

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus“ der Stadt Bühl, in Bühl- Balzhofen**  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

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

#### **1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**

**Zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe.

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

**Nicht zulässig sind:**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

#### **1.2. Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO**

##### **1.2.1 Mischgebiete MI1 und MI2**

**Zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe.

**Nicht zulässig sind:**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

##### **1.2.2 Mischgebiet MI3**

**Zulässig sind:**

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

**Nicht zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

**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 (Wandhöhe max. WH) und die Anzahl der Vollgeschosse (VG) festgesetzt.

**2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 0,4 und im Mischgebiet 0,6. Diese darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet auf bis zu 0,6 und im Mischgebiet auf bis zu 0,8 überschritten werden.

**2.2. Höhe baulicher Anlagen**

(§ 18 BauNVO i. V. m. der Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Wandhöhe (WH).

Die Wandhöhe wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Kanaldeckelhöhen (KD) der geplanten verkehrsberuhigten Straße in m ü NN als unterer Höhenbezugspunkt bestimmt. Es gilt der dem Baugrundstück nächstgelegene Höhenbezugspunkt. Sind zwei oder mehrere Höhenbezugspunkte heranzuziehen, gilt das arithmetische Mittel der beiden Höhenbezugspunkte.

Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

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

Es gilt die offene Bauweise. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA sowie in den Mischgebieten MI1 und MI2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

#### **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)**

##### **4.1 Stellplätze , Garagen und Carports**

Stellplätze, Garagen und Carports sind – mit Ausnahme der Vorzone – auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, sofern die sonstigen Nutzungsmaßfestsetzungen eingehalten sind.

In der Vorzone sind bis zu zwei Stellplätze je Baugrundstück zulässig.

##### **4.2 Einfahrten/ Zufahrten**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Einfahrten bzw. Zufahrten zu den Grundstücken auf eine maximal zulässige Breite von insgesamt 6,0 m pro Baugrundstück begrenzt. Im Mischgebiet MI 3 sind auch breitere Zufahrten zulässig.

##### **4.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen, wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergl. bis zu insgesamt 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **5. Maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In Wohngebäuden sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

#### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **6.1 Insektenfreundliche Leuchtmittel**

Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED, warme Farbfrequenzen) zu verwenden. Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche (Fahrbahn, Gehweg etc.) zu fokussieren. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen und die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 60° nicht übersteigen.

##### **6.2 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.

#### **7. Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

Gemäß Planeintrag wird ein Leitungsrecht zugunsten der Baugrundstücke im MI1 festgesetzt.

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

### **8.1 Anpflanzbindungen**

Auf jedem Grundstück ist 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. Auf den Grundstücken bereits vorhandene Bäume, die erhalten werden sowie zeichnerische Anpflanzbindungen werden auf die nachzuweisenden Bäume angerechnet.

Die nicht überbauten Flächen sind überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen.

### **8.2 Ortsrandeingrünung**

Westlich entlang des **Wirtschaftsweges** Flst.Nr. 1587 ist auf den angrenzenden Baugrundstücken entsprechend dem Planeintrag eine Heckenpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste anzulegen und vollständig zu begrünen. Die dauerhafte Unterhaltung obliegt den Eigentümern der jeweils angrenzenden Baugrundstücke.

### **8.3 Allgemeine Vorgaben für die Bepflanzung**

Auf der öffentlichen Grünfläche und innerhalb des Anpflanzungstreifens ist für Ansaaten gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 6, Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben) zu verwenden.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei den Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg zu beachten.

## **9. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Die im Bebauungsplan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen mit Arten gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Die Bäume sind im gesamten Wurzel- und Kronentraufbereich vor schädigenden Einflüssen zu schützen.