

Textliche Festsetzungen

zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Grautenbach - Riedbosch“ der Stadt Bühl, Gemarkung Altschweier

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

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

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Auf dem als Mischgebiet festgesetzten Teil des Grundstücks Flst.Nrn. 1468/3 ist die festgesetzte Nutzung erst nach dem Nachweis der Befreiung nach § 8 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ vom 28.10.2002 i.V.m. § 54 Abs. 1 NatSchG und § 67 Abs. 1 BNatSchG zulässig (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BauGB).

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Planeintrag durch die Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der maximalen Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Firsthöhe WH und FH) festgesetzt.

2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt.

Räumliche Bezugsgröße für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist der als Baugrundstück festgesetzte Teil des Baugrundstücks.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 18 BauNVO)

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) als Höchstmaß.

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.

Als oberer Höhenbezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der **Oberkante der Dachhaut**.

Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen. Die maximale Firsthöhe entspricht dem obersten Gebäudeabschluss des Gebäudes.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.1 Es gilt die abweichende Bauweise a:
Halb-offene Bauweise; einseitiger seitlicher Grenzanbau, die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

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

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände um bis zu 0,50 m überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO können als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zugelassen werden.

5. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

5.1 (Überdachte) Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 6 BauGB)

Bis zur Entwurfsfassung wird die zulässige Ein-/ Ausfahrt entlang der Bühlertalstraße geprüft und abgestimmt sein.

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

7.1 Die private Grünfläche **PG1** mit der Zweckbestimmung „**Wiese**“ dient der Freihaltung verbleibender un bebauter und begrünter Flächen im Landschaftsschutzgebiet sowie der landschaftlichen Einbindung des Mischgebietes am Siedlungsrand. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Somit sind auch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 bis 3 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

Ausnahmsweise können bauliche Anlagen für Lärmschutzmaßnahmen zugelassen werden, sofern die Erforderlichkeit hierfür nachgewiesen wird.

7.2 Die private Grünfläche **PG2** mit der Zweckbestimmung „**Randgrün**“ dient der Eingrünung des Werkstattgeländes zur freien Landschaft und zum angrenzenden Wohngebiet. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

8. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche **L** ist gemäß Planeintrag mit einem 2 m breiten Leitungsrecht südlich entlang der Leitung zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten. Für Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten ist die Zugänglichkeit zu jeder Zeit zu gewährleisten.

Der Leitungsträger oder dessen Rechtsnachfolger ist berechtigt, die unmittelbar an das private Grundstück Flst-Nr. 3699 angrenzende Leitung zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu verändern sowie hierzu jederzeit das Grundstück zu betreten. Die mit dem Leitungsrecht belastete Fläche ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16d, 20, 25a und 25b und Abs. 1a BauGB)

9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die nachfolgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

9.1.1 Fettwiese (M1)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ auf den Flurstücken 1468/7 und 3699 ist als Fettwiese anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Flächen innerhalb dieser Wiesenflächen sind zuvor zu entsiegeln und fachgerecht zu rekultivieren.

9.1.2 Extensive Dachbegrünung (M2)

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig.

9.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser 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/m² projizierte Dachfläche betragen.

Je Grundstück ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 4 m³ Fassungsvermögen zu errichten. Von diesem Volumen müssen mind. 3 m³ bzw. $\frac{3}{4}$ der Zisternengröße als Rückhalteraum eingerichtet sein.

Der Drosselabfluss der Rückhaltung ist auf 0,7l/s zu begrenzen.

9.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pro angefangene 300 m² als Mischgebiet festgesetzte Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäß Empfehlungsliste zu pflanzen, dauernd zu pflegen und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Zeichnerische Anpflanzbindungen werden auf die nachzuweisenden Bäume angerechnet.

Zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte können in Abhängigkeit von den Erfordernissen der Erschließungsplanung sowie des Nachbarrechts um bis zu 2 m verschoben werden.

9.4 Klimanangepasste 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, möglichst naturnah zu bepflanzen und extensiv zu pflegen, insektenfreundlich und wasserdurchlässig anzulegen. Das Anlegen von Kies-, Stein- und Schottergärten ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien ist nicht zulässig.

Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.