

<b>Vorlage Gemeinderat</b>	<b>GR öffentlich 28.06.2017 TOP 5</b>
<b>Bebauungsplan der Innenentwicklung „Sonnhalde,, in Bühl, mit  Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnhalde“  und Änderungen;</b> a) <b>Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB</b> b) <b>Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss</b>	
<b>Anlagen: Die Anlagen wurden Ihnen bereits mit den Unterlagen zum  Technischen Ausschuss am 22. Juni 2017 gesandt.</b>	

**I. Sachverhalt:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sonnhalde“ soll im Zuge gewünschter Änderungen durch den Vorhabenträger in einen Bebauungsplan übergeleitet werden. Hierzu wurde mit dem Vorhabenträger Sonnhalde-Projektentwicklungs-GmbH und Privateigentümer auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses am 6. April 2016 ein städtebaulicher Vorvertrag geschlossen. Der Gemeinderat hat in dieser Sitzung auch die Aufstellung der Überleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in den Bebauungsplan „Sonnhalde“ in Bühl, einschließlich Änderungen, beschlossen und die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt.

Bei dem Bebauungsplanverfahren liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vor (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren). Das Bebauungsplanverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gegenüber dem bisher gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan haben sich im Bebauungsplanentwurf folgende Änderungen ergeben:

**Wendehammer**

Der bestehende Wendehammer am Ende der Sonnhalde wird um eine Bauplatzbreite nach Süden verlegt und normengerecht für die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge angelegt. Die Fläche des ehemaligen Wendehammers wird dem angrenzenden Bauplatz als Wohnbaufläche zugeführt.

**Baufenster**

Im Zuge der Verlegung des Wendehammers in südliche Richtung werden die Bau- und Garagenfenster im nordöstlichen Geltungsbereich (Bauplätze 4, 8 und 9) neu geordnet.

...

### **Gebäudehöhen**

Klarstellung der maximalen Wandhöhe der ausnahmsweise zulässigen Flachdachgebäuden und Klarstellung der unteren und oberen Höhenbezugspunkte bei Wohngebäuden bezogen auf die unterschiedlichen, zulässigen Dachformen.

### **Stellplätze/Zufahrten im Vorgartenbereich**

Bisher waren auf die Hälfte der Gebäudelänge Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig. Da teilweise relativ breite Baugrundstücke entstanden sind bzw. auch noch weitere entstehen können, mit der Folge auch breit angelegte Wohngebäude mit breiter Stellplatzfläche zu errichten, wird zur Vermeidung eines hohen Versiegelungsanteils im Vorgartenbereich die Stellplatz- und Zufahrtsbreiten begrenzt, was zugleich der Kleinklimatik und der Durchgrünung des Plangebietes zugutekommt. Die Breite der Stellplätze inklusive der Zufahrten wird künftig im gesamten Plangebiet auf maximal 9,0 m je Baugrundstück festgesetzt.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Klarstellung der Bauvorschrift zur fallenden Neigung der Dachfläche bei Pultdächern und Ergänzung der Stützmauer-Regelung um den Mindestabstand von 0,50 m zum Außenbereich.

### **Artenschutz**

Zum Bebauungsplanentwurf wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung in Auftrag gegeben. Durch die geplanten Änderungen im Plangebiet sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Nach dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst, sofern die Rodungszeiten eingehalten und Maßnahmen zur Überprüfung auf Lebensstätten und zum Schutz potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse beachtet werden.

### **Weitere Änderungen**

Verwendung der neuen Bühler Pflanzliste und Aufnahme des Hinweises bezüglich der Bereitstellung der Müllbehälter an den Abholtagen im Bereich der Stichstraßen.

Die Änderungen gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonnhalde“ sind in der Vorlage grau unterlegt. Bei ganzen Kapiteln sind die Überschriften grau markiert.

Der Technische Ausschuss hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 22. Juni 2017 vorberaten. Das Ergebnis wird mündlich mitgeteilt.

**II. Beschlussvorschlag:**

- a) Der Gemeinderat führt den Bebauungsplan „Sonnhalde“ in Bühl nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch.
  
- b) Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 7. Juni 2017 und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage durchzuführen und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

<b>Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl</b>			<b>laut Beschlussvorschlag</b>	<b>Abweichender Beschluss</b>
Ja	Nein	Enthalten		