

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 - 3) § 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 und 2 mit 0,3 und im WA 3 mit 0,4 festgesetzt. Im Mischgebiet (MI) wird sie auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf im WA 1 - 3 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.

6. Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ mit Folgenutzung Wohnen (§ 9 Abs. 1 Nr.5 und Abs. 2 BauGB)

Bei den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans genehmigten baulichen Anlagen des bestehenden Kindergartens auf dem Grundstück Flst.Nr. 1970 sind bis zu ihrer Nutzungsaufgabe, Änderungen, Erneuerungen und geringfügige bzw. notwendige Erweiterungen zur Bestandssicherung zulässig.

Diese sind nur so lange zulässig, bis der geplante neue Kindergarten an anderer Stelle gebaut und in Betrieb genommen ist. Die zulässige Folgenutzung „**Wohnen**“ ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und tritt mit Abriss und Räumung des alten Kindergartens in Kraft. Siehe hierzu auch unter Grünordnung, Nr.10.3 Ortrandeingrünung.

7. 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.

8. 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).

Ebenso sind Straßenbeleuchtung, Masten, einschließlich Betonfundament auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken zu dulden.

9. Grünordnung / Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

9.1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den als private Grünfläche „Hausgärten“ und „Streuobstwiese“ festgesetzten Flächen sind Nebenalnagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.

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

Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtung usw.) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED), warme Farbtemperaturen (max. 3.000 Kelvin) 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 °C nicht übersteigen

Oberflächenentwässerung

Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in den Eselsgraben einzuleiten.

Rodungszeiten

Die Rodung von Vegetation, wie Gehölzen, Gebüsch und Bäumen darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Zauneidechse

Erfolgt die tatsächliche bauliche Nutzung **der Grundstücke Flst.Nrn. 1972 - 1974** nicht innerhalb der nächsten 2 Jahre (=bis Ende 2018), so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung auf ein Vorkommen der Zauneidechse durchzuführen und im Falle eines Vorkommens Vermeidungsmaßnahmen (wie z. B. Sperrzaun, Vergrämung) vorzusehen. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung durch den Erlass einer entsprechenden Nebenbestimmung sicherzustellen.

Die neuen rückwärtigen Baubereiche auf den **Grundstücke Flst.Nrn. 1975 und 1976** sind vor Baubeginn auf ihre Habitateignung und mögliche Vorkommen der Zauneidechse zu überprüfen und ggf. weitergehende Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Sperrzaun, Vergrämung) vorzusehen. Diese Vorgehensweise ist im Rahmen der Baugenehmigung durch den Erlass einer entsprechenden Nebenbestimmung sicherzustellen.

Großer Feuerfalter – Maßnahme während der Bauphase

Im Sommerhalbjahr sind vor Baubeginn potenzielle Eiablageplätze mit nicht sauren Ampferarten zu erfassen und zur Vermeidung der Tötung von Entwicklungsstadien Eier und Raupen in sichere Habitate umzusetzen.

Im Anschluss daran ist dafür zu sorgen, dass bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme der Flächen keine für die Eiablage geeignete Ampfer vorhanden sind. Potenzielle Eiablageplätze müssen je nach Witterung alle 2-3 Wochen gemäht oder gemulcht werden, um eine erneute Eiablage zu verhindern.

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

Private Grundstücke

Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 300 m² 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 (siehe Hinweise Nr. 16) 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 und die zu pflanzenden Straßenbäume werden auf die nachzuweisenden Bäume angerechnet.

Die nicht überbauten Flächen sind überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen.

Straßenbäume

Straßenbegleitend sind auf den privaten Grundstücken sowie im öffentlichen Straßenraum an den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten **Stadtbirnen** (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer', 3-mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm) fachgerecht zu pflanzen und

dauerhaft zu erhalten. Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen, sind Baumscheiben in einer Größe von min. 12 m² anzulegen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden. Die vorgeschriebenen Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Ortsrandeingrünung

Entlang des **Wirtschaftsweges** ist auf den privaten Grundstücken eine 5 m breite (4 bis 5-reihige) Heckenpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste anzulegen und vollständig zu begrünen. Die dauerhafte Unterhaltung obliegt den Eigentümern der jeweils angrenzenden Baugrundstücke.

Bis zur **Folgenutzung** ist die private Grünfläche nördlich des Kindergartens als Streuobstwiese zu erhalten und extensiv zu pflegen. Bei Umsetzung der Folgenutzung ist im Norden eine Randeingrünung durch eine 5 m breite (4 bis 5-reihige) Heckenpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste anzulegen und vollständig zu begrünen. Die dauerhafte Unterhaltung obliegt den Eigentümern der jeweils angrenzenden Baugrundstücke.

Gewässerrandstreifen

Nach dem naturnahen Ausbau ist der 5 m breite Gewässerrandstreifen südöstlich des Eselsgrabens **als Wiese** zu erhalten bzw. anzulegen und zu pflegen. Die Verbote des § 29 Wasser-gesetz für Baden-Württemberg (WG) sind zu beachten. (Siehe Hinweisen Nr. 10).

9.4. Bindungen für Bepflanzungen und 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.

9.5. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§ 1 a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a Satz 2, § 135 BauGB und Satzung der Stadt Bühl über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 25. Januar 2006, geändert am 16. Februar 2011)

Das durch den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft entstehende Gesamtdefizit beträgt 170.922 Ökopunkte (ÖP) für 26.059 m² Eingriffsfläche (entspricht ca. 6,56 Ökopunkte/m² Eingriffsfläche). Auf die zuzuordnenden öffentlichen Verkehrsflächen kommt eine Eingriffsfläche von 2.660 m² (10,21 %), auf neue Wohnbauflächen 18.082 m² (69,39 %) und auf die übrige Fläche 5.317 m² (20,40 %) zusammen. Die einzelnen Eingriffsflächen verteilen sich wie folgt auf die Ausgleichsmaßnahmen (umgewandelt in Ökopunkte):

	Öffentliche Verkehrsflächen	Neue Bauflächen	Übrige Flächen	Summe
Defizit in ÖP	17.451 ÖP	118.603 ÖP	34.868 ÖP	170.922 ÖP
Defizit in %	10,21 %	69,39 %	20,40 %	100%
A 1 Naturnaher Ausbau des Eselsgrabens	1.253 ÖP	8.513 ÖP	2.502 ÖP	12.268 ÖP
A 2 Anlage einer Streuobstwiese Flst.1960	3.303 ÖP	22.448 ÖP	6.599 ÖP	32.350 ÖP
A 3 Umwandlung Acker in Grünland vorgesehen Flst. 1682	2.939 ÖP	19.971 ÖP	5.872 ÖP	28.782 ÖP
A 4 Ökokonto-Maßnahme „Ruttmatten“	3.996 ÖP	27.161 ÖP	7.985 ÖP	39.142 ÖP
A5 Umwandlung Acker in Wiesen Waldhägenich-Oberweier	5.960 ÖP	40.510 ÖP	11.910 ÖP	58.380 ÖP

Es verbleibt zudem noch ein Überschuss von 858 ÖP aus der Ökokonto-Maßnahme „Ruttmatten“, die nicht für den Ausgleich benötigt werden, jedoch durch die Maßnahmen entstehen.