Stadt Bühl

1. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Krämergasse" der Stadt Bühl, Gemarkung Vimbuch (Entwurf)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), (BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz, **BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432).

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes „Nördlich der Krämergasse“, 1. Änderung der Stadt Bühl, in Bühl-Vimbuch

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

1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten i. S. v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

1.2 Auf dem als Mischgebiet festgesetzten Grundstück Flst-Nr. 36 ist die jeweils konkret beantragte Nutzung auf ihre Verträglichkeit mit dem vorhandenen Altstandort zu untersuchen. Erforderlichenfalls sind vorhandene Altlasten zu beseitigen. Die festgesetzte Nutzung ist erst nach dem Nachweis der Verträglichkeit mit dem Altstandort zulässig. (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Wandhöhe (WHmax) und die maximale Firsthöhe (FHmax) festgesetzt. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die Größe des Baugrundstückes.

2.1 Die maximale Wandhöhe sowie die maximale Firsthöhe wird an der dem Straßenraum zu gekehrten Gebäudewand bestimmt. Sie ist der Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenachse – Oberkante - und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Eckgrundstücken gilt die im Mittel gemessene Höhenlage an der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt. Wird ein Eckgrundstück von zwei Seiten erschlossen, so darf ausnahmsweise an einer der beiden Straßen die im Mittel gemessene Höhenlage ermittelt werden.

2.2 Die Wandhöhe darf ausnahmsweise um das Maß einer Aufsparrendämmung jedoch nur bis maximal 0,45 m erhöht werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Die abweichende Bauweise a wird wie folgt definiert: offen - abweichend hiervon kann ein Ersatzbau für ein vorhandenes auf oder mit geringem Abstand an der Grundstücksgrenze stehendes zulässiges Gebäude auf die Grundstücksgrenze gebaut werden:

- bei Wohngebäuden bis zu einer Tiefe von 12 m,
- bei gemischt genutzten Wohn-/Gewerbegebäuden bis zu einer Tiefe von 12 m,
- bei Gewerbegebäuden im MI3 bis zu einer Tiefe von 18 m i.V.m. einem Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu 7°.

Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

ENTWURF

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen wie z. B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager etc. sowie Wintergärten sind in einer Größe von bis zu 40 m³ auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nrn 4 und 22 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Stellplätze in den Garagenvorzonen sind zulässig. Ausnahmsweise sind notwendige Stellplätze bis zu einer Breite von 6m auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Hausvorzonen zulässig, sofern auf die Herstellung von Carports und Garagen in den Baufenstern verzichtet wird.

6. Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Mischgebiet MI3 ist in Wohngebäuden je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 1 Wohnung zulässig.

Im Mischgebiet MI4 sind die ersten 400 m² Grundstücksfläche 2 WE zulässig, darüber hinaus ist höchstens 1 Wohnung je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zulässig. Maßgeblich für die Beurteilung ist die Baugrundstücksgröße bei Satzungsbeschluss.

7. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Außerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten sind Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

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

Bauzeitenbeschränkung für Fledermäuse: Baumaßnahmen im Bereich der Dachränder der Bestandsgebäude sind außerhalb der Quartierzeit zwischen Mitte August bis Mitte April durchzuführen, es sei denn es ist sichergestellt, dass mögliche Sommerquartiere vor der Zerstörung verlassen werden können.

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

9.1 Auf jedem Grundstück – hierzu zählt auch die private Grünfläche - ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum (Mindestmaß 14/ 16) nachzuweisen, gemäß Pflanzliste. Obstgehölze und bestehende Bäume werden auf den Nachweis angerechnet.

9.2 Am Nord- und Ostrand des Plangebietes ist entsprechend dem Planeintrag eine Heckenpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste anzulegen und vollständig zu begrünen. Die dauerhafte Unterhaltung obliegt den Grundstückseigentümern.

ENTWURF

Örtliche Bauvorschriften

des Bebauungsplanes „Nördlich der Krämergasse“, 1. Änderung der Stadt Bühl, in Bühl-Vimbuch

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefe bzw. -breite des Hauptbaukörpers darf

- bei Wohngebäuden und gemischt genutzten Wohn-/Gewerbegebäuden maximal 12 m,
- bei Gewerbegebäuden im MI3 ausnahmsweise maximal 18 m i.V.m. einem Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu 7°

betragen.

1.2 Dachform und –neigung

1.2.1 Die Dächer der Gebäude sind als symmetrische Satteldächer auszubilden. Dabei ergibt sich die zulässige Dachneigung aus dem Planeinschrieb. Bei Erweiterungsbauten ist die vorhandene Dachneigung aufzugreifen. Bei Doppelhäuser müssen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich gewählt werden.

1.2.2 Garagendächer und Dächer von Nebenanlagen sind den Dächern des Hauptgebäudes in Dachform und –neigung anzupassen.

1.2.3 Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig

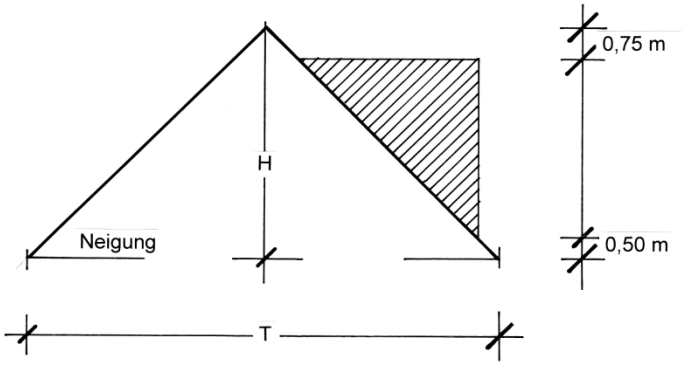
- bei Garagen und Nebenanlagen, wenn sie begrünt sind (Substratschicht mindestens 10 cm hoch).
- bei Gewerbebauten bis zu einer Dachneigung von 7°.

1.3 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind als giebelständige Gauben, Schleppgauben oder Rundgauben zulässig. Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden. Dabei sind folgende Maße einzuhalten:

- Die Gesamtbreite aller Gauben darf die Hälfte der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.
- Dachaufbauten haben zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
- Die First- bzw. Schnittlinie der Dachflächen der Gauben muss mind. 0,75 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen.
- Unterhalb der Gaube muss die Dachfläche mindestens 50 cm senkrecht hoch – gemessen ab Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut – durchlaufen.

ENTWURF



- Zwischen den Einzelgauben ist ein Abstand untereinander von mindestens 0,75 m einzuhalten.
- Unzulässig sind Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach.
- Unzulässig sind Dacheinschnitte.
- Dachüberstände sind mindestens 0,40 m tief auszubilden. Sie dürfen an Ortgang und Traufe (einschließlich Regenrinne) 1,00 m nicht überschreiten.
- Die Dachneigung von Giebelgauben und Zwerchhäusern muss der des Hauptdaches entsprechen.
- Bei außenwandbündigen Gauben und Zwerchhäusern (Giebelgauben) darf die Traufhöhe im Bereich der Gauben um maximal 1,50 m überschritten werden – bei Doppelhäusern ist pro Haushälfte nur eine Gaube mit einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig

Ausnahmsweise sind Abweichungen von den Vorschriften zur Gestaltung der Dachaufbauten zulässig, wenn es sich um die Ergänzung von bereits bestehenden Dachaufbauten handelt.

1.4 Dacheindeckung, Dachverglasung und Solarenergiegewinnungsanlagen

Zulässig als Dacheindeckung sind Dachziegel und –steine in den Farbtönen von rot, rotbraun, braun, dunkelbraun und schwarz sowie Dachbegrünung. Glänzende und hoch reflektierende Materialien sind unzulässig.

Ausnahmsweise dürfen bei Gewerbebauten auch Dachpaneele und Dachbleche verwendet werden.

Bei der Eindeckung der Dächer sind pro Haus und Doppelhaus gleichfarbige Deckungselemente zu verwenden. Dachverglasungen sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig. Solarenergiegewinnungsanlagen sind zulässig.

1.5 Firstrichtung

Sofern Firstrichtungen eingetragen sind, sind diese maßgebend.

1.6 Außenwände

Unzulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne.

Zulässig sind:

- Glatte Putzflächen,
- Holzverkleidungen,

ENTWURF

- Verglasungen für Wintergärten,
- Fassadenbegrünung.

Ausnahmsweise dürfen bei Gewerbebauten auch Wandpaneele und Wandbleche verwendet werden.

2. Nicht überbaute Flächen/ Nebenanlagen/ Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Vorgärten

2.1.1 Die Vorgärten – Zone zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie - sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Garage, Carport, Stellplatz bzw. Arbeits- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

2.1.2 Ausnahmsweise sind in der Vorgartenzone Stellplätze zulässig

- wenn der vollständige Nachweis der Stellplatzpflicht auf dem Baugrundstück anders nicht erbracht werden kann
  und
- wenn diese mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Pflasterfläche mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) hergestellt werden können (Altstandort AS 02166).

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Einfriedungen in der Vorgartenzone sind nur zulässig als:

- Sockel bis maximal 0,50 m Höhe
- Zäune, Tore und Hecken (einschließlich Sockel) bis maximal 1,20 m Höhe

2.2.2 Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von 15 cm im Sockelbereich einzuhalten.

2.2.3 Abweichend von diesen Festsetzungen können im Einzelfall Stützmauern als Einfriedung hergestellt werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine technische Notwendigkeit nachgewiesen werden kann.

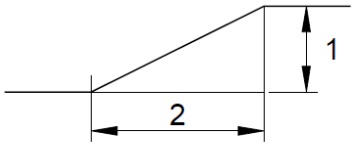
2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

2.3.1 Die gesamten Vorgartenbereiche sind auf das Niveau der Straßenhinterkante anzupassen.

2.3.2 Außerhalb der Baubereiche sind nur folgende Aufschüttungen/Abgrabungen zulässig:

- Die Anpassungen dürfen maximal bis an die im Plan festgesetzte private Grünfläche heranreichen und müssen rechtzeitig vorher abgeböscht werden. Die Böschungsneigung darf nicht steiler als 1:2 sein.

ENTWURF



- Zum Anlegen von Terrassen und Wintergärten sind im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich Angleichungen auf das Niveau des Erdgeschossfußbodens zulässig.
- Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind auf dem eigenen Grundstück auszugleichen.

ENTWURF

Hinweise

zum Bebauungsplan „Nördlich der Krämergasse“, 1. Änderung der Stadt Bühl, in Bühl-Vimbuch

1. Überschwemmungsgefährdeter Bereich

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 stuft die gesamte Ortslage von Vimbuch als überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser ein.

2. Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten im geschützten Bereich bei HQ 100, ist jedoch Überflutungsfläche bei HQ extrem (LUBW, 03.11.2017).

3. Zisternen

Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses und zur Unterstützung der Grundwasserneubildung sollen, wenn altlastenbedingt möglich, Terrassen- und Hofflächen sowie Gehwege möglichst gering versiegelt werden. Es soll durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Drosselklappen, wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserspeicher u. a.) dafür Sorge getragen werden, dass der Abfluss von Niederschlagswasser verzögert erfolgt und gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung (sowie bei Vorliegen der entsprechenden technischen Voraussetzungen auch als Brauchwasser für eingeschränkte Zwecke) genutzt werden kann.

4. Grundwasser

Im einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist auf die Grundwassersituation und die Höhenlage der Entwässerungskanäle Rücksicht zu nehmen. Der hohe Grundwasserstand erfordert eine wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses. Zur optimalen Entwässerung von Schmutz- und vor allem von Regenwasser ist auf eine ausreichende Höhenlage des Gebäudes zu achten.

Den Bauherren wird empfohlen, entweder die (neuen) Gebäude nicht zu unterkellern oder die Untergeschosse in wasserdichter Form auszuführen.

5. Altstandort

Die Gefahrverdachtserkundung von ARCADIS CONSULT GmbH vom 27.01.2005 hat für den Altstandort „Regenold/ Tankstelle“, Vimbucher Straße 20, AS 02166 folgendes ergeben:

Auf der Grundlage der festgestellten allenfalls geringen Schadstoffkonzentrationen in der Bodenluft und dem Unterschreiten der Geringfügigkeitsschwellenwerte im Grundwasser gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung/ Altlast. Bei einer Änderung der Expositionsbedingungen (z. B. Entsiegelung, Baumaßnahmen) oder einer Nutzungsänderung ist eine Neubewertung der Fläche erforderlich.

Der Bauherr hat dies bei der Beantragung einer Nutzungsänderung zu berücksichtigen.

ENTWURF

6. Helle Fassadenfarben

Aus stadtklimatischen Gründen wird empfohlen, glatte Putzflächen mit hellem Anstrich (Farbnuance bis NCS S 0505/ alle Farbfamilien)[1] zu verwenden. Dies verhindert eine Aufheizung der Wandflächen an sommerlichen Tagen.

ENTWURF

[1] NCS Natural Colour System: Farbraum Erd-/ Steinfarben;
siehe NCS Navigator: http://46.16.232.131/freemium.html; Zugriff am 16.10.2019

Pflanzliste 2019
Bäume und Gehölze für den innerstädtischen Bereich

t = auch für trockene Standorte geeignet
f = auch für feuchte Standorte geeignet
[**nh** = nicht heimisch; Verwendung auf Extremstandorten – nur im Straßenraum und auf Großparkplätzen zulässig]

1a) Große Bäume (über 20 m) mit breiter Krone (über 8 m), Pflanzgrube mind. 12 m³

t	Spitzahorn	*Acer platanoides*
f	Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
t	Esskastanie	*Castanea sativa*
	Buche (= Rotbuche)	*Fagus sylvatica*
f	Walnuss	*Juglans regia*
t	Traubeneiche	*Quercus petraea*
t f	Stieleiche	*Quercus robur*
f	Winterlinde	*Tilia cordata*
	Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
[**nh**	Kaiserlinde	*Tilia x europaea 'Pallida'*]
[**nh**	Silberlinde, kegelförmig	*Tilia tomentosa 'Brabant'*]

1b) Große Bäume (über 20 m) mit schlanker Krone (3 - 6/8 m), Pflanzgrube mind. 9 m³

f	Roterle (= Schwarzerle)	*Alnus glutinosa*
f	Grauerle (= Weißerle)	*Alnus incana*
t	Birke	*Betula pendula*

2a) Mittelgroße Bäume (12/15-20 m) mit breiter Krone (über 8 m), Pflanzgrube mind. 9 m³

	Hainbuche (= Weißbuche)	*Carpinus betulus*
	Apfelbaum, hochstämmig	*Malus domestica* in folgenden Sorten: Aargauer Jubiläumsapfel, Auer Straßenapfel, Berlepsch, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Jakob Fischer, Muggensturmer Gulderling, Obertsroter Weinapfel, Prinz Albrecht, Rote Sternrenette, Schwaikheimer Rambur, Später Paradiesapfel, Ulmer Polizeiapfel, Winterrambur, Wintersdorfer Haferapfel
	Vogelkirsche (= Süßkirsche), hochstämmig	*Prunus avium* in folgenden Sorten: Dollesepplerr, Dolls Langstieler
	Zwetschge	*Prunus domestica* Bühler Frühzwetschge
	Birnbaum, hochstämmig	*Pyrus communis* in folgenden Sorten: Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Lederhosenbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle
t	Speierling	*Sorbus domestica*
t	Elsbeere	*Sorbus torminalis*
	Eibe (stark giftig)	*Taxus baccata*
	Winterlinde, ovalkronig (“Stadtlinde”)	*Tilia cordata 'Greenspire'*
[**nh**	Späths Erle	*Alnus x spaethii*]

ENTWURF

2b) Mittelgroße Bäume (12/15-20 m) mit schlanker Krone (3-6/8 m), Pflanzgrube mind. 6 m³

t	Spitzahorn, kegelförmig	*Acer platanoides 'Emerald Queen'*
t f	Hainbuche, säulenförmig	*Carpinus betulus 'Fastigiata'*
t f	Stieleiche, säulenförmig	*Quercus robur 'Fastigiata'*
	Winterlinde, eiförmig	*Tilia cordata 'Rancho'*
[**nh**	Lederhülsenbaum, dornenlos, schmalkronig	*Gleditsia triacanthos ’Skyline’*]

3. Kleine Bäume (5/7-12/15 m), Kronenbreite 3-6 m, Pflanzgrube mind. 6 m³

	Feldahorn	*Acer campestre*
	Feldahorn, eiförmig	*Acer campestre ’Elsrijk’*
t	Spitzahorn, eiförmig	*Acer platanoides 'Cleveland'*
t	Spitzahorn, säulenförmig	*Acer platanoides 'Columnare'*
t	Spitzahorn, kegelförmig	*Acer platanoides 'Olmsted’*
	Stechpalme (giftig)	*Ilex aquifolium*
f	Traubenkirsche	*Prunus padus*
t	Mehlbeere	*Sorbus aria*
t	Mehlbeere, kegel- bis eiförmig	*Sorbus aria 'Magnifica'*
	Vogelbeere (= Eberesche)	*Sorbus aucuparia*
	Vogelbeere (= Eberesche), säulenförmig	*Sorbus aucuparia 'Fastigiata'*

4. Sträucher (1,5 - 5/7 m)

t	Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
t	Berberitze	*Berberis vulgaris*
t f	Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
t f	Hasel	*Corylus avellana*
t	Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
t	Besenginster (giftig)	*Cytisus scoparius*
f	Pfaffenhütchen (giftig)	*Euonymus europaeus*
f	Faulbaum (giftig)	*Frangula alnus*
	Stechpalme (giftig)	*Ilex aquifolium*
t f	Liguster (schwach giftig)	*Ligustrum vulgare*
t	Rote Heckenkirsche (schwach giftig)	*Lonicera xylosteum*
t	Mispel	*Mespilus germanica*
t	Schlehe (= Schwarzdorn)	*Prunus spinosa*
t	Feldrose	*Rosa arvensis*
t	Hundsrose	*Rosa canina*
f	Ohrweide	*Salix aurita*
f	Grauweide	*Salix cinerea*
f	Purpurweide	*Salix purpurea*
f	Mandelweide	*Salix triandra*
f	Korbweide	*Salix viminalis*
f	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
	Roter Holunder (giftig)	*Sambucus racemosa*
t	Wolliger Schneeball (schwach giftig)	*Viburnum lantana*
f	Gewöhnlicher Schneeball (schwach giftig)	*Viburnum opulus*

5. Mehrjährige Schling- und Kletterpflanzen

	Waldrebe	*Clematis spec.*
f	Efeu (giftig)	*Hedera helix*

ENTWURF

f	Hopfen	*Humulus lupulus*
f	Wald-Geißblatt	*Lonicera periclymenum*
[**nh**	Trompetenblume (= Klettertrompete)	*Campsis radicans*]
[**nh**	Kletterhortensie	*Hydrangea petiolaris*]
[**nh**	Winterjasmin	*Jasminum nudiflorum*]
[**nh**	Geißblatt	*Lonicera caprifolium*]
[**nh**	Scharlachwein	*Vitis coignetiae*]
[**nh**	Blauregen (giftig)	*Wisteria sinensis*]

Bühl, den

Wolfgang Eller
Stadt Bühl, Fachbereich Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien

ENTWURF

Stadt Bühl,
Gemarkung Vimbuch

Bebauungsplan
„Nördlich der Krämergasse“,
1. Änderung
und Örtliche Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 20. November 2019

ENTWURF

stadtconcept
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

ENTWURF

Bearbeitung

Teil I: Städtebauliche Begründung - Planungsrechtliche Festsetzungen
Teil II: Städtebauliche Begründung - Örtliche Bauvorschriften
Teil III: Verfahren

stadtconcept GmbH
Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17

Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH
Dipl.-Ing. Thomas Senn
Rheinstraße 24
68794 Oberhausen-Rheinhausen

Stadt Bühl
Fachbereich Planen und Bauen
Fachgebiet Stadtplanung

TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)..... 4

A. GELTUNGSBEREICH..... 4

B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE..... 4

C. PLANUNGSKONZEPTION..... 5

D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE..... 5

1. Planungsrechtliche Situation..... 5
2. Grundbesitzverhältnisse..... 6

E. VERFAHREN..... 6

F. KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – BEGRÜNDUNG..... 6

1. Verkehrliche Anbindung..... 6
2. Ver- und Entsorgung..... 6
3. Art der baulichen Nutzung..... 6
4. Maß der baulichen Nutzung..... 7
   4.1 Grundflächenzahl..... 7
   4.2 Gebäudehöhe..... 7
5. Bauweise..... 7
6. Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude..... 8
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..... 8
8. Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... 9
9. Flächenbilanz..... 9

G. SCHALLTECHNISCHE SITUATION..... 9

H. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG..... 10

1. Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO2..... 10
2. Kleinklima/ Klimaanpassung..... 10

I. HOCHWASSER..... 11

J. KOSTEN..... 11

TEIL II: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)..... 12

A. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN..... 12

TEIL III: VERFAHREN..... 14

ENTWURF

Teil I: Städtebauliche Begründung (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Bühl-Vimbuch und ist Bestandteil des gewachsenen Altorts. Das 3.476 m² große Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke Flst.Nrn. 36, 36/4, 3920 und 3910 sowie Teile der Flst.Nrn. 35 und 3911. Es wird wie folgt begrenzt:

- nach Norden durch die Bebauung Vimbucher Straße 22 und Otto-Reith-Weg 5,
- nach Osten durch den Otto-Reith-Weg,
- nach Süden durch die Bebauung südlich der Krämergasse und
- nach Westen durch die Vimbucher Straße.

Der Geltungsbereich und die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:

B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Der Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 3920 und 3910 beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Krämergasse“ vom 11.11.2011 eine Erweiterung des derzeitig als Lager genutzten Gebäudes. Diese Nutzungsart ist allgemein in einem Mischgebiet zulässig, sofern die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich gestört wird. In einigen Punkten

widerspricht das Vorhaben aber den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den Örtlichen Bauvorschriften, sodass zur Schaffung von Baurecht die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften erforderlich wird.

Insbesondere handelt es sich um folgende Änderungen/ Ergänzungen:

- Anpassung der Grundflächenzahl
- Konkretisierung der Höhenbezugspunkte
- Ergänzung der abweichenden Bauweise bei gewerblicher Nutzung
- Zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
- Anschluss an die Straßenverkehrsfläche
- Bauzeitenbeschränkung für Fledermäuse
- Randbegrünung
- Änderung der zulässigen Gebäudetiefe/ -breite
- Zulässigkeit von Flachdächern bei gewerblicher Nutzung
- Zulässige Materialien für Dach und Fassade bei gewerblicher Nutzung

C. Planungskonzeption

Derzeit erfolgt von der Lagerhalle auf Flst-Nr. 3920 aus die Kommissionierung und die Verteilung von Verpackungs- und Dekowaren. Aus betrieblichen Erfordernissen heraus ist eine Erweiterung auf Flst-Nr. 3910 geplant, bei gleichzeitiger Reduzierung der derzeitigen Außenlagerflächen.

Einige Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie einige Örtliche Bauvorschriften stehen dieser gewerblichen Entwicklung entgegen.

Auch auf den unmittelbar westlich angrenzenden Grundstücken Flst-Nr. 36/4 und 36 sind gewerbliche Nutzungen vorhanden, deren Entwicklungsmöglichkeit durch die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans eingeschränkt ist.

Vor diesem Hintergrund sollen einige wenige Festsetzungen geändert werden.

Wegen der nächtlichen Andienung der Lagerhalle liegen Beschwerden aus der unmittelbaren Nachbarschaft vor. Vor dem Hintergrund einer Erweiterung soll eine schalltechnische Untersuchung ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleisten.

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Nördlich der Krämergasse“ ist seit dem 11.11.2011 rechtskräftig. Dieser setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung insbesondere fest:

- Mischgebiet
- GRZ = 0,3; Gesamtversiegelung = 0,45
- WHmax = 6,50 m
- FHmax = 12,00 m
- Offene Bauweise - zulässig ist Einzel- und Doppelhausbebauung bzw.
- Abweichende Bauweise - offen; abweichend ist bei Grenzbebauung Ersatzbau als einseitiger seitlicher Grenzanbau zulässig

ENTWURF

- Nebenanlagen - bis zu 40 m³ auf dem gesamten Baugrundstück
- Anpflanzbindung relativ zur Größe des Baugrundstücks

2. Grundbesitzverhältnisse

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs in privatem Eigentum.

E. Verfahren

Der Bebauungsplan enthält Maßnahmen, die der Fortentwicklung und Nachverdichtung eines vorhandenen Ortsteils dienen. Dies dient der Erhaltung und Entwicklung vorhandener Gewerbebetriebe.

Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 qm liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vorliegt und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Unabhängig hiervon ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vorzunehmen.

F. Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen – Begründung

Die Erweiterung des derzeit als Lagergebäude genutzten Gebäudes erfordert die teilweise Anpassung des geltenden Planungsrechts.

1. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen wie Hauptstraße, Krämergasse und Otto-Reith-Weg.

2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch vorhandene Kanal-, Gas-, Wasser-, Telekommunikations- und Stromversorgungsleitungen über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen derzeit bereits voll erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Wegen des vorhandenen Altstandortes, aber auch wegen der gewerblichen Nutzung soll das anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation abgeleitet werden. Die Dimensionierung des Regenwasserkanals ist ausreichend, dieser wurde bereits entsprechend aufdimensioniert.

3. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt erhalten und damit die Gebietsart gewahrt.

ENTWURF

4. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Nutzungsmaß wird über die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe definiert und orientiert sich gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan stärker am baurechtlichen Bestand.

4.1 Grundflächenzahl

Die bebauten Grundstücke im Plangebiet sind bis zu 100 % versiegelt. Dies resultiert aus der bisherigen landwirtschaftlichen/ gewerblichen Nutzung.

Am südlichen Randbereich zur Ortsmitte Vimbuch soll im bisherigen Bebauungsplan die Grundflächenzahl von 0,3 eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. In der Summe ist eine Gesamtversiegelung von 0,45 zulässig.

Die bestehende und erst recht die geplante Erweiterung der gewerblichen Nutzung erfordert jedoch eine höhere Nutzungsdichte. Der Bebauungsplan setzt daher eine mischgebietstypische Grundflächenzahl von 0,6 fest. Dies ermöglicht eine Überschreitung der Gesamtversiegelung bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8 und liegt damit noch unterhalb des baulichen Bestands. Dies bedeutet, dass im Zuge von Baumaßnahmen die natürlichen Bodenfunktionen teilweise wieder hergestellt werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl sichert den baurechtlichen Bestand, die gewerbliche Entwicklung und alternativ auch eine Wohnbebauung, welche ebenfalls im Mischgebiet zulässig ist.

4.2 Gebäudehöhe

Die zulässige Wandhöhe von 6,50 m und die zulässige Firsthöhe von 12 m gelten auch weiterhin, so dass sich hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung keine Änderungen gegenüber der bisherigen Festsetzung ergeben. Der Höhenbezugspunkt im Bereich der Eckbebauung wird konkretisiert und durch einen Ausnahmevorbehalt ergänzt.

Die Änderungen des zulässigen Nutzungsmaßes erfolgen unter Einhaltung der zulässigen Obergrenzen und wurden erforderlich, um mehr Spielraum für die Nutzungsmischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen.
Den Änderungen kommt keine nachbarschützende Wirkung zu.

5. Bauweise

Die bisherigen Festsetzungen lassen im westlichen Teil des Geltungsbereichs eine abweichende Bauweise (abweichend von der offenen Bauweise ist bei einer Ersatzbebauung einseitiger seitlicher Grenzanbau zulässig) und im östlichen Teil eine offene Bauweise (zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser) zu.

Die bestehende Lagerhalle auf Flst-Nr. 3920 soll nunmehr auf Flst.Nr. 3910 nach Osten erweitert werden. Bestandsbedingt ist eine einseitige Grenzbebauung nach Westen vorgegeben.

Die Bestandsbebauung zur Vimbucher Straße hin nach Westen resultiert aus einer prägenden Haus-Hof-Bebauung mit einseitigem seitlichen Grenzanbau.

ENTWURF

Für das gesamte Plangebiet wird eine abweichende Bauweise a festgesetzt: Wird ein vorhandenes auf oder mit geringem Abstand an der Grundstücksgrenze stehendes zulässiges Gebäude durch einen Neubau ersetzt, so kann dieser abweichend von der offenen Bauweise einseitig auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Die zulässige Anbautiefe ergibt sich aus der bestehenden Nutzung und variiert zwischen Wohn- und Gewerbenutzung.

Diese Regelung ist erforderlich, um bei der erhöhten Grundflächenzahl bei insgesamt großzügigem Baufenster die bauliche Entwicklung besser steuern zu können. Die hieraus resultierende Grenzbebauung ermöglicht in der Summe eine Bebauung in einer Länge von mehr als 50 m.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise sichert den baurechtlichen Bestand, die gewerbliche Entwicklung und alternativ auch eine Wohnbebauung, welche ebenfalls im Mischgebiet zulässig ist.

6. Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart am südlichen Rand des Ortsmittebereiches zu vermeiden, soll in Anlehnung an die hier vorhandene bzw. zulässige Bebauung die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude beschränkt werden. Denn mit der Zunahme von Wohneinheiten je Wohngebäude geht ein Anstieg von versiegelten Flächen (Stellplatznachweis) mit nachteiligen Auswirkungen für die Wohnqualität einher.

Da im Plangebiet aufgrund der abweichenden Bauweise unterschiedliche Gebäudegrößen zulässig sind, empfiehlt sich die relative Begrenzung der Wohnungszahl. Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise Wohnzwecken dienen; bei gemischt genutzten Gebäude muss die Wohnnutzung zu anderen Nutzungen übergeordnet sein.

Die Festsetzung der Zahl der höchst zulässigen Wohnungen je Wohngebäude orientiert sich an der umgebenden städtebaulichen Eigenart.

- Im MI3 ist mit Bezug auf die absoluten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans höchstens eine Wohnung je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zulässig. Im Gegensatz zur unmittelbaren Umgebungsbebauung wird hier bei der relativen Festsetzung die Bezugsgröße so gewählt, um bei höherer Nutzungsdichte eine vergleichbare Zahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden zu erzielen und somit die städtebauliche Eigenart zu wahren.
- Im MI4 wird die relative Festsetzung der höchst zulässigen Wohnungen je Wohngebäude vom unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan „Ortsmitte Vimbuch“ übernommen. Dies geht mit einer stärkeren Versiegelung der Freiflächen einher.

Bereiche, in denen die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden bereits überschritten ist, sind in ihrem Bestand geschützt.

Durch Grundstücksteilung kann sich die Gesamtzahl der zulässigen Wohneinheiten erhöhen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung (ZIEGER MACHAUER 2018) hat ergeben , dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Krämergasse“ in Bühl-Vimbuch keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder

ENTWURF

bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt, wenn die genannten Maßnahmenhinweise zum Schutz potenzieller Ruhestätten von Fledermäusen beachtet werden.

Die bestehende Lagerhalle weist in Teilen potentiell geeignete Spaltenverstecke für Fledermäuse auf. So sind hinter der umlaufenden Flachdachverblendung Spalten vorhanden, die von Fledermäusen genutzt werden könnten. Das Vorhandensein von Einzeltieren je nach Zeitpunkt der Abrissarbeiten kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wird zur Minimierung des Tötungsrisikos empfohlen, Baumaßnahmen im Bereich der Dachränder im Zeitraum Mitte August bis Mitte April durchzuführen. Sollten die Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, muss sichergestellt sein, dass mögliche Sommerquartiere vor der Zerstörung verlassen werden können.

8. Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzung der Begrünung der Baugrundstücke wird eine Begrünung gewährleistet.

Die übrigen Textlichen Festsetzungen vom 11.11.2011 gelten unverändert weiter.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	**3.476 qm**	**0,35 ha**	**100,0 %**
Davon entfallen auf:			
Mischgebiet	2.488 qm	0,25 ha	71,6 %
Straßenfläche	988 qm	0,10 ha	28,4 %

G. Schalltechnische Situation

In der Schalltechnischen Untersuchung (HEINE + JUD 2018) wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Erweiterung der Lagerhalle untersucht und Beurteilt.

Anlagenlärm

An der umliegenden Bebauung werden, durch die Schallimmissionen ausgehend vom zukünftigen Betrieb im ungünstigsten Fall (gesamte Verladung im Freien bei maximaler Auslastung) Beurteilungspegel bis 60 dB(A) tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) erreicht werden. Mit Betrieb im Zeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist nicht zu rechnen. Der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete wird eingehalten.

Die zulässigen Betriebszeiten können nicht planungsrechtlich festgesetzt werden, da es an einer Ermächtigungsgrundlage fehlt. Zudem ist eine umfassende Konfliktbewältigung auf der Ebene des Bebauungsplans nicht unbedingt geboten, wenn sichergestellt ist, dass im nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren eine konfliktfreie Regelung getroffen wer-

ENTWURF

den kann. Dies ist vorliegend der Fall, denn die Betriebszeiten können im Rahmen der Baugenehmigung über Auflagen und Bedingungen auf der Grundlage der dem Gutachten zugrundeliegenden Annahmen gesichert werden.

Spitzenpegel

Im ungünstigsten Fall werden tags an der umliegenden Bebauung Pegelspitzen bis 83 dB(A) durch Verladegeräusche hervorgerufen. Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten sollen (Mischgebiete 90 dB(A) tags) wird eingehalten.

Verkehrslärmauswirkungen

Die Immissionen durch den Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum, bedingt durch den Betrieb, sind ebenfalls zu betrachten und nach den Grenzwerten der 16. BImSchV zu beurteilen. Gemäß TA Lärm sind Schallschutzmaßnahmen organisatorischer Art vorzusehen, wenn:

- der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) erhöht wird,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Grenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten sind.

Die Bedingungen gelten kumulativ, das heißt, nur wenn alle Bedingungen erfüllt sind, sind organisatorische Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Im Maximalfall ist tags mit 40 Pkw-Fahrten und 16 Fahrten im Zuge der Anlieferung (je An- und Abfahrt) zu rechnen. Von einer Zunahme des Verkehrs gegenüber der heutigen Situation ist nicht auszugehen. Die o. g. Kriterien werden im vorliegenden Fall nicht kumulativ erfüllt. Demnach sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen organisatorischer Art erforderlich.

H. Klimaschutz und Klimaanpassung

1. Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO2

Die Neubebauung wird den aktuellen energetischen Standards entsprechen und trägt somit zur Energieeinsparung bei.

2. Kleinklima/ Klimaanpassung

Um einer Temperaturaufheizung durch die vorgesehene zusätzliche Bebauung und Versiegelung entgegenzuwirken, ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Der Geltungsbereich enthält Änderungen des Bebauungsplans zur Ortsmitte Vimbuch. Helle Fassadenmaterialien werden hier nicht vorgegeben, sodass auch im Plangebiet keine derartigen Festsetzungen getroffen werden. Unter Hinweise wird aber die Verwendung von hellen Farben bei der Außenwandgestaltung empfohlen, da diese sich bei sommerlicher Hitze weniger stark aufheizen.

ENTWURF

I. Hochwasser

Laut Hochwassergefahrenkarte HWGK Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im geschützten Bereich bei HQ_{100}[1], der überwiegende Teil des Plangebietes liegt jedoch im HQ_{Extrem}[2].

J. Kosten

Die mit der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften verbundenen Planungskosten werden vom Eigentümer der Grundstücke übernommen. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

ENTWURF

[1] Geschützter Bereich HQ_{100}: Es ist eine Schutzeinrichtung mit einem Schutzgrad größer oder gleich HQ_{100} vorhanden

[2] HQ_{Extrem} ist statistisch gesehen ein sehr seltenes Ereignis. Zur Festlegung kann man sich an historischen Ereignissen orientieren. Lokal können auch bei kleineren Hochwasserereignissen vergleichbare Verhältnisse eintreten, z. B. durch die Verklausung von Brücken und anderen Engstellen durch Treibgut. Das Szenario HQ_{Extrem} berücksichtigt auch das Versagen von Schutzeinrichtungen.

Teil II: Städtebauliche Begründung (Örtliche Bauvorschriften)

Das die Planung auslösende geplante Erweiterungsvorhaben widerspricht hinsichtlich der Dachform und Dachneigung sowie der Materialien für Dach und Außenwand den Örtlichen Bauvorschriften.

A. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur Sicherung der bestehenden Lagerhalle sowie deren geplanter Erweiterung werden die Örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl gegenüber den der bisherigen Festsetzung in Verbindung mit den geneigten Satteldächern sind größere Baumassen zulässig, die es städtebaulich verträglich zu steuern gilt:

- Die zulässigen Gebäudetiefen werden vorgegeben um übertiefe Baukörper zu vermeiden. In Verbindung mit den zulässigen Satteldächern mit einer Dachneigung von 35° bis 45° erfolgt so eine Anpassung an die umgebende Bebauung.
- Der bestehende Gewerbebau im Mischgebiet MI3 weist eine größere Gebäudetiefe auf als die bestehende Bebauung im MI4. Im MI3 wird durch das Flachdach zusätzlicher umbauter Raum vermieden. Daher soll zur Bestandssicherung im Rahmen eines Ausnahmevorbehalts eine größere Gebäudetiefe nur in Verbindung mit einem Flachdach zulässig sein.

Im Mischgebiet MI4 weisen die angesiedelten gewerblich genutzten Gebäude kleinere Gebäudetiefen auf. In Verbindung mit den geneigten Dächern ergeben sich ausreichende Baumassen für eine gewerbliche Nutzung. Ein Ausnahmevorbehalt wie bei MI3 ist nicht erforderlich. Das bestehende Flachdach ist in seinem Bestand geschützt[3], bei einer Ersatzbebauung sind geneigte Dachflächen vorgeschrieben.

In einem weiteren Ausnahmevorbehalt werden bei Garagen und Nebenanlagen begrünte Flachdächer (Substratschicht mindestens 10 cm hoch) zugelassen. So kann nicht benötigter umbauter Raum vermieden und damit die Baumasse reduziert werden. Begrünte Dächer ersetzen teilweise natürliche Bodenfunktionen und sind gleichzeitig ein Beitrag zum klimaangepassten Bauen.

Die Wahl des Materials für Dächer orientiert sich am baulichen Bestand. Neben den bisher zulässigen Materialien sind nunmehr im Rahmen eines Ausnahmevorbehalts für Gewerbebauten auch Dach-/Wandpaneele bzw. Dach-/ Wandbleche zulässig.

Die übrigen Örtlichen Bauvorschriften vom 11.11.2011 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung nicht überbauter Flächen/ Nebenanlagen und Einfriedungen gelten unverändert weiter.

---

[3] Fickert/ Fieseler: Baunutzungsverordnung - Kommentar, 13. Erweiterte Auflage 2019, Rn 10.61, S. 231
„Der passive Bestandsschutz beruht auf dem Recht des Bauherrn, seine einmal rechtmäßig errichtete Anlage entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung oder zwischenzeitlichen materiellen Legalität zu nutzen, und zwar auch dann noch, wenn durch später erlassene öffentlich-rechtliche Vorschriften das Vorhaben heutigentags nicht mehr genehmigungsfähig wäre.“

ENTWURF

Bühl, den

Wolfgang Eller
Stadt Bühl, Fachbereich Stadtentwicklung - Immobilien - Bauen

Aufgestellt:

Landau, 20. November 2019

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

ENTWURF

Teil III: VERFAHREN

Der Gemeinderat der Stadt Bühl hat am XX.XX.XXXX die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Krämergasse“, 1. Änderung beraten und beschlossen.

ENTWURF

QUELLENANGABEN

1. Ingenieurbüro für Umweltakustik (2018), Schalltechnische Untersuchung Teiländerung B-Plan „Nördlich der Krämergasse“ in Bühl-Vimbuch, Projekt 2318/1, Stuttgart 13. April 2018

2. Planungsbüro Zieger Machauer GmbH (2018), Artenschutzrechtliche Vorprüfung - 1. Änderung Bebauungsplan „Nördlich der Krämergasse“, Altlußheim, 13.06.2018

ENTWURF

Stadt Bühl

Stadtteil Vimbuch

1. Änderung Bebauungsplan „Nördlich der Krämergasse“

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

06. Dezember 2019

1 Anlass und Vorgehen

Der Bebauungsplan „Nördlich der Krämergasse“ in Bühl-Vimbuch soll im Bereich nördlich der Krämergasse geändert werden, um auf den bereits bebauten und versiegelten Flurstücken 3910 und 3920 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Anbaus zur Erweiterung der bestehenden Lagerhalle zu schaffen, der die bisher zulässige GRZ überschreitet. Der ca. 0,35 große Geltungsbereich erstreckt sich über die Grundstücke Flst.Nrn. 36, 36/4, 3920 und 3910 sowie Teile der Flst.Nrn. 35 und 3911

Hierbei ist auch der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG abzuarbeiten, der bestimmte Verbote der Beeinträchtigung europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten beinhaltet.

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurden die von der Planung betroffenen Grundstücke hinsichtlich potenzieller Habitatstrukturen - mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vertreter artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) - untersucht.

Die Untersuchung der Grundstücke erfolgte am 14.03.2018.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist mit der Änderung des Bebauungsplans unmittelbar kein Abbruch oder Umbau von Gebäuden verbunden. Der Gebäudebestand wurde daher nicht eingehender hinsichtlich des Quartierpotenzials bzw. Einflugmöglichkeiten für höhlen- und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten untersucht.

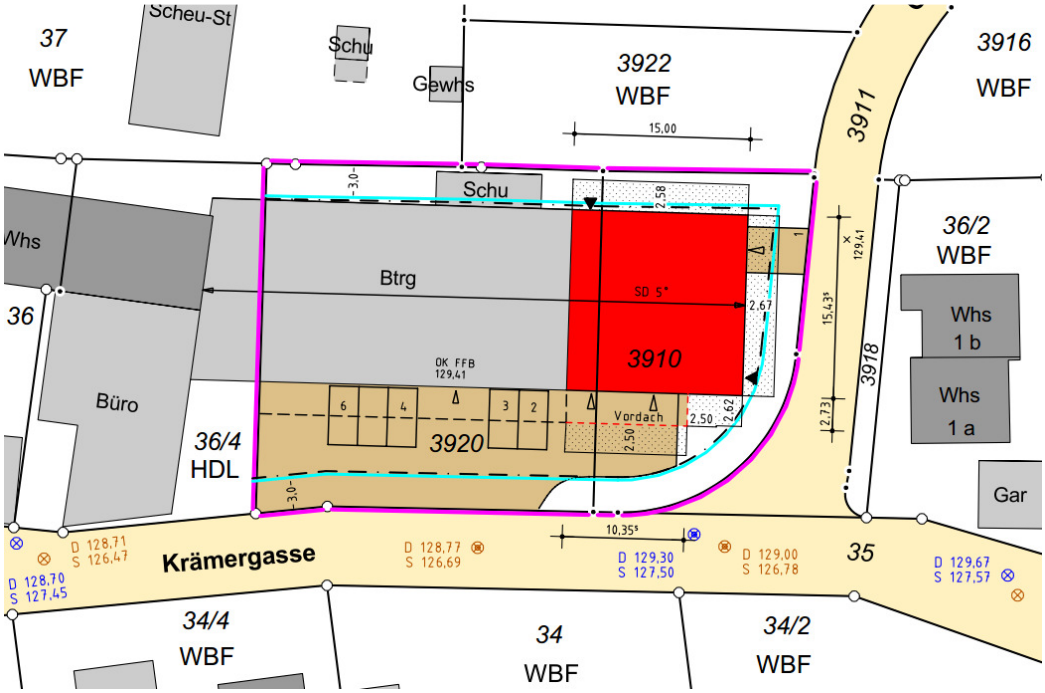


Abb. 1 Lageplan Bauantrag und Ursprungsbebauungsplan

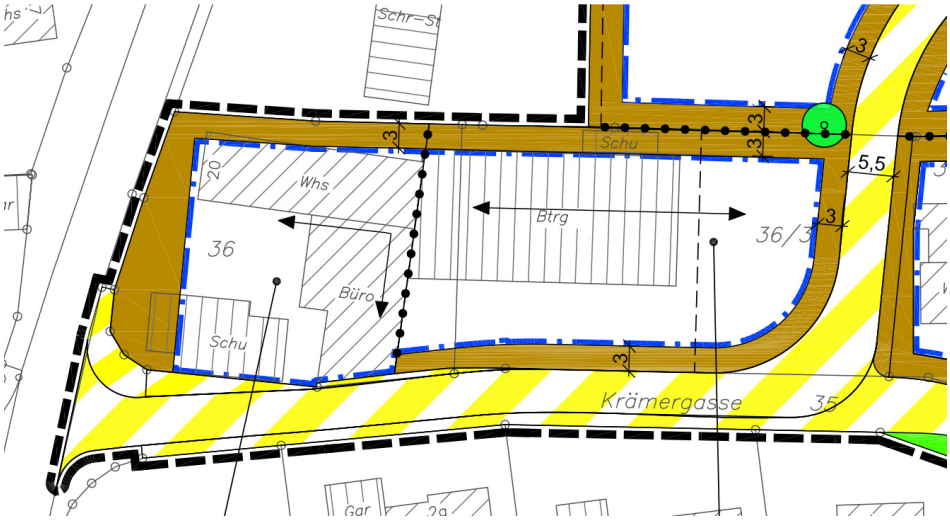


Abb. 2 Ursprungsbebauungsplan

2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im bereits bebauten Siedlungsbereich von Vimbuch im Bereich Vimbucher Straße, Krämergasse, Ecke Otto-Reith-Weg und ist allseits von Straßen bzw. Bebauung umgeben (Insellage). Die Grundstücke sind fast zu 100% überbaut und versiegelt, lediglich hinter der Halle liegt eine wenige Meter breite, kleine Grünfläche. Die Grundstücke werden überwiegend gewerblich genutzt, an der Vimbucher Straße steht ein Wohnhaus. Die bestehende Lagerhalle wurde in Leichtbauweise errichtet, ist relativ neu und hat ein Flachdach mit Solaranlage. Die übrigen Flächen werden als Hof-, Park- und Lagerfläche genutzt.

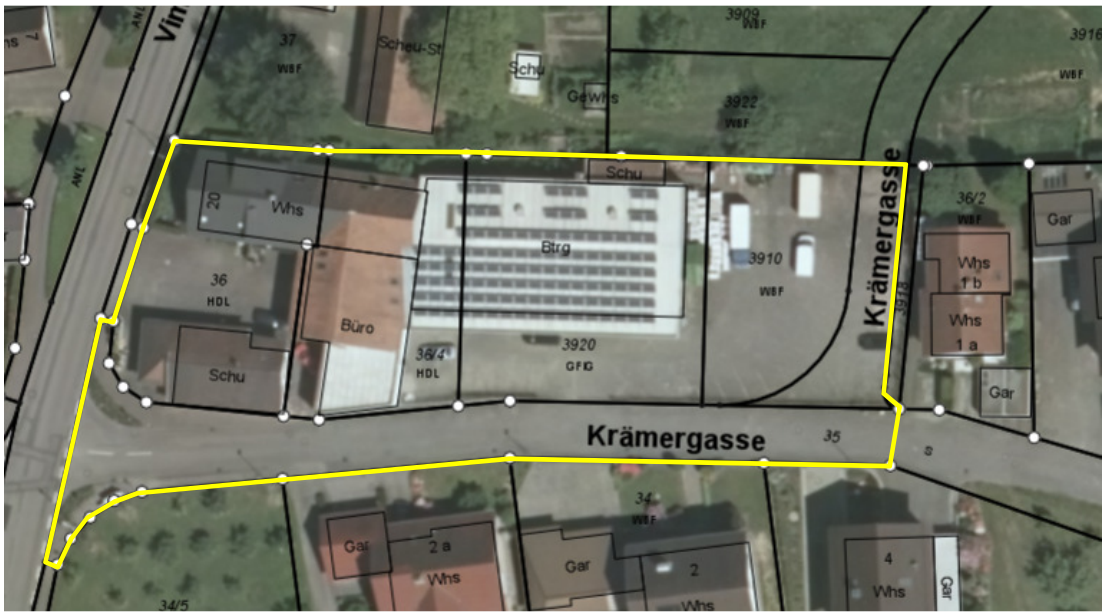


Abb. 3 Luftbild mit Kataster

Foto 1 Ansicht der östlichen Gewerbebauten

Foto 2 Ansicht der westlichen Gewerbe- und Wohnbauten

Es liegen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Planungsgebietes. Ebenso keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG kommen im Plangebiet oder angrenzend nicht vor. Das Plangebiet liegt im Naturraum Offenburger Rheinebene (Naturraum 4. Ordnung).

3 Ergebnisse

Der Vorhabenbereich ist nahezu vollversiegelt und wird sehr intensiv genutzt. Nachweise oder Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten liegen aufgrund des Fehlens potenzieller Habitate nicht vor. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten sind aufgrund der isolierten Lage und des Mangels geeigneter Habitate und Strukturen unwahrscheinlich.

Vögel

Die bestehende Lagerhalle, die einen Anbau erhalten soll, weist augenscheinlich keine besonderen Lebensraumstrukturen für höhlen- und gebäudebewohnende Vogelarten auf. Vogelbruten bzw. Nistplätze am Gebäude wurden nicht festgestellt. Das relativ neue Gebäude mit intakter glatter Fassade und verschlossenem Dach, bietet kaum Nischen oder Hohlräume für Nistplätze. Es fanden sich keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung (z. B. Nistmaterial, Kotspuren, Gewölle) durch Gebäudebrüter wie Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Dohle, Turmfalke, Schwalben oder Eulenarten (Schleiereule).

Fledermäuse

Die Untersuchung erbrachte keine Hinweise auf eine Quartiernutzung der Gewerbehalle durch Fledermäuse. Dieses Ergebnis in Kombination mit dem Fehlen besonders geeigneter Quartierstrukturen lassen keine direkte Betroffenheit von Fledermäusen durch die Anbaumaßnahme erwarten.

Weder für wärmere störungsarme (Prädatoren und Mensch) Wochenstuben, noch für kühlere störungsfreie Winterquartiere wurden genutzte oder geeignete Quartierplätze gefunden. Die Außenfassaden sind aufgrund ihrer Ausgestaltung als Quartier- bzw. Hangplatz eher ungeeignet.

Das betroffene Gebäude weist jedoch in Teilen potentiell geeignete Spaltenverstecke für Fledermäuse, z. B. für die Zwergfledermaus auf. So sind hinter der umlaufenden Flachdachverblendung Spalten vorhanden, die von Fledermäusen genutzt werden könnten. Allerdings konnten keinerlei Hinweise auf ein tatsächliches Vorkommen gefunden werden, z. B. Kotspuren. Darüber hinaus weisen die vorhandenen Spalten keine besonderen Eigenschaften auf, im Grunde können solche Spalten an jedem Gebäude in der umgebenden Bebauung gefunden werden.

Foto 3 An den Verkleidungsbereichen der Dachränder sind potentiell geeignete Fledermausspalten vorhanden, Hinweise auf einen Nutzung konnten nicht erbracht werden.

Trotz diesem Ergebnis kann das Vorhandensein von Einzeltieren je nach Zeitpunkt der Abrissarbeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden, bei Abrissarbeiten ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es zum unvorhersehbaren Auffinden von Einzeltieren, insbesondere der Zwergfledermaus kommen kann.

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass einzelne Tiere (zumeist die Zwergfledermaus als häufigste Gebäude bewohnende Fledermausart) das Gebäude als Quartierplatz nutzen (z. B. kurzfristig als Zwischenquartier). Hierbei handelt es sich dann aber nicht um eine essentielle Lebensstätte wie zum Beispiel ein traditionelles Winterquartier sondern nur um ein sporadisch genutztes Quartier einzelner Individuen. Fledermäuse nutzen in der Regel mehrere Quartiere und wechseln diese häufig. Der Verlust eines einzelnen potentiellen Quartieres verschlechtert die ökologische Funktion der Lebens- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang demnach nicht. Der Verbotstatbestand „Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten“ (§ 44 (1), Nr. 3 BNatSchG) wird in diesem Falle nicht erfüllt.

Zur Minimierung des Tötungsrisikos wird empfohlen, Baumaßnahmen im Bereich der Dachränder im Zeitraum Mitte August bis Mitte April durchzuführen (siehe Abb. 1). Sollte die Maßnahmen außerhalb diese Zeitraumes stattfinden, muss sichergestellt sein, dass mögliche Sommerquartiere vor der Zerstörung verlassen werden können.

Abbildung 1 Bauzeitkalender Sommerquartier Zwergfledermaus (Quelle: LBV)

4 Fazit

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Krämergasse“ in Bühl-Vimbuch sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. 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 genannten Maßnahmenhinweise zum Schutz potenzieller Ruhestätten von Fledermäusen beachtet werden.

Altlußheim, den 06.12.2019

Thomas Senn
Dipl.-Ing., Landschaftsplaner

ZIEGER-MACHAUER
Landschaft • Freiraum • Umwelt
Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH
68804 Altlußheim, Forlenweg 1, Mail: info@pbzm.de
Tel: 06205-2320210 · Fax: -2320222 · www.pbzm.de

16-133_Bplan_2019-10-21.dwg Plotdatum: 21.10.2019

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

MI — Mischgebiet

Füllschema der Nutzungsschablone
z.B.

MI	0,6 Grundflächenzahl
WHmax = 6,50 m Wandhöhe	FHmax = 12,00 m Firsthöhe
a abweichende Bauweise	SD / FD Satteldach / Flachdach 35-45° / bis 7° zulässige Dachneigung

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

M — gemischte Verkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzbindung

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Nutzungsmaße

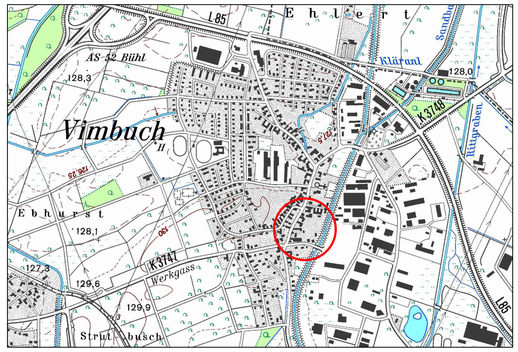
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

Hauptfirstrichtung
Längsachse des Gebäudes nicht mehr als ± 20° Abweichung

Kennzeichnung

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Übersichtslageplan

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss .....
Änderungsbeschluss .....

Öffentliche Bekanntmachung
Aufstellungsbeschluss .....
Änderungsbeschluss .....

Öffentliche Bekanntmachung
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom ..... bis .....

Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss .....

Öffentliche Bekanntmachung
Beteiligung der Öffentlichkeit vom ..... bis .....

Satzungsbeschluss .....
Anzeige .....
Inkrafttreten .....

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bühl übereinstimmen.

Bühl, den .....

Für den Gemeinderat:

Oberbürgermeister

Schnurr

Stadt Bühl — Regierungspräsidium Karlsruhe

Die Durchführung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
in den Bühler Stadtnachrichten Nr.: vom öffentlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Stadt Bühl

Bebauungsplan

"Nördlich der Krämergasse"
1. Änderung
Bühl-Vimbuch
und Örtliche Bauvorschriften
Entwurf

STADT BÜHL
SBI - Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien
Stadtplanung / GIS

Friedrichstraße 6
77815 Bühl

stadtconcept w. stadtconcept GmbH
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Tel: 06341-9676 254 Fax: 06341-9676 255
Email: busch@stadtconcept.com

bearbeitet: B. Busch
gezeichnet: K. Schlosser

Stand: 06.12.2019
weitergeführt:

Nr. 16-133
M.: 2:1_XREF