

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig sind.

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 Stellplätze und Garagen und für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und § 22 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen
(§§ 12 und 21a BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür ausgewiesenen Flächen sind Stellplätze und Garagen nur außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und wie folgt zulässig:

- a. In den seitlichen Abstandsflächen (definiert als Fläche zwischen der seitlichen Baugrenze und der jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze) und/oder
- b. Je Baugrundstück 2 Stellplätze im Vorgartenbereich (definiert als Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze).
- c. In Abweichung von a. und b. auf den Grundstücken Flst.Nr. 248, 248/1, 265, und 6/1 bis zu einer Grundfläche von 75 m² je Baugrundstück.

Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Schwarzwaldstraße und mindestens 2,5 m zum Waldsteg bzw. Kirchmattweg einhalten.

5.2 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind sie zulässig, sofern sie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und hinter der straßenzugewandten Baugrenze (letzteres mit Ausnahme der Grundstücke Flst.Nrn. 248, 248/1, 265 und 6/1) liegen und je Baugrundstück eine Grundfläche von insgesamt 40 m² und eine Gebäudehöhe von maximal 3 m nicht überschritten wird.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen.

10.7 Pflanzliste

Für die nachzuweisenden Bäume und Sträucher auf den zu bebauenden Grundstücken (siehe Punkt 12) ist die Pflanzliste 2016 der Stadt Bühl: Bäume und Gehölze für den innerstädtischen Bereich anzuwenden (siehe unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen / Pflanzliste“ des Bebauungsplanes).

Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) sind die in der Pflanzliste entsprechend markierten Pflanzarten (* = im LSG sind nur diese Arten zulässig) zu verwenden. Zudem ist im Landschaftsschutzgebiet gebietsheimisches Saatgut der Herkunftsregion 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ zu verwenden. Die Zusammensetzung und Herkunft des Saatgutes ist mit dem Landkreis Rastatt als unterer Naturschutzbehörde vor Einsaat abzustimmen.

11. Versorgungsleitungen und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Es sind folgende Rechte festgesetzt:

L1 Leitungsrecht für einen Abwassersammler zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke

GL 1 Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

GL 2 Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.St.Nr. 248, 248/1 sowie der Allgemeinheit

Die Fläche "GFL" ist zwischen Schwarzwaldstraße und Muhrbach als Mischfläche auszubauen.

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

Auf den zu bebauenden Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein einheimischer Laubbaum, Obsthochstamm oder 10 Sträucher aus der Pflanzliste (siehe Punkt 10.7) zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

Die in der Privaten Grünfläche "Bachbegleitender Gehölzsaum" festgesetzten vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind entweder durch gleiche oder gleichwertige standortgerechte Arten aus der Pflanzliste (siehe Punkt 10.7) zu ersetzen. Die als Private Grünfläche festgesetzte "Wiese" ist als Feuchtwiese zu erhalten.

Die befestigten Bereiche südlich der Verdolung des Muhrbachs sind, soweit nicht als **Parkplatz genutzt**, entsprechend zu entwickeln.