

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes "Unterer Zielenweg 1. Änderung und Ergänzung" der Stadt Bühl, in Bühl- Eisental

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

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

1.1 **Allgemeines Wohngebiet** § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist je nach Planeintrag durch Grundflächenzahl (GRZ), Wandhöhe (WH max.), Firsthöhe (FH max.) und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 **Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs.3 BauGB i.V.m §§ 16 und 18 BauNVO)

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

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 sind auch die entsprechenden NN Höhen angegeben. Es gilt der dem Baugrundstück, bezogen auf die Erschließungsseite, zugeordnete, nächstgelegene Höhenbezugspunkt (siehe Kanaldeckeln im zeichnerischen Teil).

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 bei Satteldächern als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen definiert. Die maximale Firsthöhe entspricht dem obersten Gebäudeabschluss des Gebäudes.

2.2 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

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

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)

Gemäß Planeintrag ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser.

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

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

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

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

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

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

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

Einfahrten bzw. Zufahrten zu den Grundstücken sind auf eine maximal zulässige Breite von insgesamt 10 m pro Baugrundstück begrenzt, jedoch nicht mehr als 50% der Grundstücksbreite pro Baugrundstück.

In Grünflächen sind keine Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO, wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergl. bis zu insgesamt 40 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den nördlichen Grünflächen, entlang der Baugrundstücke WA 5, WA 6 und WA 7 sind Nebenanlagen zur Bewirtschaftung der Grünfläche bis 10 m² je Grundstück möglich.

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

7. **Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Hausgarten“**
8. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" festgesetzten Flächen, sind als Haus-, Zier- und Nutzgarten frei zu halten.

Die der Straße zugewandte Grünfläche darf von notwendigen Grundstückszufahrten nicht unterbrochen werden.

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

8.1 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 Leuchtgehäusen, 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 Leuchtgehäuses, um das Eindringen z.B. von Insekten und Spinnen zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod z.B. anfliegender Insekten und Spinnen zu vermeiden.

8.2 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.

Fällungen potenzieller Fledermaus-Quartierbäume müssen in den Wintermonaten (d.h. von November bis März) bei Frosttemperaturen (am Besten <10°C) erfolgen, um eine Tötung von Tieren in möglichen Ruhestätten zu vermeiden. Alternativ können die Fällungen nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten durchgeführt werden. In der nachstehenden Abbildung sind die Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) >30 cm markiert, bei denen Quartiere potenziell möglich sind.



Abb. 2 Potenzielle Fledermaus-Quartierbäume mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm

8.3 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 zum Krebsbächel 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.

8.4 Fledermausschutz

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

8.5 Gebäudeabbruch

Gebäudeabbrüche dürfen nur im Zeitraum 1. November bis 28. Februar erfolgen, um Tötungen von Gebäudebrütern (Vögel) und Fledermäusen zu vermeiden. Bezüglich Fledermäusen 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.

8.6 Klimangepasste 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.

9 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 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 nachzuweisenden Bäume angerechnet.

10 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.

Als zu erhaltend festgesetzte 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“.

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

Es sind gemäß Planeintrag folgende Rechte festgesetzt:

Geh- und Fahrrecht 1 (GFR 1)

Die mit einem mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche 1 (GFR 1) mit einer Breite von 3,00 m besteht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nrn. 876 und 877. Die genaue Lageposition, kann je nach Bebauung geändert werden. Der Zugang ist sicherzustellen.

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

Geh- Fahr- Leitungsrecht 2 (GFL 2)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche 2 (GFL 2) mit einer Breite von 3,00 m besteht zugunsten der betreffenden Grundstückseigentümer des Grundstückes Flst.-Nrn. 836. 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 für einen Regen- und Schmutzwasserkanal zugunsten der Stadt Bühl. Außnahme Weise darf im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche an das Geh-Fahr- und Leitungsrecht näher herangerückt werden, so dass zur Leitung ein Abstand von mindestens 1,0 m bestehen bleibt und die Gründung des Hauses im Bereich der Kanaltrasse mindestens 0,5 m unter die Kanalsohle hergestellt wird. Der Bereich darf weder mit Hochbauten überbaut noch mit Bäumen, Sträuchern bepflanzt werden; er muss zu jeder Zeit zugänglich sein.

Gehrecht 4 (GR 4)

Die mit Gehrecht (Fußwegrecht) zu belastende Fläche 4 (GR 4) mit einer Breite von 1,15 m besteht zu Gunsten der der Allgemeinheit. Der Bereich darf weder mit Hochbauten überbaut noch mit Bäumen, Sträuchern bepflanzt werden; er muss zu jeder Zeit zugänglich sein.

Geh- Fahr- Leitungsrecht 5 (GFL 5)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche 5 (GFL 5) mit einer Breite von 3,00 m besteht zugunsten des Grundstückseigentümer des Grundstückes Flst.-Nrn. 829/4. Der Bereich darf weder mit Hochbauten überbaut noch mit Bäumen, Sträuchern bepflanzt werden; er muss zu jeder Zeit zugänglich sein.

12. 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 durch Planeintrag nachrichtlich übernommene 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, 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 Trachtflächen für Insekten

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