

Textliche Festsetzungen:
des Bebauungsplanes „Hofmatten“ der Stadt Bühl, in Bühl- Moos

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - 4) § 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

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke nur in geschlossenen Räumen

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. 19 BauNVO)

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) im Allgemeinen Wohngebiet wird **im WA 1, 3 und 4 mit 0,3 und im WA 2 mit 0,4 festgesetzt.** Im Mischgebiet (MI) wird sie auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf **im WA 1 - 4** sowie im MI durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. der Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB)

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

Als unterer Höhenbezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die Deckelhöhe des nächstgelegenen Kanaldeckels der geplanten Erschließungsstraße. Es gilt der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudemitte, nächstgelegene Höhenbezugspunkt. Sind zwei oder mehrere Höhenbezugspunkte heranzuziehen, gilt das arithmetische Mittel der beiden Höhenbezugspunkte. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag (Pfeil) festgesetzt.

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

3. Mindestgrundstücksgröße von Doppelhausgrundstücken im WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 275 m².

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

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

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

Ausnahmsweise sind baurechtlich 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.

Im Wohngebiet sind Einfahrten bzw. Zufahrten zu den Grundstücken auf eine maximal zulässige Breite von insgesamt 6 m pro Baugrundstück begrenzt.

Nebenanlagen, wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergl. bis zu insgesamt 40 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

ein Grundstück auf Höhe Friedhof zur Abrundung des dortigen Siedlungsbereiches und zur Sicherung eines adäquaten Anschlusses an den überörtlichen Verkehr. Neu hinzugekommen ist nun die Erweiterung der Baufläche im Bereich von Buchenstraße 16 und 18 bei Reduzierung der dortigen Grünfläche, wodurch im Bestand 2-3 weitere siedlungsnahen Bauplätze als Hinterlieger erschlossen werden können. In der Summe entstehen somit insgesamt mind. **39 Einzelhäuser**.

Die Bebauung soll sich, wie die umliegende Wohnbebauung, an die ortstypischen Gegebenheiten anpassen. Die Grundstücke fügen sich mit Größen von ca. 440-800 m² bzw. einer durchschnittlichen Größe von ca. 530 m² in die sensible Ortsrandlage ein und entsprechen den heutigen Wohnbedürfnissen. Einer zu starken Versiegelung wird im allgemeinen Wohngebiet (WA 1, **WA 3 und WA 4**) mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. im WA 2 0,4 bei den kleineren Grundstücken Richtung Ortskern entgegen gewirkt. Im Mischgebiet, welches ebenfalls an den Gebäudebestand von Moos angrenzt ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um einen Übergang vom Ortskern zum Neubaugebiet durch die Nutzungsmischung zu schaffen, nicht jedoch die gleiche Dichte wie im Ortskern vorzusehen. Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte unterstützt dieses Ziel zusätzlich. **Auch die Gebäude integrieren sich mit einer Wandhöhe von 6,0 m im inneren Baubereich und abgestuft auf 4,8 m Wandhöhe am äußeren Siedlungsrand zur freien Landschaft hin und einem Satteldach in die ortstypische Umgebung.**

Kindergartenstandort und Folgenutzung

Der Kindergarten in Moos-Hofmatten ist in die Jahre gekommen und energetisch sanierungsbedürftig (Heizanlage, Dach, usw.). Ebenso besteht der Bedarf nach einem weiteren Gymnastikraum. Aufgrund dieser Planungen zur benötigten Sanierung und Erweiterung der Kindertageseinrichtung Moos, sowie den daraus resultierenden Möglichkeiten im Bebauungsplanverfahren, wurde die Fläche des Kindergartens mit in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und das Baufenster entsprechend dem überkommenden Bestandsschutz festgesetzt. Ziel ist langfristig aber den heutigen Kindergarten abzureißen und im Bereich der Karl-Reinfried-Halle neu zu errichten. Auch bei der Halle gibt es Sanierungsbedarf. Bei einem gemeinsamen Standort von Kindergarten und Turnhalle könnten so Synergieeffekte genutzt werden. Die dann frei werdende Fläche des ehemaligen Kindergartens wird einer Wohnbebauung mit 6 Einzelhäuser bzw. max. 8 Doppelhäuser und 2 Einzelhäusern zugeführt. Mit der Festsetzung des überkommenen Bestandschutzes ist die Umnutzung zeitlich versetzt möglich, ohne eine erneute Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes hervorzurufen. Die Folgenutzung tritt dabei in Kraft sobald der alte Kindergarten abgerissen und die Fläche freigeräumt ist.

1.1. Erschließung

Die **Erschließung** des Baugebietes „Hofmatten“ wurde mehrfach diskutiert und untersucht. Das Gebiet kann von mehreren Punkten aus erschlossen werden, jedoch bringt jeder Anschluss unterschiedliche Einschränkungen in der Nutzbarkeit mit sich. Im Süden bestehen zwei Anbindungen, einmal über die Buchenstraße und über die Engelstraße. Die bestehende Straßenfläche der Buchenstraße wurde zur Sicherung des Anschlusses an die Mooser Straße mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Beide Zu- bzw. Abfahrten beinhalten Engstellen, welche beim Aus- und Einfahren erfordern, dass gegenseitig Rücksicht genommen werden muss. Um daher für mögliche künftige Notfälle gerüstet zu sein, wurde der Anschluss über den Heimatweg im Norden aufgenommen und gesichert. Somit besitzt das Gebiet einen dritten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Auf der Höhe des Friedhofes wurde dafür die künftige Straßenfläche mit den erforderlichen Kurvenradien und Straßenbreite festgesetzt. Der Heimatweg, mit einer Breite von ca. 3,0 m, wird zwar nicht in den Abgrenzungsbe