

## **Begründung**

### **zum Bauungsplan "Unterer Zielenweg 1. Änderung und Ergänzung" der Stadt Bühl und zu den örtlichen Bauvorschriften**

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele**

In Bühl-Eisental gibt es entlang der Inselstraße, im Übergangsbereich zwischen dem alten und dem neuen Ortsteil, immer wieder Unsicherheiten hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke. Tatsächlich endet der seit dem Jahre 1975 geltende Bauungsplan „Unterer Zielenweg“ mit den westlich an die Eugen-Seiterich-Straße bzw. an den Blütenweg angrenzenden meist bebauten Grundstücken. Der weitere Bereich des neuen Plangebietes ist bislang unbebaut. Aus städtebaulicher Sicht ist eine zusätzliche Bebauung entlang der Inselstraße möglich. Eine natürliche Begrenzung der bestehenden Bauflächen bildet dabei die prägnante Geländekante, das Gelände von Süden nach Nordwesten, Richtung Krebsbächel abfällt. Dieser Freibereich bildet somit eine natürliche Zäsur zwischen dem alten und dem neuen Ortsteil. Mit dem Krebsbächel endet der nördliche Planungsbereich.

Um für die aus städtebaulicher Sicht bebaubaren Grundstücke hauptsächlich entlang der Inselstraße eine sich einfügende, geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Topografie, Ökologie und weiteren Gegebenheiten zu gewährleisten, ist diese Änderung und Erweiterung des Bauungsplanes erforderlich.

#### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist ca. 1,12 ha groß und liegt im westlichen Bereich von Eisental.

Das Krebsbächel bildet die nördliche Grenze.

Südöstlich grenzt der Planungsbereich an den bestehenden Bauungsplan „Unterer Zielenweg“ an, wobei die Grundstücke Flst.Nr. 6809, 6809/1 und 6810 mit dieser Überarbeitung überlagert werden. Westlich bilden die Grundstücke, mit den Flst.Nrn. 854/2, 829/1, teilweise Flst.Nr. 837 und 836 den Abschluss.

Der Bauungsplan beinhaltet somit die Grundstücke Flst.Nr. 829/1, 836, teilweise Flst.Nr. 837, teilweise 839, 854/2, 874, 876, 877, 4953, teilweise 4958, teilweise 6811, teilweise 6788, 6809, 6809/1, 6809/2, 6809/3 und 6810.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

#### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

##### **3.1 Regionalplan**

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist der Geltungsbereich "Unterer Zielenweg, 1. Änderung und Ergänzung" überwiegend als „Siedlungsfläche Bestand (überwiegend Wohn/Mischnutzung)“ festgelegt.

Der Bauungsplan "Unterer Zielenweg 1. Änderung und Ergänzung" dient der Nachverdichtung. Er ist mit den Zielen des Regionalplans vereinbar.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier ist der nördliche Bereich des Plangebiets entlang der Inselstraße als gemischte Baufläche dargestellt.

Der nördliche Bereich mit den Flst.Nrn. 829/1, 837 und 836 sind im Flächennutzungsplan als gemischte Fläche dargestellt, der südliche Bereich mit den Flst.Nrn. 854/2, 6809/3, 6809/2, 6809/1, 6809, und 6810 sind als Wohnbaufläche enthalten.

Zwischen beiden Bereichen und das Grundstück mit der Flst.Nr. 874 ist als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Somit entspricht der südliche Bereich des Bebauungsplanes „Unterer Zielenweg 1. Änderung und Ergänzung“ dem Flächennutzungsplan.

Der nördliche Bereich, weicht dahingehend ab, dass nun auch hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Dies entspricht weiterhin einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, auch dahingehend, dass die Dorfstruktur in diesem Bereich aufgegriffen wird. Das Grundstück Flst.Nr. 874 und teilweise Flst.Nr. 877 und teilweise 876 können als Arrondierung gesehen werden, zumal ein Flächennutzungsplan auch nicht parzellenscharf und grundstücksgenau ausgelegt ist. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird dies im Wege der Berichtigung angepasst.

### 3.3 Bebauungsplan/ Angrenzende Bebauungspläne

Der westliche und südwestliche umliegende Bereich des Plangebietes ist bisher unbeplant. Im Norden, auf der gegenüberliegenden Seite des Krebsbächels, befindet sich der Bebauungsplan „Tillmatten“.

Im südöstlichen Bereich besteht bereits der Bebauungsplan „Unterer Zielenweg“, an welchen nun die „1. Änderung und Ergänzung“ nordwestlich angrenzt. Hierbei werden die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 6810, 6809 und 6809/1 und die angrenzende Inselstraße von dem Bebauungsplan „Unterer Zielenweg 1. Änderung und Ergänzung“ überlagert. Somit werden die bisherigen Festsetzungen in diesem Bereich ersetzt. Durch die Änderung können z.B. nun auch kleinere Gebäude mit Steildach gebaut werden und es wird trotzdem in diesem Bereich ein harmonischer Übergang zum neuen Planbereich ermöglicht. Das Grundstück 6810 wird nun in vergrößerter Form in den neuen Geltungsbereich integriert. Auch das an den Ursprungsbebauungsplan angrenzende Teilstück der Inselstraße wird mit der Ergänzung übernommen.



Abb.1: Bebauungsplan "Unterer Zielenweg"

### 3.4 Verfahren

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Der Bebauungsplan „1. Änderung Unterer Zielenweg“ dient der Nachverdichtung bisher teilweise 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.

Dazu hat der Gemeinderat der Stadt Bühl in seiner öffentlichen Sitzung vom 16. Dezember 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterer Zielenweg, 1. Änderung und Ergänzung" in Bühl-Eisental beschlossen.

Es sind insbesondere folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren einzuhalten:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup>; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 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);
- keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt mit ca. 3.100 m<sup>2</sup> deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Im beschleunigten Verfahren werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht) angewendet. Zu erwartende Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB als ausgeglichen. Unabhängig hiervon berücksichtigt das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Minderung der Versiegelungswirkungen (z. B. 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. Da das Gebiet nicht sehr groß ist, im Bestandsgebiet nur einzelne Nachverdichtungsgebäude für Wohn- und Geschäftsnutzung zugelassen werden und das Plangebiet keine besonderen inhaltlichen Schwierigkeiten beinhaltet, wird eine Dauer der Offenlage von 30 Tagen als ausreichend angesehen.

### 3.5 Arten- Natur- und Umweltschutzbelange

#### Arten- und Naturschutz

Das beschleunigte Verfahren befreit zwar vom Verfahren der Umweltprüfung und einer allgemeinen Ausgleichsverpflichtung, nicht aber von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher wurden die betroffenen Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vom Büro Zieger-Machauer erhoben und dargestellt (siehe Anlage).

Es wurde festgestellt, dass das Plangebiet keine besonderen ökologischen Wertigkeiten und kein hohes arten- und naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial aufweist. Eine zusätzliche Bebauung führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes, auch wenn keine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist.

In der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB müssen insbesondere folgende Umweltbelange in angemessener Weise berücksichtigt werden:

- Die Böden im Plangebiet sind von hoher Bedeutung für den Bodenschutz.
- Das Plangebiet liegt in einem Bereich von hoher lokalklimatischer Bedeutung.
- Der Grünzug am Krebsbächel ist als wertvolle innerörtliche Freiraumverbindung zu erhalten und zu sichern.

Es werden daher z.B. Festsetzungen zur klimaangepassten, ökologischen Freiflächengestaltung getroffen und der Erhalt einer Grünzäsur,

Auf Grund der ökologischen Funktion soll der Gewässerrandstreifen, nicht wie im Innenbereich vorgeschrieben mit 5 Metern, sondern in Verbindung einer Festsetzung zum Erhalt des Grünstreifens mit Bäumen und Sträuchern entlang des Krebsbächels mit 10 Metern aufgenommen werden.

Auch weitere erhaltenswerte Bäume sollen somit geschützt werden.

Um weitere Minimierungseffekte erzielen zu können, werden auch Festsetzungen getroffen, um belebte Bodenfläche zu bewahren anstatt Kies- und Schottergärten.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist auch der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu beachten, der bestimmte Verbote der Beeinträchtigung europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten beinhaltet.

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurde die von der Planung betroffene Fläche hinsichtlich potenzieller Habitatstrukturen - mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vertreter artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) - untersucht (Bebauungsplan Unterer Zielenweg, 1. Änderung und Ergänzung, **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**, Büro Zieger-Machauer GmbH, Altlußheim, siehe Anlage).

Die Übersichtsbegehungen durch den Gutachter erfolgten im Mai und Juli 2020.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Unterer Zielenweg" in Bühl-Eisental keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn der Grünzug am Krebsbächel erhalten und bei Baumfällungen und Gebäudeabbrüchen durch folgende Maßnahmenhinweise ausgeschlossen wird, dass Tiere in potentiellen Quartieren getötet werden.

Hierzu haben Rodungsarbeiten im Winter (1. Oktober bis 28. Februar) zu erfolgen und Gebäudeabbrüche dürfen nur im Zeitraum 1. November bis 28. Februar erfolgen.

Eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung wird empfohlen.

Ebenso der Verzicht auf großflächige Glasfronten sowie auf große, glatte Fassadenelemente und Fensterflächen.

Gemäß dem neuen § 21 NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen.

Schottergärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

### Kultur und Sachgüter

Es sind keine Kultur und Sachgüter im Gebiet bekannt.

### Lärm

Relevante Lärmeinwirkungen im Gebiet sind nicht bekannt und durch die Ergänzung des Bebauungsplanes bezüglich der Lärm- und Verkehrsbelastungen nicht zu erwarten.

### Altlasten/Altlastenstandorte

Mögliche Altlasten oder Belastungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt.

### Störfallbetriebe

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

### Hochwassergefahrenkarte

Nördlich des Plangebietes verläuft der Krebsbach. In der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg ist der Bach nicht erfasst. Aussagen zum Hochwasser liegen nach der Hochwassergefahrenkarte nicht vor.

## **3.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich bis auf die öffentlichen Verkehrsstraßen mit den Flst.Nrn. 4953 und teilweise 4958, teilweise 6811 und teilweise 6788, in Privateigentum.

## **4. Beschreibung des Plangebietes**

Das Gebiet befindet sich in nordwestlicher Verlängerung zum bereits bestehenden Bebauungsplan „Unterer Zielenweg“ und verbindet somit landschaftlich den alten bebauten Bereich von Eisental mit dem in den 70/80 er Jahren entstandenen neueren Bereich. Der dazwischen befindende Teil ist bisher unbebaut.

Das Gebiet ist sowohl nördlich, mit einem Wohngebäude und Schuppen, als auch im Südosten mit vier kleineren eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern mit steiler Dachneigung zwischen 30-40° bebaut. Angrenzend befindet sich ein größeres eingeschossiges Gebäude mit flacherer Dachneigung. Drei dieser Grundstücke mit den Flurstücksnummern 6809, 6809/1 und 6810 befinden sich auch im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes. Die beiden Grundstücke Ecke Eugen-Seiterich-Straße und Inselstraße waren lange nicht bebaut. Sie wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes von 2001 bereits auf die Ziele des zukünftigen Bebauungsplanes der 1. Änderung und Ergänzung angepasst. In diesem Übergangsbereich zur Bebauungsplanerweiterung waren anstatt eines großen Gebäudes zwei kleinere Gebäude mit steilerer Dachneigung vorgesehen und ermöglicht, was der heutigen Bauform und Zeit entspricht. Auch zwei weitere Gebäude nördlich anschließend mit der Flst.Nrn 6809/2 und 6809/3 sind auf dieser Basis entstanden und begrenzen nun die Bebauung bis zu einer steilen Hangkante. Da hier noch kein entwässerungstechnischer Anschluss vorhanden war, wurde dieser auf privater Basis im Trennsystem über das Grundstück mit der Flst.Nr. 836 erstellt und danach an das städtische Netz übergeben und angeschlossen. Somit ist hier und bereits auch im weiteren Planungsgebiet Ver- und Entsorgung sowie Wasserversorgung für weitere Baumöglichkeiten vorhanden.

Das Regenwasser verläuft über den Kanal DN 250 östlich der „Inselstraße“ von Süd nach Nord und wird anschließend in ein Gewässer neben der Weinstraße eingeleitet.

Weitere Versorgungsanlagen wie z.B. Gas und Strom befinden sich in der Inselstraße.

Die bestehende Inselstraße ist bisher auf eine Breite von ca. 3,50 m schmal ausgebaut und fungiert als Einbahnstraße. Nordöstlich der Inselstraße verläuft, teilweise außerhalb des Planungsgebietes, über das Grundstück mit der Flst.Nr. 836, ein schmaler Fußweg über private Grundstücke zum Krebsbächel, welcher auch als Wegeverbindung ins anliegende Gebiet „Tillmatten“ dient. Dieser Weg ist über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Auch weitere Geh-Fahr- und Leitungsrechte bestehen im Planungsgebiet.

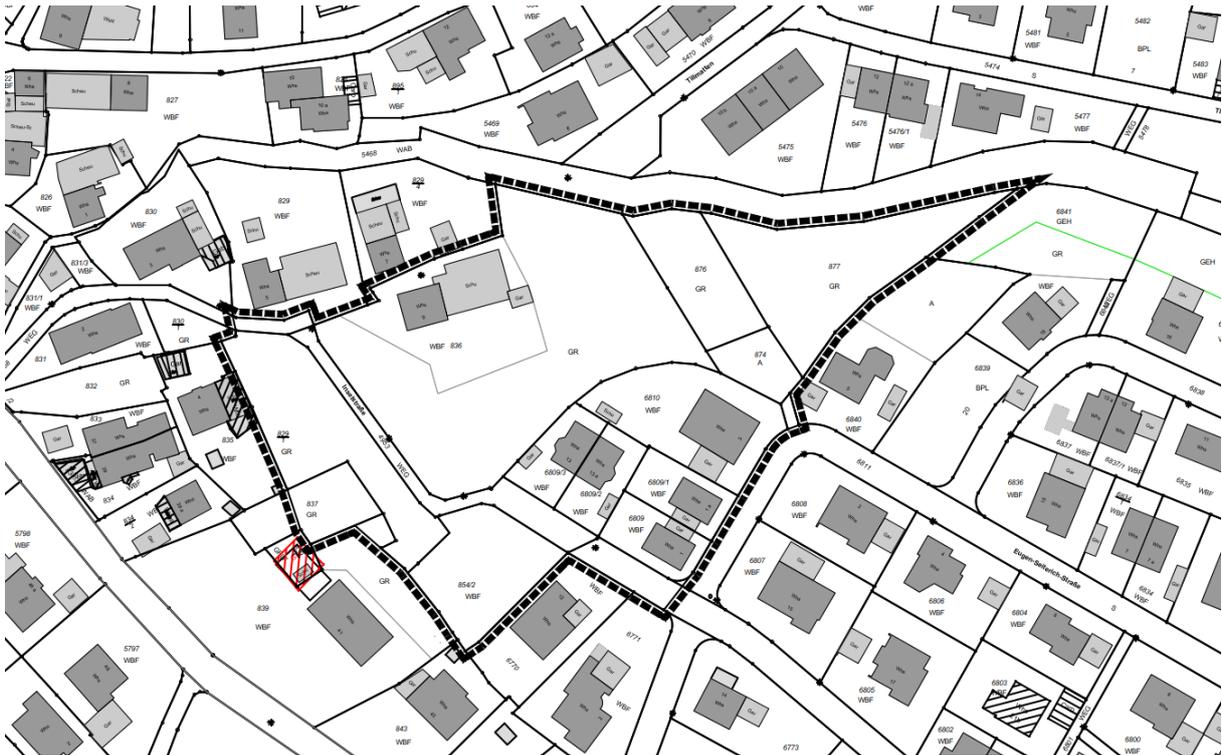
Entlang der westlich noch unbebauten Inselstraße besteht die Möglichkeit, die Bebauung entlang der Straße fortzusetzen. Auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 836 lassen sich mehrere Bebauungsmöglichkeiten verwirklichen. Somit wurden dem Ortschaftsrat verschiedene Varianten vorgestellt, um mit ihm gemeinsam die Zielrichtung zu verfolgen. Bisher besteht in diesem Bereich ein Gebäude mit zwei vollen Geschossen und einem angebauten Schuppen. Ein weiterer Schuppen befindet sich im hängigen Gelände.

Zwischen den beiden Grundstücken mit der Flst.Nrn. 6810 und 6840 (außerhalb des Geltungsbereiches) besteht eine weitere Baumöglichkeit um den Bereich entlang der Eugen-Seiterich-Straße abzurunden. Es besteht bereits eine kleine Zufahrt für die Bewirtschaftung dieser Grundstücke im hängigen, rückwärtigen Gelände.

Die nach Norden abfallende, prägnante Hangkante bildet die natürliche Zäsur zwischen dem alten bebauten Bereich mit dörflich geprägten Baustrukturen und dem neuen bebauten Bereich von Eisental. Das Gelände fällt ca. 10 m nach Norden ab zum Krebsbächel. Das Krebsbächel, ein naturfernes Gewässer II. Ordnung, bildet die nördliche Grenze des Plangebietes. Ein kleiner Teil des § 30 BNatSchG geschützten Feldgehölzes am Krebsbächel ragt auf Flst.Nr. 877 in das Plangebiet. Der Grünzug am Krebsbächel ist eine wertvolle innerörtliche Freiraumverbindung. Der teilweise alte Baumbestand im nördlichen Teil des Plangebietes besteht aus zahlreichen Arten wie Eßkastanie, Walnuss, Kirsche, Esche, Fichte, Sumpfeiche, Rotahorn, Lärche und einem Mammutbaum.

Die weiterverlaufende Grünfläche verbindet das „Krebsbächel“ und den „Eisentäler Dorfbach“. Gegenwärtig wird diese Grünfläche als Obstwiese und landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im nachfolgenden übersichtsplan dargestellt:



## 5. Städtebauliche Konzeption

Der vorliegende Bebauungsplan regelt die Bebauung entlang der bestehenden Inselstraße und angepasst an die gegebene Ortsstruktur und die ökologischen Verhältnisse auch die Baumöglichkeit auf dem großen Grundstück mit der Flst.Nr. 836. Zur Findung der Zielkonzeption hierfür wurden dem Ortschaftsrat mehrere Bau- und Planungsmöglichkeiten vorgestellt. Hierbei favorisierte dieser eine gemäßigte Bebauung mit einer Art Hofbebauung. Somit kann der bestehende bauliche Altbestand mit der Neuplanung in ähnlichem Maß abgerundet werden. Die Gesamtplanung orientiert sich weiterhin am Bebauungsplanvorentwurf von 2001. Die nach Norden abfallende, prägnante Hangkante zwischen Bestand und Neubaubereich soll weiterhin erhalten und betont bleiben und somit wird die besondere landschaftliche vorhandene Geländestruktur bewahrt, indem in diesem Bereich keine Bebauung erfolgen soll und somit das bestehende Ortsbild sichtbar bleibt.

Die hier festgesetzte private Grünfläche erstreckt sich bis zum Krebsbächel. Somit bleiben im weiteren Verlauf die beiden Gewässer „Krebsbächel“ und „Eisentaler Dorfbach“ durch den Grünzug verbunden. Die darin bestehenden gesunden markanten Wallnussbäume sollen als Baumgruppe erhalten werden und fügen sich in den grünen Übergang ein.

Auch der besonders ausgeprägte Baumbestand entlang des „Krebsbächels“ soll geschützt und erhalten werden. Der wertvolle Gewässerrandstreifen wird somit hier in einer Breite von 10 m aufgenommen.

Im Geltungsbereich sind insgesamt 10-11 zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser geplant. Analog der Umgebungsbebauung und heutigen Wohnverhältnisse sind die Gebäude zweigeschossig mit Satteldach geplant, nördlich mit einer Dachneigung zwischen 30-40°. Im südlichen Bereich variiert die Dachneigung, da hier der Bestand auch flachere Dächer vorgibt. Im bestehenden angrenzenden Bebauungsplan sind demzufolge flacher geneigte Dächer festgesetzt und im Übergang zum jetzigen Planungsbereich bestehen kleinere Gebäude mit steilerer Dachneigung mit 40°. Um hier die Bestandsgebäude mit den neu geplanten Gebäude aufeinander abzustimmen, werden maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Es besteht die Möglichkeit, zwei Vollgeschosse analog der Umgebung zu bauen.

Die Erschließung über die bestehende „Inselstraße“ ist gegenwärtig mit einer Breite von ca. 3,50 m sehr schmal ausgebaut und fungiert als Einbahnstraße. Sie soll zukünftig auf eine Breite von 4,50 m erweitert werden. Der Charakter der Straße soll eher untergeordnet bleiben. Die Verbreiterung der Straße dient insbesondere dem Zugang für Rettungsfahrzeuge wie Feuerwehr oder Krankenwagen, aber auch der Weg für Müllfahrzeuge soll besser gewährleistet werden, ohne die Belastung wesentlich zu erhöhen. Das Grundstück mit der Flst.Nr. 874 sowie die dazugehörigen rückwärtigen Grundstücke mit Grünfestsetzung können über die Eugen-Seiterich-Straße mit anschließendem Geh- und Fahrrecht für die rückwärtigen Grundstücke erschlossen werden. Die Bebauung auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 836 wird von der Inselstraße angebunden und der direkte Zugang zu diesen einzelnen Baugrundstücken erfolgt privat über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. In diesem Planungsbereich ist der Übergang vom altgewachsenen Dorfkern mit ca. 4-5 Gebäuden, als sensible Ergänzung geplant. Im nördlichen Bereich von dem Grundstück mit der Flst.Nr. 836 befinden sich weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als Erschließung für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Entwässerung im Gebiet kann an das bestehende Trennsystem mit einem Regenwasserkanal DN 250 bzw. DN 300 und einem Schmutzwasserkanal mit DN 150 bzw. DN 250 zu der Entwässerung angeschlossen werden. Das anfallende Regenwasser ist vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück schadlos für Dritte zu versickern. Sollte dies aus geotechnischen Gründen nicht möglich sein, kann die Entwässerung über eine zwischengeschaltete Retentionszisterne und einem Anschluss an den städtischen Regenwasserkanal erfolgen. Das Fassungsvermögen der Retentionszisterne muss min. 50 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen. Je Grundstück ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 4 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zu errichten. Von diesem Volumen müssen mind. 3 m<sup>3</sup> als Rückhalteraum eingerichtet sein. Der Drosselabfluss der Rückhaltung ist auf 0,7l/s zu begrenzen.

Im Planungsgebiet kann zudem auch an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der „Inselstraße“ und „Eugen-Seiterich-Straße“ angeschlossen werden.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das bestehende Wohngebiet „Unterer Zielenweg“ wird über das Plangebiet nach Nordwesten bis zur Bestandsbebauung fortgeführt. Das Planungsgebiet dient dabei der Nachverdichtung zum Wohnen und wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

In WA sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. 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.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese aufgrund ihres Platzbedarfs bzw. des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens im Plangebiet städtebaulich nicht integriert werden können und nicht vom Begriff "Wohnnutzung" abgedeckt sind.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (maximale Wandhöhe, maximale Firsthöhe) über einen unteren Höhenbezugspunkt (eingemessene Kanaldeckelhöhe, siehe Planeintrag) sowie der Zahl der Vollgeschosse differenziert festgesetzt.

Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. bei größeren Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet von 0,3, um die Grundstücke sinnvoll nutzen zu können.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Vorgabe maximaler Wandhöhen und Firsthöhen im Bereich südlich der Grünfläche bestimmt. Hier ist die umliegende Bebauung und die bestehende Bestandsbebauung in Bezug auf die Dachneigung und bestehender Wand- und Firsthöhen sehr heterogen. Auf Grund dieser Tatsache sind die Festsetzungen so getroffen, dass sie sich von den Gebäudehöhen angleichen und es sich somit städtebaulich einfügt und zukünftig Erweiterungsspielraum entsteht.

Es sind zukünftig im ganzen Planungsgebiet zwei Vollgeschosse möglich, wobei im vorhergehenden Bereich in der Randlage nur ein Vollgeschoss ermöglicht war.

Nördlich der Grünfläche befinden sich die Neubaumöglichkeiten im größtenteils hängigen Gelände. Hierbei ist die Wandhöhe bezogen auf die bestehende Kanaldeckelhöhe meist mit 4,50 m festgesetzt, so dass je nach Planung hangseitig auch zwei Vollgeschosse sichtbar und möglich sind. Damit sich in diesem Bereich das steilere Satteldach in die Umgebung gut einfügt, ist eine Dachneigung dies mit 30°- 40° festgesetzt. Die Firsthöhe ergibt sich in diesem Fall durch die vorgegebene Dachneigung in Anlehnung an die Gebäudebreite (Die Gebäudetiefe bzw. -breite des Hauptbaukörpers darf maximal 12 m betragen - siehe örtliche Bauvorschriften).

Das Wohngebiet (WA 1) ist eine Überplanung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes „Unterer Zielenweg“ und orientiert sich somit in der Höhenfestsetzung an diesem Bestand und an den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Hier ist eine eingeschossige Bebauung sichtbar. Auf Grund der rückwärtigen Hängigkeit sind jedoch auf dem ergänzenden Grundstück Flst. Nr. 874 zwei Vollgeschosse möglich. Da der Zugang sehr beengt ist, wird nur ein Einzelhaus ermöglicht und kein Doppelhaus. Das angrenzende Bestandsgebäude war bisher mit einem Vollgeschoss festgesetzt, jedoch in Verbindung der nun bebauten Umgebung kann auch in diesem Gebäude ein zweites Vollgeschoss ermöglicht werden.

Im südöstlichen Wohngebiet im Bereich von Wohngebiet (WA 2) befinden sich bereits bebaute Grundstücke, welche den Übergang zwischen dem bestehenden Bebauungsplan „Unterer Zielenweg“ und der Erweiterung des Bebauungsplanes bilden.

Hier ist eine maximale Wandhöhe von 5,0 m festgesetzt und eine Firsthöhe von 10,0 m, wodurch eine höhere Ausnutzung im Dachgeschoss möglich ist als im Ursprungsbebauungsplan, in dem damals ein Vollgeschoss mit einer Dachneigung von 25-30° möglich war. Durch die Überplanung mit den neuen Festsetzungen ist auf diesen jetzt kleineren Grundstücken mehr Spielraum gegeben und es können in diesem Bereich somit auch kleine Gebäude gebaut werden, welche sich trotzdem gut in die Umgebung einfügen. Zudem sind somit jetzt auch Doppelhaushälften möglich.

Im gegenüberliegenden Wohngebiet (WA 3) ist die Gebäudekubatur auf Grund der formgebenden Hangsituation am Rand mit einer Wandhöhe von 6,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist etwas geringer als bei der Bebauung gegenüber, damit das Gebäude nicht zu wuchtig erscheint und sich somit als klarer Abschluss bzw. Anfang zum Neubaugebiet anpasst. Auch hier sind zwei Vollgeschosse möglich.

Im Wohngebiet (WA 4) ist eine Wandhöhe von 4,50 m festgesetzt mit Satteldach und einer Dachneigung von 30° bis 40°, so dass entlang der Inselstraße am Gefälle das Gebäude eingeschossig erscheint und rückwärtig oder im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss untergebracht werden kann.

Wohngebiet (WA 5) und Wohngebiet (WA 7) sind vom Gebäudetyp gleich, jedoch durch die Lage im hängigen Gelände kann je nach Standort das Gebäude mit zwei sichtbaren Vollgeschossen oder einem und dem zweiten im Hang- oder Dachgeschoss gebaut werden. Durch den Höhenbezugspunkt der Kanaldeckel ergeben sich die unterschiedlich festgesetzten Wandhöhen.

Im Wohngebiet (WA 6) orientiert sich die Festsetzung an der Bestandsituation, welche in der Überplanung aufgenommen wird, um die vorhandene gewachsene Situation zu erhalten und aufzugreifen und harmonisch zu ergänzen. In diesem Bereich zeigt sich der altgewachsene Dorfkern. Die Wandhöhe ist mit maximal 7,0 m (II Vollgeschosse) festgesetzt und auch mit einer Dachneigung von 30°- 40°.

Die festgesetzten Gebäudetypen mit den festgesetzten Höhen ermöglichen eine dorfgerechte Nachverdichtung, mit Erweiterungsmöglichkeit, abgestimmt auf die bestehende Umgebungsbebauung und auch mit Berücksichtigung des Überganges zur freien Landschaft und zum Gewässer.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan klarstellend mit II Vollgeschossen festgesetzt, um den Vollzug der Abwassersatzung (Ermittlung des Abwasserbeitrages über Vollgeschossmaßstab) zu gewährleisten.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene Baustruktur sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht dem dörflichen Charakter von Eisental und ergänzt die bereits vorhandene Bebauung in aufgelockerter Bauweise. Auf Grund des schmalen Zuganges zum Grundstück mit der Flst. Nr. 874 ist auf diesem Grundstück lediglich eine Einzelhausbebauung zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt und definieren die Standorte der Hauptgebäude mit Garagen.

Es werden die Hauptfirstrichtungen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Ausrichtung orientiert sich am Straßenverlauf und ggf. auch am Geländeverlauf und schafft somit einen städtebaulichen Raum.

### **6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen und für Nebenanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen geregelt, um an der schmalen Erschließungsstraße und auf den Grundstücken und Grünflächen geordnete Grundstückverhältnisse zu bewirken.

Diesbezüglich sind auch Einfahrten bzw. Zufahrten zu den Grundstücken auf eine maximal zulässige Breite von insgesamt 10 m pro Baugrundstück, jedoch nicht mehr als 50% der Grundstücksbreite pro Baugrundstück begrenzt, damit zudem die versiegelte Fläche auf diese Weise reduziert werden kann.

Auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 6810, welches im Vergleich zu den angrenzenden Grundstücken größer ist, wurde im rückwärtigen Bereich, Fläche für Nebenanlagen erweitert, um hierfür noch Erweiterungsspielraum zu schaffen.

In Grünflächen sind keine Stellplätze, Garagen und Carports zulässig, damit die Funktion einer Grünfläche gewahrt ist. In den nördlichen Grünflächen entlang von WA 5, WA 6 und WA 7

nahe der Baugrundstücke sind Nebenanlagen zur Bewirtschaftung in der Grünfläche möglich, um für die erforderlichen Geräte genügend Stauraum zu ermöglichen bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> je Grundstück. So kann einerseits in diesem Bereich baulicher Spielraum für die Bauherren eingeräumt und andererseits weiterhin eine durchgängige Grünfläche von Nord nach Süd gewährleistet werden. Innerhalb der Baumkronen sind zum Schutz der Baumgruppe Nebenanlagen allerdings unzulässig. Im weiteren Grünbereich der Grünachse zwischen dem nordwestlichen Wohnbereich (WA 4, 5 und 7) und dem südöstlichen Wohnbereich (WA 1 bis 3) sind somit Nebenanlagen unzulässig. Ziel ist, eine durchgängige Grünfläche von Nord nach Süd zu erhalten.

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.

## **6.5 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Pflanzverpflichtungen dienen der Begrünung der Grundstücke und der Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Hiermit soll gewährleistet werden, dass das Begrünungskonzept nachhaltig und langfristig umgesetzt wird.

Diese Festsetzungen tragen auch zur Minimierung des Eingriffs bei. Dementsprechend sind u.a. auf jedem Grundstück pro angefangene 300 m<sup>2</sup> 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. Die bereits vorhandenen Bäume, die erhalten werden, sowie zeichnerische Pflanzgebote und -bindungen werden auf die nachzuweisenden Bäume angerechnet.

Der Grünzug am Krebsbächel ist als wertvolle innerörtliche Freiraumverbindung zu erhalten und zu sichern. Die Grünfestsetzungen in diesem Bereich sind zum Schutz und zum Erhalt dieser Gegebenheit aufgenommen.

Auf Grund der ökologischen Funktion soll der Gewässerrandstreifen, nicht wie im Innenbereich vorgeschrieben mit 5 Metern, sondern in Verbindung einer Festsetzung zum Erhalt des Grünstreifens mit Bäumen und Sträuchern entlang des Krebsbächels mit 10 Metern aufgenommen werden.

Die Grünverbindung zwischen den beiden Gewässern dient als Luftschneise und wertvolle dörfliche Freiraumstruktur. Darin enthalten sind auch zwei markante Walnussbäume. Diese werden deshalb mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Diese und alle Bäume sind im gesamten Wurzel- und Kronentraufbereich vor schädigenden Einflüssen zu schützen, insbesondere während der Baumaßnahme. Dies erfolgt, um die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches mit den typischen Bestand in diesem Bereich zu erhalten und zu schützen.

Hinzu kommt, dass Rodungsarbeiten im Winter (1. Oktober bis 28. Februar) zu erfolgen haben und Gebäudeabbrüche nur im Zeitraum 1. November bis 28. Februar durchgeführt werden dürfen. Durch diese Maßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass Tiere in potentiellen Quartieren getötet werden.

Da die Böden im Plangebiet von hoher Bedeutung für den Bodenschutz sind und das Plangebiet in einem Bereich von hoher lokalklimatischer Bedeutung liegt, wurden spezielle Festsetzungen zur klimaangepassten, ökologischen Freiflächengestaltung getroffen. Auch das Planungskonzept berücksichtigt dies durch die angepasste, nicht zu dichte Bebauung, womit deutliche Minimierungseffekte erzielt werden können.

Ebenso unterstützt der Verzicht auf großflächige Glasfronten sowie auf große, glatte Fassadenelemente und Fensterflächen dieses Ziel. Zudem ist auch eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden.

Zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Gärten sind diese vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig zu gestalten außerdem hilft die Vermeidung von Kies- und Schotterflächen, sommerliche Aufheizeffekte zu minimieren.

Im Bebauungsplan sind somit, entsprechend den Vorgaben bzw. Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, verschiedene Maßnahmen insbesondere zum Schutz von Vögeln festgesetzt. Hierdurch sollen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

## **6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Es werden verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Sicherung der Erschließung festgesetzt. Betroffen hiervon sind auch rückwärtige Grundstücke zur Pflege und Unterhaltung. Es bestehen weitere private Rechte, welche vom Bebauungsplan nicht berührt sind.

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 Hierbei soll der Zugang und die Bewirtschaftung der rückwärtigen Grundstücke sichergestellt werden. 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.Nr. 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. Ausnahmsweise 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 Kanalsole hergestellt wird. Da somit die Gründung des Hauses in diesem Bereich bei späteren Kanalarbeiten als einseitiger Grabenverbau fungiert, kann der Abstand des Gebäudes auf 1,0 m reduziert werden.

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 (G 4) mit einer Breite von 1,15 m besteht zu Gunsten der Allgemeinheit. Hiermit wird öffentlich-rechtlich der bestehende Weg bestätigt.

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.Nr. 829/4. Das Pflanzen von Bäumen im Bereich des Leitungsrechtes ist unzulässig. Hier wird öffentlich-rechtlich der Zugang auf das Grundstück mit der Flst.Nr. 829/4 aufgezeigt. Es bestehen hierfür weitere private Rechte.

## 7. Straßenverkehrsfläche

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich, damit der Ausbauplanung nicht vorgegriffen wird.

## 8. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 11.855 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.191 m <sup>2</sup>	61 %
Grünfläche	Ca. 3.997 m <sup>2</sup>	34 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 667 m <sup>2</sup>	5 %

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

Die Baugrundstücke und Grünflächen im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz. Die erforderliche Erschließungsstraße ist in diesem Bereich die bestehende Inselstraße. Hier ist jedoch eine Straßenverbreiterung vorgesehen, was planerisch im Bebauungsplanentwurf festgehalten ist. Hierzu ist private Fläche zu erwerben.

Die einzelnen Baugrundstücke auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 836 sind über ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht angebunden. Das Grundstück mit der Flst.Nr. 874 ist gegenwärtig über eine kleine Strichstraße an die Eugen-Seiterich-Straße angeschlossen, welche zukünftig dem Baugrundstück zugeordnet werden soll, somit ist dieser Zugang zu veräußern.

## 10. Kosten

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan fallen weitere Kosten für den Straßenausbau an. Hierfür sind ohne weitere Planungsdetails für den Ausbau ca. 200.000 € geschätzt. Erschließungsbeiträge müssen veranlasst werden. Zudem fallen Kosten an für den Grundstückserwerb für die Straßenverbreiterung.

## **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 typischen Ortsbildes beabsichtigt. Insbesondere zum Erhalt des Ortsbildes wird die Gebäudebreite für giebelständige Hauptbaukörper bzw. die Gebäudetiefe bei traufständigen Gebäuden auf 12,0 m beschränkt. Damit sollen zu große Baukörperdimensionen, die sich städtebaulich und gestalterisch nicht in das Landschaftsbild bzw. die dörfliche Struktur einfügen, vermieden werden.

#### **1.2 Dachform, Dachneigung, Dachflächengestaltung, Dachaufbauten**

Im Hinblick auf den dörflichen Charakter des Gebiets sind für die Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die unterschiedlichen Dachneigungen im südlichen Teilbereich vermitteln zwischen der Neuplanung und der Bestandsbebauung. Im nördlichen Bereich fügt sich die Dachneigung mit 30°-40° an heutige Wohnverhältnisse, das Gelände und an die dörflichen Strukturen und Gegebenheiten an.

Die zulässigen Farben der Dachdeckung (ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit) werden festgesetzt, um eine harmonische und ortstypische Dachlandschaft in diesem Bereich von Eisental beizubehalten. Unzulässig sind glänzende und reflektierende Materialien. Zur Vermeidung der Blendwirkung dürfen keine glänzenden und reflektierenden Materialien verwendet werden.

Zur Zulässigkeit von Dachaufbauten wird ein Gestaltungsrahmen vorgegeben, der ebenfalls ein Einfügen der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet und eine Einheit bildet; daher sind auch Dacheinschnitte nicht zulässig. Die Vorschriften entsprechen den Bühler Standardregelungen für Dachaufbauten in Bebauungsplänen.

#### **1.3 Gestaltung von Doppelhäusern**

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

#### **1.4 Fassadengestaltung**

Durch die Festsetzung eines festen Weißanteils wird die Helligkeit der Fassadenfarben hinreichend konkret bestimmt; die Wahl der Farbpigmente wird dem Bauherrn überlassen.

Die Helligkeit der Fassaden wird über das NCS (Natural Colour System) hinreichend bestimmt: Farbnuance S 0510/ alle Farbfamilien mit einem Weißanteil von 85 %. Demnach liegt der Schwarzanteil bei 5 %, die Farbigkeit bei 10 % (alle Farbfamilien) sodass der Weißanteil bei 85% zu liegen kommt. Die Helligkeit von Fassaden wird hierdurch gewährleistet; Blendwirkungen wie bspw. bei einem Remissionswert von 100 % werden ausgeschlossen.

Darüber hinaus kann durch die Wahl heller Fassadenfarben (Albedowert  $\geq 0.3$ ) die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabgesetzt werden. So führt die hohe Absorptionfähigkeit dunkler Fassadenanstriche gegenüber hellen Fassaden zu deutlich höheren Oberflächentemperaturen. Je höher der Weißanteil ist, desto größer ist die Albedo. Die Folge ist, dass mehr von der einfallenden Sonnenstrahlung reflektiert werden und sich somit die Gebäude bei sommerlicher Hitze weniger stark erwärmen als Gebäude mit dunklen Fassaden. Diese Vorgabe bewirkt zugleich einen positiven Beitrag zur Klimaanpassung.

Somit kann auch das Gebiet vor einem durch dunkle Fassadenfarben verursachten Aufheizen geschützt werden.

Es sind somit nur Fassaden mit hellem Anstrich in der Farbnuance bis NCS (Natural Colour System) S 0510/ (alle Farbfamilien mit einem 85%-igen Weißanteil) zulässig, sowie Holzfas-saden, Fassaden mit Wandbegrünung und vertikale Solarenergie- bzw. Photovoltaikanlagen

## **2 Werbeanlagen**

Da im Plangebiet auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind, werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Aufgrund der sensiblen, nicht zentrumsnahen Lage werden die Werbeanlagen im Wohngebiet auf 0,50 m<sup>2</sup> 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 geringgehalten und der Grünflächenanteil gesichert werden. Vor diesem Hintergrund werden Regelungen zu Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und privaten Wegen aufgenommen, die in wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen 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 und um einen harmonischen Umgang mit dem Gelände zu gewährleisten. Zur landschaftsgerechten Gestaltung sind Stützmauern zu begrünen oder in Form von Natursteinmauern zu errichten.

Aus gestalterischen Gründen wird die Ausführung mehrerer und unterschiedlicher Antennen- und Parabolanlagen an einem Gebäude auf eine Anlage pro Gebäude begrenzt.

Zur Entlastung des Kanals sind Vorschriften zum Anlagen, zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser aufgenommen, Somit ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln, damit es zeitverzögert in die örtliche Kanalisation gelangt.

Bühl, den .....

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

## **Anlagen**

Bebauungsplan „Unterer Zielenweg, 1. Änderung und Ergänzung“, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Büro Zieger-Machauer GmbH, Altlußheim vom 11.01.2023.

Bebauungsplan „Unterer Zielenweg 1. Änderung und Ergänzung“, Darstellung der Umweltbe-  
lange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB, Büro Zieger-Machauer GmbH, Altlußheim vom 11.01.2023.

ENTWURF