als Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut der Satteldächer definiert.

Die maximale Firsthöhe (FH) als oberer Höhenbezugspunkt wird beim Satteldächern als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen definiert. Die maximale Firsthöhe entspricht dem obersten Gebäudeabschluss des Gebäudes.

6.3 Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen

Bauweise

In Anlehnung an den Bestand wird im WA 1, 3 bis 5 die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und/oder Doppelhäuser.

Im WA 2 wird aufgrund der älteren Gebäude mit verknüpften Wirtschaftsbereichen (Schuppen, Scheunen), die teilweise auf oder nah an Grundstücksgrenzen errichtet wurden, eine abweichende Bauweise festgesetzt. Auch hier gilt die offene Bauweise mit Einzel- und/oder Doppelhäusern. Sofern der Bestand dies heute bereits vorgibt und es sich nicht um eine Neubebauung handelt, darf die Abstandsflächen ausnahmsweise unterschritten oder an die Grenze gebaut werden. Bei Neubauten gilt die offene Bauweise mit entsprechender Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die bisher im Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn“ definierten Baufluchten werden durch Baugrenzen (Baufenster) ersetzt.

Das Gebiet ist durch große Hausgrundstücke geprägt, was mit einem relativ hohen Potenzial an Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem Grundstück verbunden ist. Um den Bauherren bestmögliche bauliche Entwicklungen für Anbauten oder die Errichtung weiterer Gebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen, werden die Baufenster großzügig angelegt. In Verbindung mit der Festsetzung zur Grundflächenzahl und Grundfläche können die Baukörper von ihrem Volumen und Größe in Grenzen gehalten werden, so dass der städtebauliche Charakter in dem Gebiet gewahrt bleiben kann.

Im Vorgartenbereich wird in Anlehnung an den Planungsgedanken des Straßen- und Baufluchtenplanes die Baugrenze auf 4,00 m von der Straße zurückgesetzt. So kann die bisher prägende freie Vorgartenzone im Plangebiet gesichert und erhalten werden.

Im nördlichen Bereich befinden sich noch alte Wirtschaftsgebäude, die sehr nah an der Straße stehen. Durch die konsequente Einhaltung der Vorgartenzone von 4,00 m befinden sich Teilstücke dieser Gebäude außerhalb des Baufensters im Vorgartenbereich. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz. Sobald allerdings Neubauten an dieser Stelle errichtet werden, sind die neuen Festsetzungen einzuhalten und die Vorgartenzone von 4,00 m wiederherzustellen.

6.4 Stellung der baulichen Anlagen

Mit dem bisher gültigen Rechtsplan zeichnen sich im Plangebiet Zonen mit unterschiedlichen Gebäudestellungen aus. Mit der Überplanung wird dieses Charakteristische im Plan aufgegriffen und als solche gesichert. Je nach Lage werden giebel- oder traufständige Gebäudestellungen festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude werden aufgrund ihrer untergeordneten baustrukturellen Rolle von dieser Festsetzung ausgenommen.

6.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Carports und Garagen

Aufgrund der relativ groß angelegten Baufenster sind zur Vermeidung einer ungeordneten Entwicklung Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der Baufenster sind sie in den seitlichen Abstandsflächen (definiert als Fläche zwischen der seitlichen Baugrenze und der jeweiligen Grundstücksgrenze) zulässig.

Im Vorgartenbereich (definiert als Fläche zwischen der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße und der straßenzugewandten Baugrenze) dürfen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO baurechtlich notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf einer Breite von maximal 10,0 m je Baugrundstück angelegt werden, jedoch nicht mehr als 50% der Grundstücksbreite je Baugrundstück.

Nebenanlagen

Da die Baufenster relativ groß angelegt sind, werden zur Vermeidung einer ungeordneten Entwicklung die Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gesteuert. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergleichen) sind je Baugrundstück hinter der straßenzugewandten Baugrenze (außerhalb der Vorgartenzone) und bis zu einer Größe von insgesamt 40 m³ umbauter Raum zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

6.6 Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Das Plangebiet ist durch Einzelhäuser geprägt, die teilweise drei und mehr Wohnungen umfassen. Um eine gewisse Nachverdichtung in dem Gebiet zu ermöglichen, werden bis zu fünf Wohneinheiten je Wohngebäude (einschließlich Ferienwohnungen) zugelassen. Im kleinen Baugebiet im Südosten wird die Zahl der Wohneinheiten aufgrund der beschränkten Zufahrtsmöglichkeit dagegen auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Wohngebäude, die bisher mehr Wohnungen umfassen, haben Bestandsschutz. Bei Ersatz- bzw. Neubau sind dann allerdings die neuen Festsetzungen einzuhalten.

6.7 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden gezielt grünordnerische Zielsetzungen verfolgt, welche planungsrechtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Dies umfasst Regelungen zur Grundflächenzahl oder Grundfläche, Anpflanzungen von Bäumen, Erhaltungsbindung oder die Pflanzliste. Darüber hinaus wurden artenschutzrechtliche Regelungen zur Konfliktvermeidung in den Bebauungsplan übernommen.

Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)

Die vorhandene Grundflächenzahl für Hauptgebäude bewegt sich im Plangebiet zwischen ca. 0,1 und 0,2. Es gibt auch einzelne Grundstücke, bei denen eine GRZ von bis zu 0,3 vorkommt. Die im Plangebiet generell vorkommende niedrige Grundflächenzahl resultiert aus den relativ großen Grundstücken, so dass ein hoher Grünflächenanteil im Plangebiet besteht. Mit dem Bebauungsplan soll der prägende „grüne“ Charakter des Plangebietes erhalten bleiben. Die bisher im Rechtsplan festgesetzte GRZ von 0,3 wird demnach beibehalten und nicht auf die für ein Allgemeines Wohngebiet rechtlich möglichen 0,4 angehoben.

Auch die kumulative Festsetzung der Grundfläche von 210 m² trägt dazu bei, den Grünanteil im Rehbühn zu sichern.

Anpflanzen und Erhaltungsbindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Durchgrünung im Plangebiet zu erreichen, wird in den Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen, dass 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 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 nachzuweisenden Bäume angerechnet.

Ein besonderes Augenmerk liegt auch beim Schutz vorhandener Bäume, Sträucher etc. Demnach sind die innerhalb der Flächen zur Erhaltungsbindung liegenden Bäume, Sträucher etc. dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen mit Arten gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Die der straßenzugewandten Fläche für die Erhaltungsbindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf von notwendigen Grundstückszufahrten, Stellplätzen und Zuwegungen unterbrochen werden. Der übrige Bereich ist aber entsprechend der Pflanzliste, mit Stauden, Rasen o.ä. zu begrünen. Des Weiteren sind Bäume im gesamten Wurzel- und Kronentraufbereich vor schädigenden Einflüssen zu schützen, was zusätzlich als Beiblatt den Hinweisen des Bebauungsplanes beigefügt ist.

Klimaangepasste und ökologische Freiflächengestaltung

Um großangelegte Kies- und Schottergärten zu unterbinden, wird aus klimatischer und ökologischer Sicht die Festsetzung aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen (definiert als Größe des Baugrundstückes abzüglich der zulässigen Gesamtversiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) mit Stauden, Sträuchern, Rasen u.ä. vegetationsbedeckt, insektenfreundlich und wasserdurchlässig anzulegen sind.

Pflanzliste

Dem Bebauungsplan ist unter den Hinweisen eine Pflanzliste mit überwiegend heimischen Bäumen, Sträuchern, Schling- und Kletterpflanzen beigefügt, die bei den „Pflanzgeboten“ anzuwenden ist. Bei darüber hinaus gehenden Bepflanzungen sind auch anderweitige Bepflanzungsarten und Stammumfänge möglich.

Artenschutz

Neben grünordnerischen Festsetzungen werden zur Konfliktvermeidung auch Vorgaben zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich über die artenschutzrechtliche Voruntersuchung ergeben haben. Mit den dort genannten Maßnahmen werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

Nach der artenschutzrechtlichen Stellungnahme sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Zum Schutz der Vögel ist die Fällung der Gehölze und Bäume nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen zulässig. Zur Vermeidung von Vogel- und Fledermausschlag an Fenstern wurden Auflagen bei Glasfassa-

den bzw. spiegelnden Materialien und bei Glasflächen vorgenommen. Auch bei Gebäudeabbrüchen wurden Maßnahmen getroffen, um Vögel und Fledermäuse zu schützen. Zaun- und Mauereidechsen sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Daher ist vor einer konkreten Bauabsicht der Eidechsenbestand zu untersuchen. Bei einem Vorkommen sind entsprechende Schutz- und CEF-Maßnahmen durchzuführen.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes bestehen zur Sicherung der Erschließung für rückwärtige Grundstücke eingetragene Rechte im Grundbuch oder als Baulast. Für die rückwärtigen Grundstücke wurde zur Erschließbarkeit daher Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen.

Geh- Fahr- Leitungsrecht 1 (GFL 1)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche 1 (GFL 1) im Nordwesten des Plangebietes mit einer Breite von 3,0 m besteht zugunsten der jeweiligen Eigentümer des rückwärts liegenden Hausgrundstückes Flst.Nr. 2155/1 und der jeweiligen Eigentümer der daran anschließenden, sich aber außerhalb des Plangebietes befindlichen Außenbereichsfläche Flst.Nr. 2155/2.

Gehrecht 2 (G 2)

Die mit Gehrecht zu belastende Fläche 2 (G 2) besteht zugunsten der jeweiligen Eigentümer des sich außerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstückes Flst.Nr. 2155/2.

Geh- Fahr- Leitungsrecht 3 (GFL 3)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche 3 (GFL 3) im nordwestlichen Plangebiet mit einer Breite von 3,0 m besteht zugunsten der jeweiligen Eigentümer des sich rückwärts befindlichen Hausgrundstückes Flst.Nrn. 2130.

Geh- Fahr- Leitungsrecht 4 (GFL 4)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche 4 (GFL 4) im westlichen Teil des Plangebietes mit einer Breite von 3,0 m besteht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nrn. 2124 und 2122/4.

Leitungsrecht 5 (L 5)

Die Leitungsrecht zu belastende Fläche 5 (L 5) im Westen des Plangebietes besteht für einen Regenwasserkanal zugunsten der Stadt Bühl.

Geh- Fahr- Leitungsrecht 6 (GFL 6)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche 6 (GFL 6) besteht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der rückwärtigen Haus- und Gartengrundstücke Flst.Nrn. 2110/1 und 2110/2.

Geh- Fahr- Leitungsrecht 7 (GFL 7)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche 7 (GFL 7) besteht zugunsten der jeweiligen Eigentümer des rückwärts liegenden Baugrundstückes Flst.Nr. 2103/3 und des sich außerhalb des Plangebietes liegenden Obstbaumwiesengrundstückes Flst.Nr. 2103/4.

6.9 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Gewässerrandstreifen

Entlang dem Dorfbach im südöstlichen Teil des Plangebietes wurde ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Demnach sind der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von 5,00 m verboten. Auch die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig. Ebenfalls nicht zugelassen wird die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von 5,00 m 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-, Gerätehütten, Holzunterstände, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Terrassen, Wintergärten zählen.

Hochwassergefahrenkarte

Gemäß der aktuell vorliegenden Hochwassergefahrenkarte befinden sich Teile des Plangebietes in einem HQ_{extrem}-Bereich, welche zugleich als HQ₁₀₀-geschützter Bereich eingestuft ist. Die Flächen wurden als blau schraffierte Fläche nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Starkregengefahrenkarte

Da das Verfahren zur Starkregengefahrenkarte für den gesamten Landkreis Rastatt und den Stadtkreis Baden-Baden noch andauert und noch keine fachlich fundierten Ergebnisse für den Bereich Bühl vorliegen, wird ein allgemeiner Passus auf bauliche Maßnahmen an Geländetiefpunkten in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Demnach hat sich jeder Grundstückseigentümer zur Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser von umgebenden Grundstücken z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden usw. durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Es wird empfohlen, Lichtschächte, Eingänge usw. an Geländetiefpunkten zu vermeiden oder ggf. durch Aufkantungen o.ä. zu schützen.

Pflanzliste und Baumschutz

Dem Bebauungsplan ist eine Pflanzliste mit überwiegend heimischen Bäumen, Sträuchern, Schling- und Kletterpflanzen für die Pflanzgebote beigelegt. Darüber hinaus gehende Bepflanzungen im Garten sind nicht an die Vorgaben der Pflanzliste gebunden.

Zum besonderen Schutz der Bäume ist ein entsprechendes Hinweispapier dem Bebauungsplan beigelegt. Bei Baumaßnahmen sind die Kronen- und Wurzelbereiche vor Eingriffen zu schützen.

7 Flächenbilanzierung

Räumlicher Geltungsbereich	60.422 (in m²)	100 (in %)
Allgemeines Wohngebiet	53.822	89,1
Verkehrsfläche	4.420	7,3
Versorgungsfläche	62	0,1
Grünfläche öffentlich	1.110	1,8
Grünfläche privat	1.008	1,7

8 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

Die Grundstücke wurden bereits umgelegt. Daher sind keine Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich.

9 Kosten

Weitere Kosten fallen nicht an.

B. Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan werden auch Örtliche Bauvorschriften erlassen. Sie beinhalten Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Begrünung, Werbeanlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und von Einfriedigungen sowie zu Außenantennen und Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser. Damit soll eine Bandbreite definiert werden, in der sich die Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet bewegen soll.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Begrünung

1.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Mit dem Bebauungsplan ist die Sicherung der Eigenart des Gebietes und des für Rehbühn typischen Ortsbildes beabsichtigt. Mit der planungsrechtlichen Festsetzung der Grundfläche von 210 m² wird die Gebäudegrundfläche im Plangebiet geregelt. In Kombination mit der Örtlichen Bauvorschrift zur Gebäudebreite bzw. -tiefe von maximal 13,00 m kann das prägende Ortsbild entlang der Erschließungsstraßen gesteuert werden. Für das Gebiet eher untypische lange Baukörper (mit Ausnahme der Wirtschaftsgebäude) können damit unterbunden werden.

1.2 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet kommen ältere und neuere Baukörper gemischt vor. Die Unterscheidung zwischen den älteren und neueren Gebäudetypen lässt sich sehr stark bei den Dachneigungen ablesen. So wurden die älteren Gebäude mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von ca. 40°-48° ausgeführt. Die Gebäude neueren Ursprungs wurden mit flachgeneigten Satteldächern von ca. 30°-35° errichtet.

Um einen Ausbau sowohl bei älteren als auch bei neueren Gebäuden oder Neubauten zu ermöglichen, wird die symmetrische Satteldachform mit einer Dachneigung von 30-45° gewählt. Bestehende Gebäude mit Dachneigungen unterhalb oder oberhalb der Regelung haben Bestandsschutz. Im Falle eines Neubaus sind die neuen Regelungen anzuwenden.

Die letzten Bauvorhaben in Bühl zeigen aus funktionaler Sicht vermehrt Gebäudeteile, die die innere Erschließung bzw. technische Aufbauten (z.B. Aufzug/Klimaanlage) beinhalten, dass sie in Flachdachbauweise ausgeführt werden. Ausnahmsweise wird daher eingeräumt, dass solche Bauteile bis maximal zu 1/5 des Hauptbaukörpers als begrüntes Flachdach zulässig sind, wenn die Wandhöhe dabei nicht überschritten wird.

1.3 Dachflächengestaltung

Im Plangebiet kommen rote und dunkle Dachdeckungen vor. Die zulässigen Farben der Dachdeckung werden daher als ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit gewählt. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 10 cm hoch).

Zur Vermeidung der Blendwirkung dürfen keine glänzenden und hoch reflektierenden Materialien verwendet werden.

1.4 Dachaufbauten und -einschnitte

Nach bisherigem Planrecht wurden nur den Gebäuden mit steilen Dachneigungen Dachgauben zugesprochen. Aufgrund der steigenden Nachfrage an Wohnraum wird die Begrenzung im Zuge der Überarbeitung aufgegeben und allen Gebäudetypen die Möglichkeit auf den Einbau von Dachgauben eingeräumt. Aufgrund der Ortskern- und Ortsrandlage wird über die Bauvorschriften ein Rahmen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten und -einschnitten vorgegeben.

1.5 Gestaltung von Doppelhäusern

Aufgrund der sensiblen Lage des Plangebietes am Ortsrand und des direkten Bezugs zur Ortsmitte Vimbuch werden aus gestalterischen Gründen einheitliche Gestaltungsvorgaben für Doppelhäuser vorgenommen.

1.6 Fassadengestaltung

Das Gebiet ist gemäß den bisherigen Vorgaben des Straßen- und Bauflichtenplanes mit Polizeiverordnung mit hellen Fassadenfarben geprägt, was in diesem Maß erhalten bleiben soll. Die bisher geltende Vorgabe zur Fassadengestaltung wird daher an neues Recht angepasst. Demnach sind nur Fassaden mit hellem Anstrich in der Farbnuance bis NCS (Natural Colour System) S 0510/ (alle Farbfamilien mit einem 85%-igen Weißanteil) zulässig. Zugleich bewirkt diese Vorgabe einen positiven Beitrag zur Klimaanpassung. So kann das Gebiet vor einem durch dunkle Fassadenfarben verursachten Aufheizen des Gebietes geschützt werden.

2 Werbeanlagen

Da im Plangebiet auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind, werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Aufgrund der Ortsrandlage mit Übergang zur Ortsmitte Vimbuch werden die Werbeanlagen im Wohngebiet auf 0,50 m² begrenzt. Freistehende Werbeanlagen werden dabei nicht zugelassen. Ebenfalls werden Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben ausgeschlossen.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und von Einfriedigungen

Der Versiegelungsgrad soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitestgehend gering gehalten und der Grünflächenanteil gesichert werden. Vor diesem Hintergrund werden Regelungen zu Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege aufgenommen, die in wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind. Zudem ist der übrige, nicht überbaute Bereich als Grün- und Gartenfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu unterhalten.

Darüber hinaus soll die Ausgestaltung von Stützmauern und Einfriedigungen gesteuert werden, um zu massiv wirkende Elemente im Plangebiet zu vermeiden. Auch wird zur Vermeidung mehrerer und unterschiedlich ausgeführter Antennen- und Parabolanlagen an einem Gebäude die Anzahl pro Gebäude begrenzt.

Da der Kanal im Bereich Rehbühn bereits gut ausgelastet ist, wird zur Entlastung des Kanals eine Vorschrift zu Retentionszisternen aufgenommen.

Bühl, den

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

Anlage

„Darstellung der Umweltbelange“ zur 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Rehbühn“ vom 1. Juni 2022

„Artenschutzrechtliche Vorprüfung“ zur 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Rehbühn“ vom 1. Juni 2022