

Textliche Festsetzungen

zur 2. Gesamtänderung des Bebauungsplanes „Hurst“ der Stadt Bühl, Gemarkung Bühl-Vimbuch

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

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

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Zulässig nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind:

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

Unzulässig nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten (nach Abs. 2 Nr. 8 und nach Abs. 3)

1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Zulässig nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser
- Lagerplätze
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind:

- Pro Betriebsgrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sofern die Eigenart des Baugebietes dadurch gewahrt bleibt
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sofern die Eigenart des Baugebietes dadurch gewahrt bleibt

Unzulässig nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind:

- Vergnügungsstätten

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO

Zulässig nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind:

- Pro Betriebsgrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sofern die Eigenart des Baugebietes dadurch gewahrt bleibt
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sofern die Eigenart des Baugebietes dadurch gewahrt bleibt
- Sonstige Betriebe, wenn sie auf der Ebene der Baugenehmigung den Nachweis erbringen, die Anforderungen der TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung zu erfüllen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.4 Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO

Zulässig nach § 9 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser
- Lagerplätze
- Öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind:

- Pro Betriebsgrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sofern die Eigenart des Baugebietes dadurch gewahrt bleibt
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sofern die Eigenart des Baugebietes dadurch gewahrt bleibt

1.5 Einzelhandelsausschluss und -einschränkungen

- Folgende Einzelhandelsbetriebe sind **unzulässig** (Einzelhandelsausschluss):
 - Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittel-, Bekleidung-, Schuh- und Elektrobranche
 - Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren und Fotoartikel
 - Einzelhandelsbetriebe mit Uhren- und Schmuckwaren, Musikalienhandel (Tonträger), Haushaltswaren, Lederwaren, Geschenkartikel und Spielwaren, Textilwaren, Papier- / Schreibwaren und Bücher.
- Als **Ausnahme** können Einzelhandelsbetriebe der vorgenannten Branchen zugelassen werden, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben der jeweiligen Branchen stehen und nicht mehr als insgesamt 100 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Diese Ausnahmeregelung gilt auch für bestehende Betriebe der o.a. Branchen.
- Für bestehende Einzelhandelsbetriebe der o.a. Branchen können im Wege einer Ausnahme Erweiterungen zugelassen werden, wenn diese für den Bestand der Betriebe unerlässlich sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planeintrag durch Wandhöhe (WH), Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

2.1.1 Wandhöhen

Die Wandhöhe baulicher Anlagen (WH) wird entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt und ist der höchste Punkt (Oberkante Dachhaut) eines Gebäudes bzw. Gebäudeteiles. Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (Aufzugshäuser, Lüftungsanlagen, usw.) dürfen ausnahmsweise die Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen.

Die Höhenbezugspunkte sind die in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen. Es gilt der dem Baugrundstück, bezogen auf die Erschließungsseite, nächstgelegene Höhenbezugspunkt; sind zwei oder mehrere Höhenbezugspunkte heranzuziehen, gilt das arithmetische Mittel der Höhenbezugspunkte.

Im GI 2 kann aus betriebstechnischen Gründen eine Wandhöhe von bis zu 25,0 m auf maximal 10% der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.

2.1.2 Firsthöhen

Bei einer Wandhöhe von mehr als 13,0 m darf die Firsthöhe nur noch maximal 1,0 m über der vorhandenen bzw. geplanten Wandhöhe liegen.

2.1.3 Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 1,50 m über den zum Grundstück zugeordneten Höhenbezugspunkt der Kanaldeckelhöhe (Definition s. oben) liegen.

2.2 Grundflächenzahl

(§§ 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet wird auf 0,6 festgesetzt.

Die GRZ in den Gewerbe- und Industriegebieten wird auf 0,8 festgesetzt. Ausnahmsweise kann die GRZ mit den im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO auf bis zu 0,9 überschritten werden, wenn

- a. für die überschrittene Fläche eine flächengleiche Ausgleichsbegrünung der Dachflächen mit einer Mindestsubstratschicht von mind. 12 cm ausgebildet wird und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. dauerhaft bepflanzt wird, oder
- b. für die überschrittene Fläche flächengleiche befestigte Flächen entsiegelt werden (z.B. Umwandlung von Asphalt in Rasenpflaster/wasserdurchlässige Fläche) oder
- c. das gesamte auf der Überschreitungsfläche angefallene Regenwasser auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird (z. B. Brauchwassernutzung, (Retentions-) Zisternen).

Kombinationen aus a., b. und c. sind zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§§ 16 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt.

In den (eingeschränkten) Gewerbe- und Industriegebieten sind bei Wohngebäuden nur maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Im Industriegebiet 3 (GI 3) sind bei baulichen Anlagen mit Wandhöhen von mehr als 16,0 m auch mehr als fünf Vollgeschosse zulässig.

3 Bauweise

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

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise mit freibleibendem Grenzbau festgesetzt, wobei die Abstandsflächen durch eingeschossige Zwischenbauten geschlossen werden dürfen. Deren Höhe darf maximal 4,50 m betragen und sie dürfen nicht über die Hauptgebäudeflucht hinausragen. Es sind auch Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsflächen der Landesbauordnung.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Festsetzung der First- und Gebäuderichtung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

6 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

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

7 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, Tiefgaragen und Hochgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise sind notwendige Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang von Erschließungsstraßen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, seiner Eigenart nicht widersprechen und die sonstigen Nutzungsmaßfestsetzungen eingehalten sind (Begrenzung der versiegelten Fläche im Vorgartenbereich s. Punkt 8.3.4).

8 Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1.1** Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche für Regenrückhaltung“ sind bauliche Anlagen für die Regenrückhaltung (z.B. Versickerungsmulden) sowie die erforderlichen technischen Einrichtungen (z.B. Einlässe o.ä.) zulässig.
- 8.1.2** Auf den als Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind Pflanzen nur gemäß der beigefügten Pflanzliste zulässig.

8.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.2.1 Artenschutzuntersuchungen auf den Flächen A-D

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten, grün schraffierten Flächen A-D ist der Artenbestand zum Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung zu überprüfen und die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen festzulegen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

8.2.2 Abriss oder Sanierung von Gebäuden

Vor dem Abriss oder der Sanierung von Gebäuden ist zu überprüfen, ob sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter Arten im oder am Gebäude befinden.

8.2.3 Vogelbrutzeit

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. darf eine Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutsaison (1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden oder es wird vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt.

8.2.4 Leuchtmittel

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtung etc.) sind insektendicht schließende Leuchtgehäuse zu verwenden, mit einer Oberflächentemperatur nicht mehr als 60°C. Die Abstrahlung des Lichtes darf nur nach unten erfolgen, eine seitliche Abstrahlung (Streulicht) ist zu vermeiden. Alternativ sind die insektenfreundlichen LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtspektrum oder Natriumdampf-Hochdrucklampen zulässig.

8.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 8.3.1** Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum mit mind. 20/25 cm Stammumfang entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen. Bestehende Bäume werden auf die nachzuweisenden Bäume angerechnet. Ausnahmsweise dürfen aus betrieblichen Gründen anstelle eines Baumes 10 Sträucher entsprechend der Pflanzliste gepflanzt werden.

Können aus betrieblichen Gründen die nachzuweisenden Bäume nicht auf dem Grundstück selber angepflanzt werden, sind sie auf externen Grundstücken anzupflanzen. Dies wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

- 8.3.2** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Pflanzen gemäß der beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Sie sind überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen.

- 8.3.3** Pro 15,0 m Grundstücksbreite entlang der Erschließungsstraße ist 1 Baum zu pflanzen. In Einmündungsbereichen von Straßen sind Stauden bzw. Strauchpflanzungen nur bis 0,8 m Höhe zulässig. Die zu pflanzenden Bäume können auf die pro Grundstücksfläche nachzuweisenden Bäume angerechnet werden.

- 8.3.4** Die der straßenzugewandten Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf von notwendigen Grundstückszufahrten und Stellplätzen unterbrochen werden. Insgesamt darf dabei max. 50% der Grundstücksbreite für Zufahrten und/oder Stellplätze genutzt werden. Der übrige Bereich ist entsprechend der Pflanzliste zu begrünen.

Beträgt die straßenzugewandte Grundstücksbreite weniger als 20,0 m sind dennoch Grundstückszufahrten und Stellplätze in Summe von maximal 10,0 m Breite zulässig.

Erstreckt sich ein Vorhaben über mehrere Grundstücke, kann die 50%-Regelung auf die Gesamtlänge der straßenzugewandten Grundstücksbreite bezogen werden. Die 50%-Regelung gilt dann für die Summe aller Grundstücksbreiten.

8.3.5 Pflanzgebote (Pfg 1 und 2)

Die Fläche innerhalb des Pflanzgebotes 1 ist vollständig zu begrünen sowie mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen

Die Fläche innerhalb des Pflanzgebotes 2 ist mindestens zu 50% zu begrünen sowie mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen.

Dabei ist in der 5,0 m breiten Pflanzgebotsfläche (Pfg 1+2 zusammen) je 8,0 m breite Grundstückslänge ein Baum 1. und / oder 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste 1a) / 1b) und / oder 2a) / 2b) anzupflanzen.

Ausnahmen bei Pfg 1+2 nach Punkt 8.3.1 sind nicht zulässig.

9 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

9.1 Regenrückhaltebecken für die Stadt Bühl (RRB)

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 3049/3, Gemarkung Vimbuch, ist eine Fläche für die Regenrückhaltung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken für die Stadt Bühl“ festgesetzt.

9.2 Fläche für die Wasserwirtschaft des Landes Baden-Württemberg

Entlang dem Sandbach ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft des Landes Baden-Württemberg festgesetzt.

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

10.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL 1)

Die auf dem Grundstück Flst.Nr. 3089/7, Gemarkung Bühl, bezeichnete Fläche ist zugunsten der Hinterlieger (Flst.Nrn. 3089, 3089/1, 3089/2, 3089/3, 3089/4, 3089/5 und 3089/6, Gemarkung Vimbuch) der angrenzenden privaten Grundstücke zu belasten. **Es wird über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL 1) gesichert.**

10.2 Leitungsrecht 1 (LR1)

Das Leitungsrecht 1 (LR 1) entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze besteht für eine Erdgas-Hochdruckleitung DN 300 PN 70 mit einem Schutzstreifen von 5,0 m je links und rechts der Leitungstrasse zugunsten eines Versorgungsträgers. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Leitung von Bebauung und massiver Bepflanzung (z.B. Bäume) freizuhalten. Ebenfalls dürfen keine Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen. Der Bestand und sichere Betrieb der Leitung darf weder beeinträchtigt noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden.

11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Straßenbegrenzungslinie auf privaten Grundstücken zu dulden (z.B. Hinterbeton von Randsteinen).