

# Stadt Bühl-Neusatz

2. Änderung des Bebauungsplans  
„Krämersbühn – Auf der oberen All-  
mend – Heizler“ und  
Örtliche Bauvorschriften

- Begründung -

05. Oktober 2016

stadtconcept   
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17  
76829 Landau  
Fon 06341 / 96 76 254  
Fax 06341 / 96 76 255  
Mobil 0176/ 30 70 50 16  
Mail [busch@stadtconcept.com](mailto:busch@stadtconcept.com)  
[www.stadtconcept.com](http://www.stadtconcept.com)

<b>BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)</b> .....	<b>3</b>
<b>A. GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>3</b>
<b>B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE</b> .....	<b>3</b>
<b>C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
<b>D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE</b> .....	<b>4</b>
1. Planungsrechtliche Situation .....	4
2. Grundbesitzverhältnisse .....	5
<b>E. VERFAHREN</b> .....	<b>5</b>
<b>F. KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>G. ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>6</b>
<b>H. KOSTEN</b> .....	<b>6</b>
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>7</b>
<b>A. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b> .....	<b>7</b>
<b>B. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND DEREN EINFRIEDUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>C. AUßENANTENNEN</b> .....	<b>7</b>
<b>ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG</b> .....	<b>8</b>

## **BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)**

### **A. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Bühl-Neusatz nord-östlich der Gebersbergstraße in Höhe der Einmündung der Heizlerstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 800 m<sup>2</sup> und erstreckt sich ausschließlich über das Grundstück Flst.Nr. 4734.

Der Geltungsbereich und die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



### **B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele**

Das Grundstück Flst.Nr. 4734 ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist durch Teilung des Grundstückes 329/2 entstanden. Die hier festgesetzten überbaubaren Grundstücks-

flächen sowie Flächen für Garagen ermöglichen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände keine eigenständige Wohnbebauung auf dem neuen Teilgrundstück Flst.Nr. 4734.

Eine Bebauung dieses neu entstandenen Grundstücks ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, denn:

- in der Stadt Bühl und insbesondere auch im Stadtteil Neusatz besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum,
- das Baugrundstück ist bereits vollständig erschlossen,
- hierdurch kann ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden; dies ist im Sinne einer Innenentwicklung.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Errichtung eines 2-geschossigen Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

## **C. Einbindung in die übergeordnete Planung**

### **1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 weist in seiner Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehende Siedlungsfläche – überwiegend Wohn- und Mischnutzung - aus.

### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan 2030 stellt eine bestehende Wohnbaufläche dar. Auch künftig wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **D. Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **1. Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan „Krämersbühn - Auf der oberen Allmend - Heizler“ ist seit dem 03. August 1983 rechtskräftig. Dieser setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung insbesondere fest:

- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ = 0,3
- GFZ = 0,6
- Zahl der Vollgeschosse = II
- Offene Bauweise – zulässig ist Einzel- und Doppelhausbebauung
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- Dachneigung 25 – 32°, mit Vorgaben für Dachaufbauten

## **2. Grundbesitzverhältnisse**

Das Grundstück Flst.Nr. 4734 ist in Privateigentum.

## **E. Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der städtebaulich verträglichen Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zum Zwecke einer zusätzlichen Wohnbebauung. Die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung sowie die Nutzungsmaße gelten unverändert weiter. Hierdurch wird das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert; der planerische Grundgedanke bleibt erhalten. Somit wird der Bebauungsplan im **vereinfachten Verfahren** gemäß § 13 BauGB geändert. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Unabhängig hiervon ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorzunehmen. Die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz sind Punkt **G** zu entnehmen.

## **F. Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen – Begründung**

Das unbebaute Plangebiet ist über die angrenzende Gebersbergstraße verkehrlich angebunden. Bestehende notwendige Böschungen und unterirdische Stützbauwerke entlang der Straßenbegrenzungslinie sind auf privatem Grundstück zu dulden.

Ferner ist das Plangebiet durch vorhandene Wasser-, Strom- und Kanalanschlüsse bereits voll erschlossen.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich weitgehend aus der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der vorhandenen Bebauung in unmittelbarer Umgebung:

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert über

- Grundflächenzahl GRZ = 0,3
- Geschossflächenzahl GFZ = 0,6
- Zahl der Vollgeschosse V = II
- Wandhöhen in Abhängigkeit von der Gebäudenutzung:  
WH<sub>maxGebäude</sub> = 6 m und WH<sub>maxGarage</sub> = 3 m

### Bauweise

Zulässig ist eine offene Bauweise - Einzel- und Doppelhausbebauung.

### Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze zusätzlich in der Vorzone außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

### Anpflanzbindungen

Zur grüngestalterischen Einbindung des Baugrundstücks sind 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. Dies ergibt hier z.B. 3 heimische Laubbäume.

#### Höhenlage

Um die Bebauung optimal und mit möglichst geringen Geländeänderungen in die topographische Situation einzupassen werden zulässige Höhenlagen für Hauptgebäude und Garagen in Meter über Normalnull vorgegeben. Sie stellen die Höhenbezugspunkte für die festgesetzten Wandhöhen dar.

### **G. Artenschutz**

Im Rahmen eines Fachbeitrages Artenschutz<sup>1</sup> wurde untersucht, ob infolge der Realisierung der Bauvorhaben artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind.

Durch die geplante Bebauung sind auf dem Flurstück 4734 keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn die Rodungsarbeiten (für evtl. bis zum Baubeginn neu gewachsene Gehölze) im Winter außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Alternativ kann als weitere Vermeidungsmaßnahme zur Umgehung der o.g. zeitlichen Einschränkungen der Vegetationsbewuchs auf der Fläche durch mehrmalige Mahd pro Jahr vollständig kurzgehalten werden. Dadurch kann die Ansiedlung relevanter Arten vermieden werden.

### **H. Kosten**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde keine Kosten.

---

<sup>1</sup> Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH: 2. Änderung des Bebauungsplans „Krämersbühn-Auf der oberen Allmend - Heizler“ in Bühl-Neusatz, Flurstück-Nr. 4734, Fachbeitrag, 05. Oktober 2016

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Das Plangebiet liegt mittig im überwiegend bebauten Baugebiet „Krämersbühn - Auf der oberen Allmend - Heizler“ am südlichen Ortsrand von Bühl-Neusatz.

Die geplante Bebauung soll sich in das vorhandene Ortsbild einfügen. Mit Hilfe der Örtlichen Bauvorschriften sollen wesentliche, das Ortsbild prägende Gestaltelemente der Umgebungsbebauung aufgegriffen und bei der geplanten Neubebauung künftig berücksichtigt werden. Dies betrifft vor allem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung der Einfriedungen und der Freiflächen der Baugrundstücke. Hierbei wird Bezug genommen auf die bereits bestehenden gestalterischen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans.

### **A. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgt eine Orientierung an grundsätzlichen Gestaltelementen der Umgebungsbebauung; so bleibt der Charakter des Wohngebietes gewahrt. Es werden Regelungen zur Gestaltung der Baukörper insbesondere zu den Dächern und Außenwänden getroffen.

### **B. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedung**

Auch die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke bedürfen einer einheitlichen Gestaltung im Interesse eines einheitlichen Erscheinungsbildes. So werden Vorgaben getroffen zur wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung, zur Freihaltung der Gebäudevorzonen von baulichen Anlagen, zu Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

### **C. Außenantennen**

Die zulässige Zahl der Außenantennen wird aus stadtgestalterischen Gründen begrenzt.

Bühl, den

Wolfgang Eller  
Stadt Bühl, Fachbereich Stadtentwicklung - Immobilien - Bauen

Aufgestellt:

Landau, 05.10.2016

sc stadconcept GmbH  
Dipl.-Ing. Brigitte Busch  
Regierungsbaumeisterin  
Charles-de-Gaulle-Straße 17  
76829 Landau

stadtconcept 

2. Änderung des Bebauungsplans „Krämersbühn - Auf der oberen Allmend - Heizler“ in Bühl-Neusatz  
Begründung mit Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 05. Oktober 2016

**Anhang 1: Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH: 2. Änderung des Bebauungsplans „Krämersbühn-  
Auf der oberen Allmend - Heizler“ in Bühl-Neusatz, Flurstück-Nr. 4734, Fachbeitrag,  
05. Oktober 2016