

Textliche Festsetzungen

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

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

Allgemeines Wohngebiet (WA 1-5)

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO)

Zulässig nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Nicht zulässig nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Planeintrag durch Grundflächenzahl (GRZ) kumulativ mit der Grundfläche (GR), Wandhöhe (WH), Firsthöhe (FH) und Zahl der Vollgeschosse (VG) festgesetzt.

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§§ 16 und 18 BauNVO i.V.m. der Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Höhe baulicher Anlagen im WA 1-5 gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) und maximale Firsthöhe (FH).

Die Höhenlage der baulichen Anlage wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten **Kanaldeckelhöhen** (KD) der Erschließungsstraße in Meter über Normalhöhennull (NHN) nach dem Deutschen Haupthöhennetz 2016, Status 170, als **unterer Höhenbezugspunkt** bestimmt. 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.

2.2 Grundflächenzahl und Grundfläche (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag auf 0,3 je Baugrundstück festgesetzt. Dabei dürfen Hauptgebäude als bauliche Anlagen jedoch eine Grundfläche (GR) von maximal 210 m² je Baugrundstück nicht überschreiten. Darüber hinaus ist je Wohneinheit ein Balkon/Terrasse mit einer Größe von maximal 15 m² zulässig, aber pro Grundstück nicht mehr als insgesamt 50 m² Grundfläche.

Ausnahmsweise darf die GR von 210 m² überschritten werden, wenn der Bestand dies heute bereits vorgibt und es sich nicht um eine Neubebauung handelt. Die GRZ von 0,3 ist dabei aber einzuhalten.

Die zulässige GRZ kann entsprechend § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

Bei Tiefgaragen mit einer begrünten Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m darf gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die GRZ auf bis zu 0,6 überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse festgesetzt.

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

Im WA 1, 3-5 gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Bei festgesetzter abweichender Bauweise im WA 2 gilt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Dabei darf, wenn der Bestand dies heute bereits vorgibt und es sich nicht um eine Neubebauung handelt, ausnahmsweise die Abstandsflächen unterschritten oder an die Grenze gebaut werden.

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

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung 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 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, (Tief-) Garagen und Carports pro Baugrundstück 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 10,00 m je Baugrundstück angelegt werden, jedoch nicht mehr als 50% der Grundstücksbreite pro Baugrundstück.

5.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergleichen) 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.

5.3 Anbauverbotszone entlang der K 3747 und der K 3763 (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 StrG)

Im Bereich der Anbauverbotszone entlang der K 3747 (Bahnhofstraße) und der K 3763 (Vimbucher Straße) sind gemäß § 22 Abs. 1 StrG keinerlei Hochbauten (Garagen, Carports, Nebenanlagen z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergleichen) zulässig.

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

Die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt je nach Planeintrag maximal 2 bzw. maximal 5 Wohnungen.

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

7.1 Insektenfreundliche 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“),
- Staumdichte 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.

7.2 Entfernen des Baumbestandes außerhalb der Brutzeit

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

7.3 Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden sowie Bereiche mit Durchsichten und Übereckverglasungen unzulässig. Zur Reduktion der Spiegelung sind nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % einzusetzen. Zur Reduktion der Durchsichten sind Glasflächen größer 5 m² an exponierten Stellen wie z. B. außenliegende Fenster zur freien Landschaft auf mindestens 15 % der Fensterfläche mit nicht transparenten Markierungen zu versehen, 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 %). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen. Möglich sind alternative Produkte oder Maßnahmen, die das Vogelschlagrisiko nachweislich gleichwertig wirksam mindern. UV-Produkte oder Greifvogelsilhouetten sind wirkungslos und nicht zulässig.

7.4 Fledermausschutz

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

7.5 Gebäudeabbruch

Bei älteren, ungenutzten Gebäuden, fugenreichen Fassaden und Mauerwerken, ungenutzten Dachstühlen, Verschalungen und alljährlich erneut genutzten Vogelnestern von z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling etc., ist im Einzelfall durch eine sachverständige Person oder ein Gutachterbüro zu überprüfen, ob die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen ist oder ob gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Ersatzquartiere).

Bezüglich Fledermäuse muss vor Abbruchbeginn eine Gebäudeuntersuchung durch einen Fachgutachter und bei Verdachtsfällen ggf. eine Ausflugkontrolle direkt vor dem Abbruch des Gebäudes vorgenommen werden. Sollte sich dabei herausstellen, dass sich ein Quartier in oder an dem Gebäude befindet, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde zu besprechen.

Arbeiten im Nistplatzbereich von Gebäudebrütern sind möglichst außerhalb der Brutzeit zu erfolgen (siehe Abb. 1). Netze und störende Gerüstbauteile im Einflugbereich sind zu vermeiden. Muss dennoch in der Brutzeit gearbeitet werden, gilt es das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten. Eine Folgebrut muss danach aber verhindert werden.

Abb. 1 Bau- und Brutzeitkalender häufiger Gebäudebrüter (Quelle: LBV)

Bau- und Brutzeitkalender: Haussperling



Bau- und Brutzeitkalender: Mauersegler



Bau- und Brutzeitkalender: Mehlschwalbe



Maßnahmen an Gebäuden (Umbau, Sanierung, Abriss etc.) sind nicht in der Wochenstubenzeit (April bis August) der Fledermäuse vorzunehmen (s. Abb. 2). Zwergfledermäuse sind typische Bewohner von Siedlungen und Städten. Sie beziehen bevorzugt Spaltenquartiere in 2 bis 9 m Höhe an Gebäuden, vor allem in Mauerritzen, Außen- und Flachdachverkleidungen, Rollladenkästen, in Hohlblocksteinen unverputzter Hauswände oder hinter Fensterläden. Zusätzlich nutzen sie Baumhöhlen und Nistkästen als Paarungsquartiere. Wegen ihrer geringen Körpergröße ist ein Spalt von 1,5 cm ausreichend.

Abb. 2 Bauzeitkalender Sommerquartier Zwergfledermaus (Quelle: LBV)

Bauzeitkalender Sommerquartier: Zwergfledermaus



Fachliches Informationsmaterial, Umsetzungsbeispiele, Bezugsquellen für Nisthilfen und konkrete Hilfe geben die Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/>. Darüber hinaus bieten auch NABU und BUND entsprechende Informationen.

7.6 Zaun- und Mauereidechsen

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, ist der Eidechsenbestand im jeweiligen Vorhabenbereich zu untersuchen, sobald eine konkrete Bauabsicht besteht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtliche Überprüfung an bestimmte Jahreszeiten (Aktivitätszeit März bis September) gebunden ist und mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf einzuplanen ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind dann gegebenenfalls erforderliche Artenschutzmaßnahmen grundstücks- bzw. vorhabenbezogen festzulegen. Dies kann im Auftrag des Bauherrn durch einen Fachkundigen auf Ebene der Baugenehmigung erfolgen. Auch ggf. erforderliche Schutz- und CEF-Maßnahmen müssen vorgezogen durchgeführt werden und mit Baubeginn wirksam sein. Beispielsweise können sich baubedingte Tötungen insbesondere bei der Baufelddräumung und den Erdarbeiten ergeben. Ggf. sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Individuenverlusten in Form von Bauzeitenbeschränkungen, Vergrämung und temporären Schutzzäunen erforderlich. Die Reptiliensperrzäune sind zwei Wochen vor Beginn der Bauphase zu stellen und bis zum Abschluss der Baumaßnahmen funktionstüchtig zu erhalten. Der Zaun muss fachgerecht hergestellt, regelmäßig ausgemäht, kontrolliert und ggf. repariert werden. Er ist einzugraben und muss mindestens 50 cm hoch sein. In den unbebauten Randbereichen sind geeignete Habitate (z. B. Steinhaufen, Totholzhaufen, Saumstreifen) für Eidechsen zu schaffen. Nach Baufertigstellung können weitere Grundstücksfreiflächen von den Eidechsen genutzt werden.

Sollte die beschriebene gebietsinterne Lösung der möglichen artenschutzrechtlichen Konflikte auf der Zulassungsebene (Baugenehmigung) wider Erwarten nicht durchführbar sein, müssen die Eidechsen abgefangen und in ein vorab herzustellenden Ersatzhabitat (CEF-Maßnahme) umgesiedelt werden.

7.7 Klimanagepasste 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, insektenfreundlich und wasserdurchlässig anzulegen. Das Anlegen von Kies- und Schotterflächen ist auf diesen Flächen unzulässig.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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 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.

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

Die innerhalb der Flächen zur Erhaltungsbindung liegenden Bäume, Sträucher etc. sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen mit Arten gemäß der 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“.

Die der straßenzugewandten Fläche für die Erhaltungsbindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf von notwendigen Grundstückszufahrten, Stellplätzen und Zuwegungen unterbrochen werden (siehe auch 5.1). Der übrige Bereich ist entsprechend der Pflanzliste, mit Stauden, Rasen o.ä. zu begrünen (siehe auch 7.7).

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es sind gemäß Planeintrag folgende Rechte festgesetzt:

Geh- Fahr- Leitungsrecht 1 (GFL 1)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche 1 (GFL 1) mit einer Breite von 3,00 m besteht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nrn. 2155/1 und 2155/2.

Der Bereich darf weder mit Hochbauten überbaut noch mit Bäumen, Sträuchern bepflanzt werden; er muss zu jeder Zeit zugänglich sein.

Gehrecht 2 (G 2)

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

Der Bereich darf weder mit Hochbauten überbaut noch mit Bäumen, Sträuchern bepflanzt werden; er muss zu jeder Zeit zugänglich sein.

Geh- Fahr- Leitungsrecht 3 (GFL 3)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche 3 (GFL 3) mit einer Breite von 3,00 m besteht zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Flst.Nrn. 2131.

Der Bereich darf weder mit Hochbauten überbaut noch mit Bäumen, Sträuchern bepflanzt werden; er muss zu jeder Zeit zugänglich sein.

Geh- Fahr- Leitungsrecht 4 (GFL 4)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche 4 (GFL 4) mit einer Breite von 3,00 m besteht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nrn. 2124 und 2122/4.

Der Bereich darf weder mit Hochbauten überbaut noch mit Bäumen, Sträuchern bepflanzt werden; er muss zu jeder Zeit zugänglich sein.

Leitungsrecht 5 (L 5)

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

Der Bereich darf weder mit Hochbauten überbaut noch mit Bäumen, Sträuchern bepflanzt werden; er muss zu jeder Zeit zugänglich sein.

Geh- Fahr- Leitungsrecht 6 (GFL 6)

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

Der Bereich darf weder mit Hochbauten überbaut noch mit Bäumen, Sträuchern bepflanzt werden; er muss zu jeder Zeit zugänglich sein.

Geh- Fahr- Leitungsrecht 7 (GFL 7)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche 7 (GFL 7) besteht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nrn. 2103/3 und 2103/4.

Der Bereich darf weder mit Hochbauten überbaut noch mit Bäumen, Sträuchern bepflanzt werden; er muss zu jeder Zeit zugänglich sein.

11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 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 5,00 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-, Gerätehöfen, Holzunterstände, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Terrassen, Wintergärten zählen.