

Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ der Stadt Bühl Gemarkung Bühl (Entwurf)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauN-VO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz, **BIm-SchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ der Stadt Bühl

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahme können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Auf den Grundstücken Flst.Nrn. 8425, 8426/1, 8427 und 8433 ist eine rückwärtige Wohnbebauung erst bei Vorliegen einer gesicherten Erschließung in den rückwärtigen Bereich zulässig. (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird im Einzelnen gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 v.H. überschritten werden, jedoch nicht mehr als bis zu einer GRZ von 0,6.

Wird die Erschließung der Baufenster in der 2. Reihe gemeinsam auf den Flst.Nrn. 8427 und 8426 geführt, wird jeweils nur die Hälfte der Zufahrt auf die zulässige GRZ angerechnet.

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Wandhöhe (WH max.) bzw. Firsthöhe (FH max.).

Die Höhenlage der baulichen Anlage wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten **Kanaldeckelhöhen** (KD) der Erschließungsstraße in Meter über Normalhöhen null

(NHN) nach dem Deutschen Haupthöhennetz 2016, Status 170, als **unterer Höhenbezugspunkt** bestimmt. Es gilt der dem Baugrundstück, bezogen auf die Erschließungsseite, nächstgelegene Höhenbezugspunkt (siehe Kanaldeckeln im zeichnerischen Teil). Sind zwei Höhenbezugspunkte heranzuziehen, gilt das arithmetische Mittel der beiden Höhenbezugspunkte.

Für die maximale **Wandhöhe** (WH max) wird als **oberer Höhenbezugspunkt** der Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut des Satteldaches oder die Oberkante Attika des Flachdaches definiert.

Für die maximale **Firsthöhe** (FH max) wird als **oberer Höhenbezugspunkt** bei **Satteldächern** der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen definiert und bei **Flachdachgebäuden** ergibt sich die maximal zulässige Höhenentwicklung aus der festgesetzten maximalen Wandhöhe.

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

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

Es gilt die offene **Bauweise**. Es sind je nach Planeintrag nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

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

4. **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb des Baufensters oder in den seitlichen Abstandsflächen (definiert als Fläche zwischen der seitlichen Baugrenze und der jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze) zulässig. Bei Eckgrundstücken bezieht sich die Baugrenze auf die Haupteerschließungsstraße.

Ausnahmsweise sind baurechtlich notwendige Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Vorgartenbereich (definiert als Fläche zwischen der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße und der straßenzugewandten Baugrenze) auf maximal 50% der Grundstücksbreite pro Baugrundstück zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, seiner Eigenart nicht widersprechen und die sonstigen Nutzungsmaßfestsetzungen eingehalten sind.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergleichen) bis zu insgesamt 40 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in der festgesetzten Grünfläche.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, nicht jedoch in festgesetzte Grünflächen.

6. Private Grünfläche „Hausgarten“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die rückwärtig gelegenen Flächen sind als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" als Zier- und Nutzgarten festgesetzt und von Bebauung frei zu halten.

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

7.1 Artenschutz

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung (Straßen, Hof, Wandbeleuchtung, Werbeanlagen etc.) ist den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend insektenfreundlich herzustellen. Demnach sind nach derzeitigem wissenschaftlichen Erkenntnisstand mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Verwendung von LED-Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3.000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Beleuchtung nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, sondern die die zu beleuchtenden Flächen und Objekten nur von oben nach unten anstrahlen (sog. „Full-cut-off-Leuchten“),
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen z.B. von Insekten und Spinnen zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod z.B. anfliegender Insekten und Spinnen zu vermeiden.

Rodungszeiten

Eine Fällung der Gehölze bzw. Baufeldräumung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden, oder es wird vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt.

Gebäudeabbruch

Der Abbruch von Gebäuden ist zwischen Mitte August und Ende März durchzuführen.

Kann der Gebäudeabbruch nicht außerhalb der Vogelbrutzeit (= Vogelbrutzeit von Ende Februar bis Ende August) erfolgen, ist vorsorglich eine Kontrolle auf Vogelbruten durchzuführen. Werden Vogelbruten festgestellt, gilt es das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten.

Bei Fledermäusen ist bei Quartiersfund das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.2 Klimaangepasste und ökologische Freiflächengestaltung / Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen (definiert als Größe des Baugrundstückes abzüglich der zulässigen Gesamtversiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind mit Stauden, Sträuchern, Rasen u.ä. vegetationsbedeckt, insektenfreundlich und wasserdurchlässig anzulegen. Das Anlegen von Kies- und Schotterflächen ist auf diesen Flächen unzulässig.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es wird gemäß Planeintrag folgendes Rechte festgesetzt:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Für die mit GFL gekennzeichnete Fläche wird auf Flst.Nr. 8431 ein 2,5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von Flst.Nr. 8431/1 festgesetzt.

9. Schallschutz / Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei **Neu- und Umbaumaßnahmen** Maßnahmen zum Schutz vor Straßen-, Gewerbe- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen zu treffen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Dies gilt auch für das Erfordernis von Lüftungseinrichtungen und den Schutz der Außenwohnbereiche.

9.1 Schienenverkehrslärm / Architektonischer Selbstschutz

Im gekennzeichneten Bereich (Abb.) sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Schienenverkehrslärm umfangreiche Schallschutzmaßnahmen in Form eines sog. architektonischen Selbstschutzes wie z.B.: Festverglasungen bzw. vorgehängte Glasfassaden oder Vergleichbares erforderlich. Das Schallschutzkonzept im Einzelfall ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

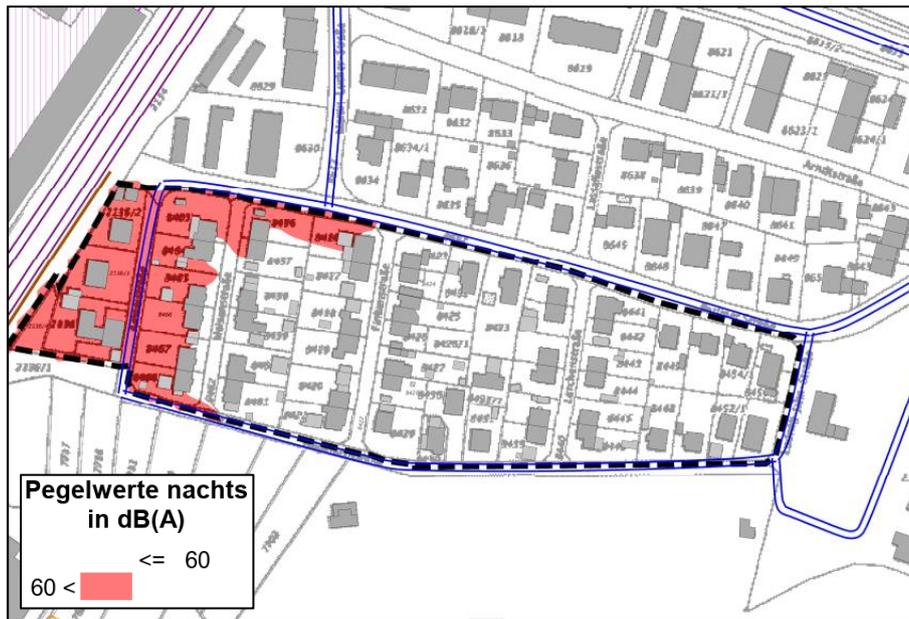


Abb. 1: Pegelwerte über 60 dB(A) nachts, Rechenhöhe 8 m über Gelände,

9.2 Passive Maßnahmen

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, an denen keine der o.g. Maßnahmen erforderlich sind (=Schwellenwert von 70dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschritten), zum Schutz von Schienen-, Gewerbe- und Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile¹ von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel²:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

$K_{Raumart} = 25$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
 dB

$K_{Raumart} = 30$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-
 dB räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und
 Ähnliches

$K_{Raumart} = 35$ für Büroräume und Ähnliches
 dB

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2:
 2018, 4.4.5

¹ Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

² DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

Mindestens einzuhalten sind:

$R^1_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R^1_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen u. maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109³ Tabelle 7

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen (Abb. 2 Nachts) liegen zu erbringen.



Abb. 2 Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgabe 2018) Nacht

Lüftungseinrichtungen

Sind bei einem Beurteilungspegel über 50 dB(A) nach der VDI 2719⁴ Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise (z.B. durch ein weiteres an einer lärmabgewandten Fassade befindliches Fenster) sichergestellt werden kann oder diese Räume zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Aufgrund der hohen Schallimmissionen durch den Schienenverkehr sind Lüftungseinrichtungen im gesamten Plangebiet erforderlich.

³ DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

⁴ VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern und anderen Zusatzeinrichtungen. August 1987.

Außenwohnbereiche

Für den Tagzeitraum sind in den rot gekennzeichneten Außenwohnbereichen (AWB) (siehe **Abb 3**) Terrassen, Balkone, etc. gegen schädlichen Umwelteinflüsse durch Schallimmissionen zu schützen. Maßnahmen hierfür sind verglaste Balkone (Loggien), Wintergärten, Gabionenwände in den Gärten oder Vergleichbares. Vorzugsweise sind Außenwohnbereiche auf die lärmabgewandte Seite auszurichten.



Abb 3 Pegelwerte über 62 dB(A) tags

Grundrissgestaltung

Bei Neubauten sind schutzbedürftige Räume, wie z.B. Schlafzimmer und Wohnräume, soweit wie möglich auf die lärmabgewandte Seite auszurichten.

10. Anpflanzung und Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

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 2019 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 werden auf die nachzuweisenden Bäume angerechnet.

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ der Stadt Bühl

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern ist die äußere Gestaltung hinsichtlich Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und -form, sowie Sockelhöhen einheitlich auszubilden und aufeinander abzustimmen. Die Fluchten der Hauswände dürfen bis zu 1 m gegeneinander verspringen.

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind je nach Planeintrag das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung gemäß Planeintrag und Flachdächer von 0 bis 5° Dachneigung zulässig. Das bereits vorhandene Pultdächer (Hägenichstraße 6a) und das Walmdach (Amselstraße 1a) haben Bestandschutz und dürfen erneuert und ergänzt werden.

Ausnahmsweise ist in den Bereichen, in denen nur das Satteldach festgesetzt ist, zulässig, dass 1/3 des Hauptbaukörpers als Flachdach ausgeformt wird, wenn die maximale Wandhöhe dabei nicht überschritten wird.

Dachüberstände sind mindestens 0,40 m tief auszubilden. Sie dürfen an Traufe und am Ortgang (einschließlich Regenrinne) 1,00 m nicht überschreiten.

1.1.2 Dacheindeckung und -begrünung

Die zulässigen Farben der Dachdeckung sind ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 10 cm hoch).

Glänzende und hoch reflektierende Materialien sind unzulässig.

1.1.3 Dachaufbauten

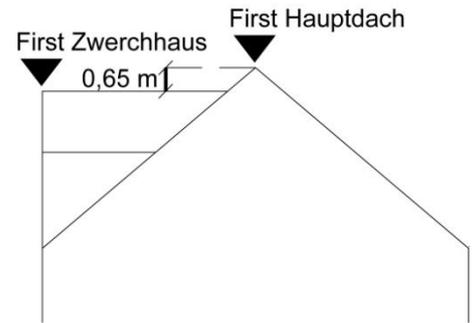
Zulässig sind:

- Giebelgauben,
 - Schleppgauben,
- dabei sind die Schlepp- und Giebelgauben auch außenwandbündig zulässig,
- Zwerchhaus,
 - Dachflächenfenster
 - Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung

Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden. Dabei sind folgende Maße einzuhalten:

- Dachaufbauten und Zwerchhaus haben zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
- Zwischen den Dachaufbauten ist untereinander ein Abstand von mind. 0,75 m einzuhalten

- Die First- bzw. Schnittlinie der Dachflächen der Dachaufbauten und Zwerchhäuser muss senkrecht gemessen mind. 0,65 m unter der Firstlinie unterhalb des Hauptdaches liegen
- Unterhalb des Dachaufbaus muss die Dachfläche mindestens 50 cm senkrecht gemessen, ab Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, durchlaufen.
- Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind in einer Breite von max. 5,50m zulässig.
- Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.
- Die zulässige Wandhöhe darf bei außenwandbündigen Dachaufbauten und Zwerchhäusern überschritten werden.
- Die Dachneigung der Dachaufbauten und des Zwerchhauses muss der des Hauptdaches entsprechen. Schleppgauben sind hiervon ausgenommen.



Nicht zulässig sind

- Negativgauben (Dacheinschnitte)
- übereinanderliegende Gauben
- Gauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach

1.2 Fassadengestaltung

Es sind nur Fassaden mit hellem Anstrich in der Farbnuance bis NCS (Natural Colour System) S 0510/ (alle Farbfamilien mit einem 85%-igen Weißanteil) zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Außenanlagen

Fußgängerwege, Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Vorplätze, Einfahrten und private Gehwegflächen von Ladengeschäften sind hiervon ausgenommen.

Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün-/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Einfriedungen

Im Vorgartenbereich (definiert als Fläche zwischen Erschließungsstraße bis zur straßenzugewandten Baugrenze) und entlang öffentlicher Wege sind im Bereich der Meisen-, Finken- und Lerchenstraße sowie der Ludwig-Jahn-Straße Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m, im Bereich der Hägenichstraße, Berliner Straße und Amselstraße bis zu einer Höhe 1,80m in folgender Form zulässig:

- freie Gehölzpflanzungen und Naturhecken gemäß der Pflanzliste
- Draht- und Stabgitterzäune (ohne Kunststoffeinsätze), jedoch nur, wenn sie vollständig eingegrünt sind und mindestens 10 cm Bodenfreiheit haben
- Holzzäune

- Gabionen, Stelen und Steinwände

Dabei sind Gabionen, Stelen und Steinwände nur in Kombination mit Pflanzbereichen zulässig:

- Länge einer geschlossenen Einfriedungseinheit max. 5,00 m
- Summe aller (geschlossener) Einfriedungseinheiten auf einer Grundstücksseite max. 15,00 m, jedoch nicht mehr als 50% der Grundstückslänge
- die Pflanzbeete zwischen den Einfriedungseinheiten müssen eine Länge von mind. 2,50 m haben
- die Länge des Grün-/Pflanzanteils muss gegenüber der gesamten (geschlossenen) Einfriedungseinheit mind. 50 % betragen

3. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Oberflächenentwässerung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Falle von Neubauvorhaben das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurück zu halten. Dazu sind auf dem Grundstück flache Rückhaltemulden oder unterirdische Wasserspeicher (Zisternen) mit einem Volumen von mind. 50 l / m² je projizierte Dachfläche herzustellen. Zusätzlich wird ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation errichtet. Mindestens 1/3 des Speichervolumens ist für die Retention vorzusehen.

Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes sind weiterhin zu beachten.

5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Fassade in einer Größe von 0,50 m² zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben.

6. Ordnungswidrigkeit § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Hinweise

zum Bebauungsplan " Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße " der Stadt Bühl

1. Ver- und Entsorgung

Für Wasser-, Gas- und Stromversorgung gelten die jeweils gültigen allgemeinen Versorgungsbestimmungen (AVB`s) mit den jeweils gültigen ergänzenden technischen Anschlussbestimmungen (TAB`s). Für die Entwässerung und Abfallentsorgung sind die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Bühl zu beachten. Die Vermeidung und Verwertung von Abfällen ist der Abfallentsorgung vorzuziehen.

2. Regen- und Brauchwasseranlagen

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) z.B. aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren.

3. Oberflächenwasser / Starkregenereignisse

Zur Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser von umgebenden Grundstücken z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden usw. hat sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Es wird daher empfohlen, Lichtschächte, Eingänge usw. an Geländetiefpunkten zu vermeiden oder ggf. durch Aufkantungen o.ä. zu schützen.

4. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet wird im Bereich der Rohrhirschmühle und des Kanals gemäß den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) beim Extremhochwasser (HQ_{extrem}) überflutet. Die HQ_{extrem} Fläche ist gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz nachrichtlich in den Bauungsplan zu übernehmen. Die HQ_{extrem}-Überflutungsfläche wurde aus dem Hochwasserrisikomanagement des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg übernommen und im zeichnerischen Teil als rote Linie eingetragen.

Innerhalb der HQ_{extrem}-Überflutungsfläche sollen die folgenden Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden Beachtung finden.

Es wird empfohlen, bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasser angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist, insbesondere soll(en):

- die Höhenlage der Gebäude der Wasserspiegellage angepasst werden,
- das Untergeschoss als wasserdichte, auftriebsichere Wanne ausgebildet werden,
- sämtliche Öffnungen zum Untergeschoss sollten mindestens 0,50 m über der Wasserspiegellage eines HQ_{extrem} angeordnet werden
- bei den Entwässerungsleitungen Rückstauklappen eingebaut werden.

- Auf die Verwendung bestimmter Bauteile oder Baustoffe zur hochwassersicheren Errichtung von Bauvorhaben geachtet werden
- Ölheizungsanlagen – sofern gem. § 78 c WHG überhaupt noch zulässig – nur im Obergeschoss oder nur oberhalb einer bestimmten Höhe zu platzieren

5. **Bodenbelastungen**

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen sind unverzüglich dem Landratsamt Rastatt – Umweltamt – zu melden. § 10 der aktuellen Abfallwirtschafts-satzung des Landkreises Rastatt und die technischen Regeln der LAGA (Länderar-beitsgemeinschaft Abfall) sind zu beachten.

6. **Erdaushub / Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hin-gewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen.

Der Schutz von Mutter- und Oberboden erfolgt gem. den einschlägigen Bestimmun-gen und Richtlinien (DIN 18300, DIN 18915, RAS-LP 2, ZTVLa-StB 99, § 202 BauGB).

Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiederaufbau in die Grün-flächen geschützt werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden. Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden. Soll-te nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwer-tungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Vor Beginn der Baumaßnahme sollte der Oberboden abgeschoben und der Mutterboden vom Unterboden sorgfältig getrennt werden.

7. **Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bau-arbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologi-schen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Ge-otop-Kataster) abgerufen werden kann.

8. **Archäologische Funde**

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmal-schutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerk-zeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die

Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

9. Löschwasser

Für die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ wird eine Löschwassermenge von 48m³/h für die Dauer von 2 Stunden als ausreichend bewertet. In den vorhandenen Straßen sind verschiedene Löschwasserbrunnen zwischen 60,9 m³/h und 108 m³/h vorhanden.

10. Immissionsschutz Luft/Wasser-Wärmepumpen

Für Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräte gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirken kann.

Vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer ist daher ein (auch hinsichtlich der Nachbarschaft) geeigneter Standort auszuwählen, ein Gerät nach dem Stand der Technik zu installieren und die Aufstellfläche sowie ein Schalldämmgehäuse in die Konzeption aufzunehmen.

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 Straßensapfel, Berlepsch, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Jakob Fischer, Muggenstürmer Gulderling, Obertsroter Weinapfel, Prinz Albrecht, Rote Sternrenette, Schwaikheimer Rambur, Später Paradiesapfel, Ulmer Polizeiapfel, Winterrambur, Wintersdorfer Haferapfel
Vogelkirsche (= Süßkirsche), hochstämmig	Prunus avium in folgenden Sorten: Dollesepler, 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]

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
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
Fachbereich Stadtentwicklung – Bauen – Immobilien

Begründung

zum Bebauungsplan " Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße " der Stadt Bühl, Gemarkung Bühl, und zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsverfahren

Der Bereich zwischen Hägenichstraße und Berliner Straße am südlichen Rand der Kernstadt weist eine städtebaulich sehr homogene Entwicklung auf, welche bereits in den 60er Jahren entstanden ist. Der durch Wohnnutzung geprägte Bereich zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden aus, die mit Sockel- und Satteldachstrukturen ausgeformt sind. Der im Gebiet vorkommende hohe Grün- und Freiflächenanteil erinnert an ein gartenstadtähnliches Viertel. Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan, so dass nach derzeitiger Rechtslage Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Da im Rahmen eines Bauantrages für ein Baugrundstück eine sehr hohe Nachverdichtung beantragt wurde und in § 34 BauGB der Beurteilungsmaßstab auch an der vorhandenen Bebauung nördlich der Berliner Straße mit bis zu fünfgeschossigen Baukörpern herangezogen wird, wäre eine Bebauung im gartenstadtähnlichen Viertel über die vorhandene Höhenstruktur hinaus zulässig. Damit würde die heute vorhandene homogene Baustruktur aufgebrochen und verändert werden.

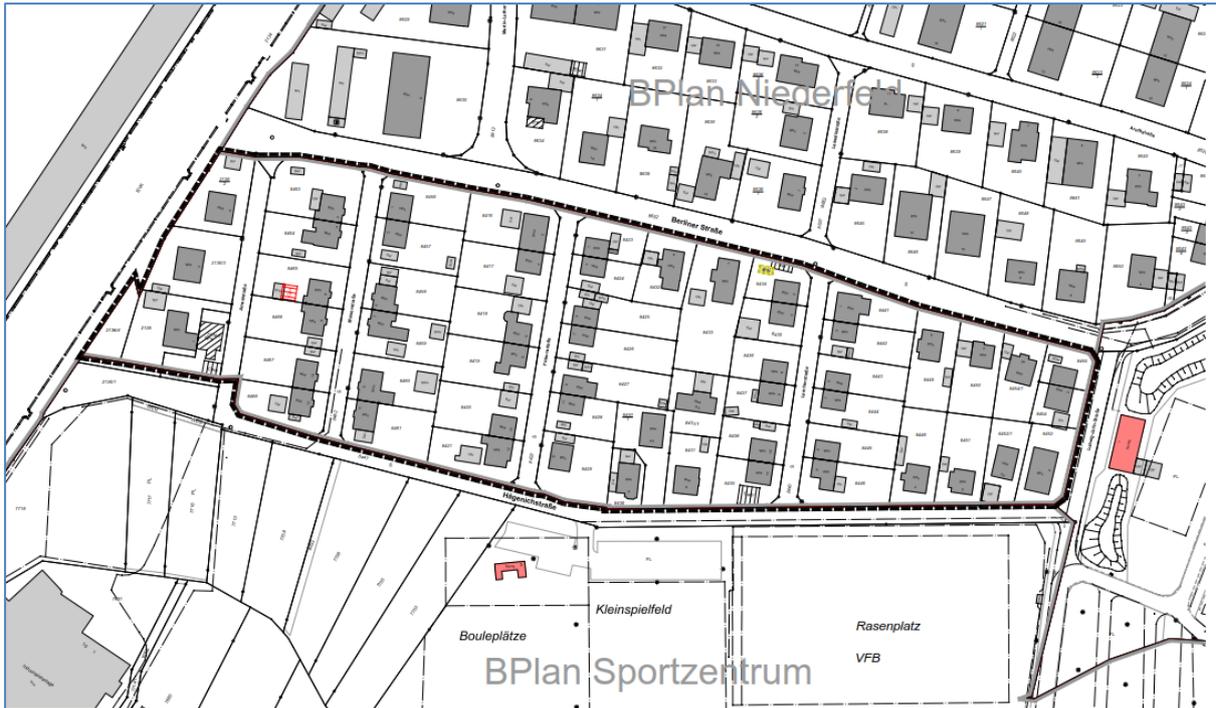
In seiner Sitzung am 03. März 2021 hat daher der Gemeinderat zur Sicherung dieser gartenstadtähnlichen Struktur die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Dabei sollen im Bebauungsplan über die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, der Wand- und Firsthöhe und der Dachform/Dachneigung die städtebaulichen Grundstrukturen im Gebiet gesichert werden. Ziel dieser Bebauungsplanaufstellung ist es auch, die vorhandenen Grünflächen im rückwärtigen Bereich zu sichern und eine Verdichtung nur sehr maßvoll zuzulassen. Dabei orientiert sich der Zulässigkeitsmaßstab im Bebauungsplan an der vorhandenen Eigenart des Gebietes, um im Wesentlichen den Bestand zu sichern. Lediglich in dem Bereich in welchem bereits vereinzelt eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich stattgefunden hat, wird ergänzt. Da sich mit der Bebauungsplanaufstellung aber keine wesentlichen Änderungen in städtebaulicher Sicht innerhalb des Gebietes ergeben, also die sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebender Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und damit die Voraussetzungen nach § 13 BauGB erfüllt sind, wird das Bebauungsplanverfahren im sogenannten vereinfachten Verfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist demnach nicht erforderlich. Allerdings ist gesetzlich dennoch notwendig, die Umweltbelange im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes abzarbeiten, zudem ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Kernstadt von Bühl und nördlich des Sportplatzes mit dem Schwarzwaldbad. Östlich grenzt die Schienenstrecke Mannheim/Basel/Konstanz an. Der ca. 3,4 ha große Geltungsbereich wird dabei wie folgt begrenzt:

- nach Norden durch die Berliner Straße Flst.Nr. 8652
- nach Osten durch die Ludwig-Jahn-Straße Flst.Nr. 2133/2,
- nach Süden durch die Hägenichstraße Flst.Nr. 8447 und Flst.Nr. 2136/6 sowie eine Teilfläche von Flst.Nr. 2136/4
- nach Westen durch die Schienenstrecke Mannheim/Basel/Konstanz, Flst.Nr. 2134

und ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



Übersichtsplan

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplan

Der Regionalplan „Mittlerer Oberrhein 2003“ stellt für das Plangebiet als Gesamtplanerische Ausweisung einen Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen dar.

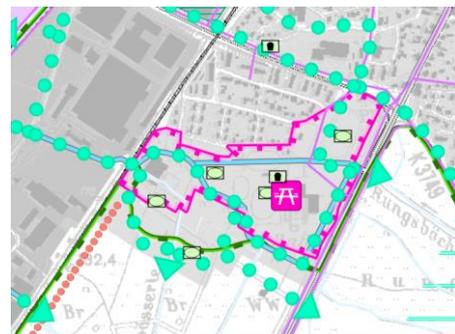
3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier ist das Plangebiet als **Wohnbaufläche** dargestellt. Das Gebiet ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der **Landschaftsplan** stellt den Bereich als Wohn- und Mischgebiet dar, der an einen Bereich mit Vorrang Erholung angrenzt. Hier soll die Erholungsnutzung weiterentwickelt werden. Südlich des Plangebietes liegt das Sportzentrum von Bühl, was im Landschaftsplan als Entwicklungsgebiet Freizeit und Erholung zur Weiterentwicklung von Bereichen mit zentralen Infrastruktureinrichtungen für Freizeit und Erholung dargestellt wird.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Landschaftsplan

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Belastungen

4.1. Planungsrechtliche Situation / Bebauungsplan

Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan, so dass dieses Gebiet mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erstmalig überplant wird. Rundherum grenzen die Bebauungspläne „Niederfeld“ und „Sportzentrum“ an und umschließen das Gebiet gänzlich.

4.2. Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der öffentlichen Straßenflächen sind die Flächen innerhalb des Plangebietes alle in privater Hand.

4.3. Bestehende Belastung der Grundstücke

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren verschiedene Baulasten und Grunddienstbarkeiten.

Die **Baulast** auf **Flst.Nr. 8431**, welches die Zufahrt zum dahinterliegenden Grundstück Flst.Nr. 8431/1 öffentlich-rechtlich sichert, wird klarstellend in den Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht übernommen.

Des Weiteren gib es verschiedene **Grunddienstbarkeiten**.

Flst.Nr. 2136/2

Für das Flst.Nr. 2136/2 ist eine Grunddienstbarkeit zur Duldung des Bestandes und der Unterhaltung einer Abwasserleitung entlang der nordwestlichen Grenze zugunsten der Stadt Bühl und des Abwasserzweckverband Bühl und Umgebung eingetragen.

Flst.Nr. 2136/3

Für das Flst.Nr. Duldung von Bestand und Unterhaltung einer Abwasserleitung entlang der nordwestlichen Grenze (= außerhalb Geltungsbereich) für die Stadt Bühl und den Abwasserzweckverband Bühl und Umgebung.

Flst.Nrn. 2136/4

Ebenfalls außerhalb bzw. entlang der Plangebietsgrenze verläuft die Grunddienstbarkeit zur Duldung der Schmutzwasserleitung mit Schacht entlang der nordwestlichen Grenze von Flst.Nr. 2136/4. Diese dort zu belassen, zu unterhalten, zu betreiben ggfls. zu erweitern und zu befahren dürfen zugunsten der Stadt Bühl und den Abwasserzweckverband Bühl und Umgebung.

Flst.Nrn. 2136/5

Auf Flst.Nr. 2136/5

- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldet die Schmutzwasserleitung mit Schacht entlang der nordwestlichen Grenze, dort zu belassen, zu unterhalten, zu betreiben, gegebenenfalls zu erweitern und zu diesen Zwecken das Grundstück zu betreten und zu befahren) für die Stadt Bühl und den Abwasserzweckverband Bühl und Umgebung, Bühl
- Grunddienstbarkeit für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 2136 und 2136/4

Auf Flst.Nr. 2136/5

- Grunddienstbarkeit für ein Leitungsrecht für eine Ver- und Entsorgungsleitung zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstück 2136

Auf Flst.Nrn. 2136/5 und 2136/6

- Eine Personenbezogene Dienstbarkeit für das Verbot eine Grundstücksteilfläche zu bebauen.

Flst.Nr. 8426

Für das Flst.Nr. 8426 ist eine Grunddienstbarkeit für ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 8426/1 eingetragen.

Diese Grunddienstbarkeit dient der rückwärtigen Erschließung des innenliegenden Grundstückes Flst.Nr. 8426/1 da hier bereits ein Bauwunsch besteht. Für die Bebauung bedarf es jedoch noch einer öffentlich-rechtlich gesicherten Baulast für die Erschließung. Es wird jedoch darauf verzichtet im Plan bereits eine Fläche für die Erschließung über ein Fahrrecht zu sichern und nur in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass auf den Grundstücken Flst.Nrn. 8425, 8426/1, 8427 und 8433 eine rückwärtige Wohnbebauung erst bei Vorliegen einer gesicherten Erschließung in den rückwärtigen Bereich zulässig ist. Hierdurch bleibt die Gestaltungsfreiheit bei der Zufahrt größtmöglich erhalten.

Die in den Grundbüchern eingetragenen Grunddienstbarkeiten zur Sicherung der Schmutzwasserleitung verlaufen lediglich entlang der Plangebietsgrenze. Eine explizite Sicherung ist daher nicht erforderlich. Weiterhin sind die beiden Grundstücke Flst.Nrn. 2136/5 und 2136 an das öffentliche Straßennetz angeschlossen, daher bedarf es keiner extra Regelung über ein Geh- bzw. Fahrrecht.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1. Städtebauliche Konzeption

Der Bereich zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße am südlichen Rand der Kernstadt weist eine städtebaulich sehr homogene Entwicklung mit einer aufgelockerten Wohnnutzung als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern aus, welche ein- und zweigeschossig mit Sockel- und Satteldachstrukturen ausgeformt sind. Vereinzelt gibt es bei den in den letzten Jahren erfolgten Neubauten auch Flach- und Pultdächer. Da das Pultdach nur verstreut in der Amselstraße 1a als Anbau und in der Hägenichstraße 6a im rückwärtigen Bereich vorkommt, wird es nicht als Standard in den Bebauungsplan als künftig zulässige Dachform aufgenommen. Das Flachdach hingegen wird, da in einem Bereich gehäuft vorhanden, an dieser Stelle allgemein zulässig sowie der Passus, dass 1/3 des Hauptkörpers als Flachdach ausgeformt werden dürfen, aufgenommen. Die bereits vorhandenen Pultdächer haben Bestandschutz und dürfen auch erneuert bzw. ergänzt werden.

Der im Gebiet vorkommende hohe Grün- und Freiflächenanteil erinnert an ein gartenstadtähnliches Viertel. Das Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wird aufgrund seiner Nutzungsstruktur auch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht auch der Umgebungsbebauung, welche im Norden des Gebietes mit dem Bereich Niederfeld angrenzt, welcher als reines bzw. als allgemeines Wohngebiet überplant ist. Im Süden befinden sich die Sportanlagen der Stadt Bühl. Vereinzelt befinden sich Gebäude mit nicht störenden Handwerks- bzw. Gewerbebetrieben im Plangebiet:

Diese vorhandene Struktur soll aufgenommen und erhalten bzw. eine geringfügige weiterentwickelt werden.

5.2. Erschließung / Verkehrliche Anbindung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden über die bestehenden Straßen „Hägenichstraße“, Ludwig-Jahn-Straße“ sowie der „Amsel-, Finken-, Lerchen- und Meisenstraße“ verkehrstechnisch voll erschlossen. Es gibt zwei Gebäude bzw. Grundstücke in der sogenannten 2. Reihe, wobei nur eines davon indirekt über ein anderes Grundstück an das öffentliche Straßennetz angeschlossen wird. Das andere grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche an und benötigt daher keine Sicherung.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Es wird lediglich die bestehende Straßenfläche festgesetzt. Es sind bisher keine Änderungen an den bestehenden Straßen geplant – lediglich Bestandssicherung.

5.3. Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch vorhandene Kanal-, Wasser- und Stromversorgung über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche derzeit bereits voll erschlossen. Eine Gasleitung ist nicht vorhanden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem über einen Schmutz- und Regenwasserkanal, welches hydraulisch derzeit ausreichend dimensioniert ist. Von Seiten der Tiefbauabteilung wurde jedoch angeregt, dass zur langfristigen Entlastung der Kanalisation Vorgaben zum Rückhalt von Regenwasser für Neubauten aufgenommen werden.

6. Umweltbelange und Artenschutz

6.1. Gebietsbeschreibung und Schutzgebiete

Das ca. 3,34 ha große Plangebiet liegt im Naturraum Offenburger Rheinebene zwischen Hägenichstraße und Berliner Straße am südlichen Rand der Bühler Kernstadt und weist eine städtebaulich sehr homogene Entwicklung auf. Der durch Wohnnutzung geprägte Bereich zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden aus, die mit Sockel- und Satteldachstrukturen ausgeformt sind. Die nicht bebauten Grundstücksteilflächen sind im Wesentlichen als typische Hausgärten (Zier- und Nutzgarten) angelegt. Der Grün- und Freiflächenanteil ist relativ hoch. Bei den wenigen größeren Bäumen handelt es sich ausschließlich um Nadelbäume.

Die potenziellen 4 neuen Bauplätze haben eine Gesamtgröße von ca. 1.250 m² und liegen zwischen der Finkenstraße und der Lerchentraße in strukturarmen rückwärtigen Gartenbereichen. Das Planungsgebiet ist durch Bahn-, Straßen-, Gewerbe- und Sportlärm vorbelastet

Es liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete in der Umgebung des Planungsgebietes. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG sowie FFH-Lebensraumtypen kommen im Plangebiet oder angrenzend nicht vor. Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans, Verbundflächen gemäß Fachplan landesweiter Biotopverbund und Habitatpotenzialflächen gem. Zielartenkonzept sind nicht betroffen.



Abb. 1 Luftbild mit geplanten Baufenstern

6.2. Auswirkungen auf die Schutzgüter

Tiere und Pflanzen

Die nicht bebauten Grundstücksteilflächen sind im Wesentlichen als typische Hausgärten (Zier- und Nutzgarten) angelegt. Der Grün- und Freiflächenanteil ist relativ hoch, die Nutzung intensiv. Bei den wenigen größeren Bäumen handelt es sich ausschließlich um Nadelbäume.

Das Gebiet ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Der Bebauungsplan schafft nur geringfügig neue zusätzliche Baurechte und sichert 3.000 m² Hausgärten als Grünfläche. Die potenziellen Bereiche für eine Nachverdichtung (4 Baugrundstücke, Gesamtgröße ca. 1.250 m²) sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Eine zusätzliche Bebauung führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes, auch wenn keine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung und artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf die artenschutzrechtliche Vorprüfung verwiesen. Demnach sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Es bestehen keine Anforderungen für Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

Boden

Im Plangebiet besteht ein hoher Anteil an überbauten, vorbelasteten und gestörten Böden. Natürliche, weitgehend unveränderte Böden sind allenfalls noch in den hinteren Gartenbereichen zu erwarten.

Gegenüber Flächeninanspruchnahme durch Überbauung besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit, da Böden nicht ersetzbar bzw. vermehrbar sind.

Die potenzielle Nachverdichtung ermöglicht auf einer Fläche von ca. 1.250 m² eine zusätzliche Versiegelung (GRZ 0,3). Etwa 3.000 m² werden Grünflächen (Hausgärten) als gesichert.

Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung lässt relativ kleinflächig eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu. Die Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche sind eher gering.

Wasser

Das Plangebiet ist bebaut und hat keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung und die Oberflächenwasserversickerung. Wasserschutzgebietszonen sind nicht betroffen. Teilflächen liegen bei Hochwasser im geschützten Bereich bei HQ 100. Für das Schutzgut Wasser ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

Klima / Luft

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das in den bebauten Gebieten von Bühl ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Im Planungsgebiet ist die Luftqualität aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der südlich angrenzenden Frei- und Grünflächen als relativ gut einzustufen.

Das bereits bebaute Gebiet hat keine besondere lokalklimatische Bedeutung.

Für das Schutzgut Klima ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

Landschaftsbild

Im Hinblick auf die Eigenschaftsmerkmale „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ ist das Plangebiet ohne Bedeutung für das Landschaftsbild.

Der hohe Grün- und Freiflächenanteil verleiht dem Gebiet eine gartenstadtähnliche Struktur.

Durch den Bebauungsplan wird keine wesentliche Veränderung der Bauweise, Größe und Gestaltung der Gebäude ermöglicht und es werden ca. 3.000 m² Hausgärten als Grünflächen gesichert.

Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

Mensch

Die Lärmsituation im Plangebiet ist maßgeblich vom Bahn-, Straßen-, Gewerbe- und Sportlärm bestimmt. Störende Gerüche sowie Belastungen durch Schadgase oder elektrische Felder sind keine bekannt. Flächen mit besonderen Erholungs- oder Freizeitfunktionen grenzen im Süden an.

Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Hinsichtlich der Auswirkungen von Lärm wird daher auf das Schallgutachten verwiesen. Für das Schutzgut Mensch ergeben sich insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich Lärm., wenn die festgesetzten Maßnahmen bei Neu- und Umbauten eingehalten werden.

Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wissensstandes und der aktuellen Prüfmethode (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB) sind durch den Bebauungsplan keine konkreten Umweltauswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Sonstige

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Auswirkungen auf folgende Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

6.3. Artenschutz

Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung und artenschutzrechtlichen Vorgaben wird für die detaillierte Betrachtung auf die artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Juni 2022 verwiesen, welche der Begründung als Anhang beigefügt ist.

Vögel

Alle europäischen Vogelarten fallen unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG. Zu erwarten ist, dass im Plangebiet häufige, anspruchslose und ungefährdete synanthrope¹ Singvogelarten der Siedlungsbereiche vorrangig Nahrung suchen und teilweise auch brüten. Es sind lediglich Einzelvorkommen bzw. wenige Reviere weit verbreiteter und häufiger Vogelarten der Gehölzbestände in Siedlungen zu erwarten, wie z. B. Amsel, Grünling, Girlitz oder Mönchsgrasmücke. Aus der Gilde der Gebäudebrüter sind zahlreiche Nistplätze des Haussperlings zu vermuten. Vorkommen von Vogelarten mit naturschutzfachlich herausgehobener Bedeutung sind aufgrund der Lage und Struktur des Plangebietes jedoch auszuschließen. Das Plangebiet stellt auch kein essenzielles Nahrungshabitat für Vögel dar.

Der Bebauungsplan schafft keine neuen zusätzlichen Baurechte und sichert bestehende Grünflächen. Vor diesem Hintergrund werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst.

Fledermäuse

Das Plangebiet kommt als Lebensraum für Fledermausarten nur bedingt in Betracht. Möglich ist insbesondere das Vorkommen von Fledermausarten, die ihre Quartiere im unmittelbaren Umfeld des Menschen suchen (anthropophile Fledermausarten). Dazu zählen Zwergfledermaus, Großes Mausohr, Breitflügelfledermaus und Bartfledermaus.

Im Plangebiet ist kein Baum vorhanden, der von Fledermäusen als Quartier genutzt werden kann. Die häufig beleuchteten Freiflächen werden allenfalls als nicht essenzielles Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt. Die grundsätzliche Eignung des Gebietes als Jagdhabitat wird nicht beeinträchtigt. Leitlinien für Fledermausflugrouten sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht tangiert.

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass einzelne Tiere (zumeist die Zwergfledermaus als häufigste Gebäude bewohnende Fledermausart) Gebäude im Plangebiet als Quartierplatz nutzen (z. B. kurzfristig als Zwischenquartier). Hinweise auf größere oder regelmäßig genutzte Quartiere (Winterquartier, Wochenstube) liegen nicht vor. Der Bebauungsplan verursacht keine Gebäudeabbrüche, eine unmittelbare Betroffenheit von potenziellen Fledermausquartieren besteht nicht.

Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind für die Artengruppe Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Reptilien

Ein mögliches Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse und der Mauereidechse ist grundsätzlich möglich, da beiden Arten in Bühl weit verbreitet sind und auch innerstädt-

¹ den menschlichen Siedlungsbereich nutzend

tisch vorkommen können (z. B. auch in Hausgärten). Bekannt ist das Vorkommen der Mauereidechse an der westlich angrenzenden Bahnlinie. Es ist gut möglich, dass dieses Vorkommen in die westlich gelegenen Hausgärten ausstrahlt.

Die isolierte Lage im Siedlungsbestand, die intensive Gartennutzung und Hauskatzen als Prädatoren, sprechen gegen ein (größeres) Vorkommen von Eidechsen im Plangebiet. Selbst wenn Eidechsen in den Hausgärten auftreten, ist keine Gefährdung durch bebauungsplanbedingte Eingriffe gegeben. Der Bebauungsplan schafft keine neuen zusätzlichen Baurechte und sichert bestehende Grünflächen. Daher werden aktuell weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten als betroffen eingestuft, eine erhebliche Störung von Eidechsen erwartet, noch ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko unterstellt.

Sonstige Arten

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten, wie z. B. Amphibien, Libellen oder streng geschützte Säugetierarten, sind aus gutachterlicher Sicht aufgrund der Lage des Eingriffsbereichs außerhalb des Verbreitungsgebietes der Arten, des Mangels geeigneter Habitats und Strukturen oder fehlender Nahrungspflanzen im Plangebiet nicht anzunehmen.

Gleiches gilt für Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund allgemeiner Erwägungen, der landesweiten Verbreitung, der artspezifischen Standortansprüche und/oder der vorhandenen Nutzungen ist ein Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Streng geschützte, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten, sind auszuschließen und wurden nicht nachgewiesen. Ebenso ergaben die Übersichtsbegehungen keine Hinweise auf seltene und nur national geschützte Heuschrecken oder andere Arten, andere wertgebende Arten (Rote Liste) oder FFH-Anhang II-Arten.

Maßnahmenhinweise

Außenbeleuchtungen

Gemäß dem neuen § 21 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten.

Es sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden, da diese durch ihren engen Spektralbereich von Insekten schlechter wahrgenommen werden. Die Leuchten müssen - um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

Schottergärten

Gemäß dem neuen § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

6.4. Fazit Umweltbelange und Artenschutz

Das Plangebiet weist keine besonderen ökologischen Wertigkeiten und kein arten- und naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial auf. Der Bebauungsplan führt nicht zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes.

Durch den Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ in Bühl sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Es bestehen keine Anforderungen für Maßnahmen

zur Konfliktvermeidung. Weitere 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.

Eine insektenfreundliche Beleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und Abschaltung wird empfohlen.

Gemäß dem neuen § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

In der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB müssen die Umweltbelange nicht in besonderer Weise berücksichtigt werden:

6.5. Störfallbetriebe

Innerhalb der Stadt Bühl sind bisher keine Störfallbetriebe gemeldet und daher ist auch das Plangebiet nicht davon betroffen. Es müssen keine Störfallbetriebe bei der Planung berücksichtigt werden.

7. Schallschutz

Auch wenn das Immissionsschutzrecht keine unmittelbar verbindlichen Vorgaben für die Bauleitplanung vorgibt, muss dem Immissionsschutzrecht bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung Rechnung getragen werden. Die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte müssen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes auf Baugenehmigungsebene eingehalten werden können.

Hinsichtlich der Immissionssituation stellt sich das Gebiet wie folgt dar: Südlich und östlich des Plangebiets erstreckt sich ein Sondergebiet für Sport (SO), im Südwesten soll der Bebauungsplan „Wohnpark Bühl“ mit einem Mischgebiet (MI) bzw. Allgemeinen Wohngebiet (WA) aufgestellt werden und damit eine veränderte Verkehrssituation. Im Westen verläuft die Trasse der Rheintalbahn, durch die im Plangebiet erhebliche Schallimmissionen hervorgerufen werden. Maßgebliche Schallimmissionen werden im Plangebiet auch durch die Robert Bosch GmbH hervorgerufen, die westlich der Schienenstrecke ansässig ist. Dieses Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen im Bestand ist historisch gewachsen. Um die Auswirkungen der Schallquellen auf das Plangebiet erfassen zu können und entsprechende Lösungsvorschläge zu ermitteln, wurde das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt, die der Begründung angehängt ist. Hierbei wurden zur Beurteilung der schalltechnischen Situation die DIN 18005, die TA Lärm und die 18. BImSchV herangezogen. Im Ergebnis zeigt sich, dass vor allem der Schienenverkehrslärm die Schallsituation im Gebiet dominiert und die anderen Schallquellen dahinter zurücktreten. Im Einzelnen stellt sich das wie folgt dar:

Die Beurteilung der Immissionen durch die umliegenden **Sportanlagen** erfolgt über die 18. BImSchV. Im Trainingsbetrieb werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet Tags sowie die zulässigen Werte für Geräuschspitzen in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten. Mit Sportbetrieb nachts ist nicht zu rechnen. Bei Veranstaltungen treten tags vereinzelt Geräuschspitzen durch Schiedsrichterpfiffe und nachts durch Pkw-Türenschnellen auf. Unter Berücksichtigung des Altanlagenbonus für Sportanlagen liegen die Geräuschspitzen im zulässigen Bereich. Werden bei Veranstaltungen die Richtwerte für den Regelbetrieb herangezogen, ergeben sich Überschreitungen. Die höheren Richtwerte für sog. seltene Veranstaltungen (maximal 18 solcher Veranstaltungen sind pro Jahr zulässig) werden eingehalten. Zusätzlich wird der Altanlagenbonus herangezogen.

Durch den **Straßenverkehrslärm** werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und der 16. BImSchV tags und nachts überschritten. Der Schallschutz gegenüber dem Straßenverkehr kann über passive Maßnahmen sichergestellt werden. Maßgebliche Schallimmissionen durch die umliegenden Verkehrswege werden aber durch den Schienenverkehr hervorgerufen. Aufgrund der hohen Immissionen durch den Schienenverkehr, die die schalltechnische Situation dominieren, sind gegenüber dem Straßenverkehr keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Für das **Gewerbe** erfolgt die Beurteilung nach der TA Lärm. Dabei werden an sich die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts vor allem in den Obergeschossen überschritten, jedoch kann aufgrund der historisch gewachsenen Situation von einer Gemengelage ausgegangen werden, in welcher „gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen“. Demnach können die geltenden Immissionsrichtwerte für die zum Wohnen dienenden Gebiete auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Bei der Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit entsprechend eines Mischgebiets werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten und keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da in den betroffenen Bereichen bereits aufgrund der hohen Immissionen durch den **Schienenverkehr** (Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung) hohe Anforderungen an den Schallschutz im Sinne der architektonischen Selbsthilfe (Festverglasungen o.ä.) bestehen, liegen - nach Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen - außerdem keine Immissionsorte gemäß TA Lärm vor. Passive Maßnahmen können in den Bereichen umgesetzt werden, in denen die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten werden. Andernfalls sind umfangreiche Schallschutzkonzepte (vorgehängte Glasfassade, Festverglasung o.ä.) erforderlich. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht realisierbar.

Zur Lösung der Immissionskonflikte wird in den textlichen Festsetzungen daher vorgegeben, dass in den gekennzeichneten Bereichen (Pegelwerte nachts über 60 dB(A) bei **Neu- und Umbaumaßnahmen** zum Schutz gegen die Schallimmissionen umfassende Maßnahmen wie Festverglasungen bzw. vorgehängte Glasfassaden o.ä. getroffen werden müssen. Dies wiederum macht eine **Lüftungseinrichtung** erforderlich, welche aber aufgrund der überall im Plangebiet vorkommenden Beurteilungspegel nachts über 50 dB(A) im gesamten Plangebiet bei Schlafräumen erforderlich werden. Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, an denen keine der o.g. Maßnahmen erforderlich sind (=Schwellenwert von 70dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschritten), sind zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen die **Außenbauteile** einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Aufgrund der hohen Schallimmissionen müssen auch die **Außenwohnbereiche** wie Terrassen, Balkone, etc. durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Maßnahmen sind u.a.: Verglaste Balkone (Loggien), Wintergärten oder Gabionenwände in Gärten. Die entsprechenden Bereiche wurden in den textlichen Festsetzungen gekennzeichnet.

Als weitere passive Maßnahme wird vorgegeben, dass bei Neubauten bei der Grundrissgestaltung schutzbedürftige Räume, wie z.B. Schlafzimmer und Wohnräume, soweit wie möglich auf die lärmabgewandte Seite auszurichten sind.

Um diese doch umfangreichen Maßnahmen abzumildern, wird aufgenommen, dass, wenn im **Baugenehmigungsverfahren** der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden können. Dies gilt auch für das Erfordernis von Lüftungseinrichtungen und den Schutz der Außenwohnbereiche.

8. Altlasten

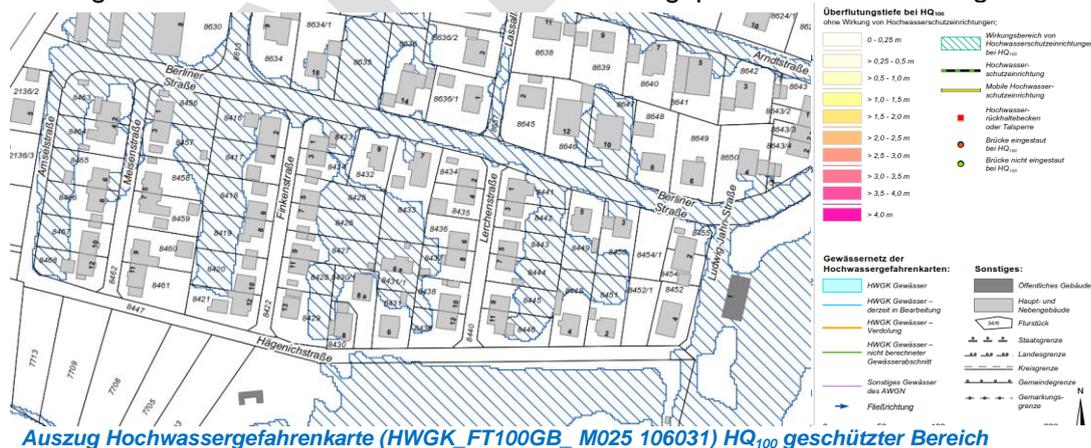
Es liegen keine Angaben oder Hinweise hinsichtlich einer möglichen Belastung von Grundstücken bezüglich Altlasten innerhalb des Plangebietes vor.

9. Hochwasserschutz/ Starkregenereignisse

Flächen mit HQ₁₀₀, die statistisch gesehen einmal in 100 Jahren auftreten, haben insbesondere für die Bauleitplanung Relevanz. Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gelten die Gebiete, in denen ein **Hochwasserereignis** statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert (u.a. Verbot neuer Baugebiete). Nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. November 2017 wird der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes teilweise als HQ₁₀₀-geschützter Bereich und als HQ_{extrem} eingestuft. Von einem HQ₁₀₀-Ereignis ist er nicht betroffen. Der HQ₁₀₀-geschützter und HQ_{extrem}-Bereich ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Aufgrund örtlicher **Starkregenereignisse** kann es aber auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Derzeit beabsichtigt das Landratsamt Rastatt zusammen mit den betreffenden Kommunen für den Landkreis Rastatt eine Starkregenkarte aufzustellen. In diesem Zuge wird eine Gefährdungs- und Risikoanalyse durchgeführt und darauf abgestimmt ein Handlungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse aus dieser Untersuchung können dann als Grundlage für künftige Bebauungspläne herangezogen werden. Bisher liegen jedoch noch keine verwertbaren Ergebnisse für den Bebauungsplan vor. Es ist aber dennoch sinnvoll, dass die jeweiligen Eigentümer für ihr Grundstück entsprechend Vorsorge treffen. In die Hinweise zum Bebauungsplan wurde daher aufgenommen, dass zur Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser von umgebenden Grundstücken z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden usw. sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen zu schützen hat. Es wird daher empfohlen Lichtschächte, Eingänge usw. an Geländetiefpunkten zu vermeiden oder ggf. durch Aufkantungungen o.ä. zu schützen.

Die Angaben wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan zeichnerisch aufgenommen.





Auszug Hochwassergefahrenkarte aus Umweltdaten LUBW: Überflutungsfläche bei HQ_{extrem}

10. Denkmalschutz

In der Liste der Kulturdenkmale des Landesdenkmalamtes sind keine Kulturdenkmale aufgeführt. Da diese Liste jedoch nicht abgeschlossen ist, sondern laufend fortgeschrieben wird, wird das Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der Behördenbeteiligung gehört.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1. Art der baulichen Nutzung

Im Norden des Gebietes grenzt der Bereich Niederfeld an, welcher als reines bzw. als allgemeines Wohngebiet in einem Bebauungsplan festgesetzt ist. Entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung und der geplanten Gebietscharakteristik wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig bleiben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende wohnungsähnliche Gewerbebetriebe, welche bereits vereinzelt vorhanden sind und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Darüber hinaus werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig festgesetzt, um eine für diesen zentrumsnahen Bereich nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern und den Charakter des vorhandenen Wohngebietes zu erhalten. Gartenbaubetriebe und Verwaltungsanlagen würden die Kleinteiligkeit des Gebietes stören. Eine Tankstelle (Jägertankstelle) ist in erreichbarer Nähe bereits vorhanden. Die Einschränkungen dienen der Wahrung der Gebietsstruktur.

11.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die **Grundflächenzahl** (GRZ) und die maximal zulässige Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt. Die künftig zulässigen Grundflächenzahlen orientieren sich am Bestand und der bestehenden Gebäudegrundflächen und der Möglichkeit einer moderaten Erweiterung der Hauptkörper, jedoch in der Summe mit den Nebenanlagen nicht mehr als bereits der Bestand vorgibt. Zur Erfassung und Charakterisierung des Bestandes wurden für das Gebiet ein Aufmaß erstellt. Anhand dieser Angaben wurde die heutige Grundflächenzahl der Gebäude und wo möglich der Versiegelungsgrad der Grundstücke mit Nebenanlagen grob überschlägig ermittelt.

Der größte Teil der bebauten Wohngrundstücke im Plangebiet ist durch eine niedrige Nutzungsdichte der Hauptgebäude geprägt. Lediglich bei ein paar wenigen kürzlich nachverdichteten Wohngrundstücken ist eine größere Verdichtung zu erkennen. Hierbei zeigt sich, dass die Grundflächenzahl der Hauptgebäude im Bestand vor allem in den Straßen mit der Doppelhausbebauung wie Meisenstraße, Finkenstraße und Lerchenstraße durchschnittlich bei einer GRZ von nur ca. 0,2 liegt. Hingegen die Versiegelung mit den Nebenanlagen bei mehr als 50 % des Hauptkörpers liegt - stellenweise sogar um 100 % im Verhältnis zum Hauptkörper.

Um einen gewissen Entwicklungsspielraum bei den Hauptgebäuden zu ermöglichen wurde die GRZ fast durchgängig mit 0,3 festgesetzt, jedoch die Überschreitung durch Nebenanlagen nur bis 50% zugelassen, mit dem Ziel die Versiegelung mit Nebenanlagen möglichst gering zu halten. Gleichzeitig wurden im rückwärtigen Grundstücksbereich Grünflächen, wo möglich, festgesetzt. Im Bereich zwischen der Finkenstraße und der Lerchenstraße wird die bereits vorhanden rückwärtige Verdichtung aufgenommen und auf die Festsetzung von Grünstreifen verzichtet, da hier bereits durch eine Bebauung in der 2. Reihe eine Unterbrechung des Gartenstadtcharakters stattgefunden hat. Im Sinne einer moderaten innerstädtischen Nachverdichtung wird diese Entwicklung aufgenommen und eine zusätzliche Versiegelung im Rückwärtigen Bereich ermöglicht - allerdings mit knapp bemessenen Baufenstern. Aufgrund der Solitärfunktion der beiden Mehrfamilienwohnhäuser in der Ludwig-Jahn-Straße am Eingang zur Siedlung wird hier eine GRZ von 0,45 bei den Hauptgebäuden festgesetzt. Allerdings gilt hier, dass die Versiegelung in der Summe eine GRZ von 0,6 nicht überschreiten darf.

Für die Höhe baulicher Anlagen werden durch Planeintrag maximale Wandhöhe (WH max.) bzw. Firsthöhe (FH max.) festgesetzt. Dabei wird die Höhenlage der baulichen Anlage auf die bestehenden Kanaldeckelhöhen (KD) der jeweiligen Erschließungsstraße in Meter über Normalhöhennull (NHN) nach dem Deutschen Haupthöhennetz 2016, Status 170, als unterer Höhenbezugspunkt bezogen. Somit wird das ursprünglich verwendete Höhenmaß müNN durch die neue Bezugshöhe NHN ersetzt. Es wird der Kanaldeckel herangezogen, welcher dem Baugrundstück, bezogen auf die Erschließungsseite am nächsten gelegen ist. Falls zwei oder mehrere Höhenbezugspunkte in der Nähe herangezogen werden könne, wird das arithmetische Mittel verwendet.

Die maximale Wandhöhe (WH max) als oberer Höhenbezugspunkt ergibt sich aus dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut des Satteldaches oder die Oberkante Attika des Flachdaches. Als weiterer oberer Höhenbezugspunkt wird die maximale Firsthöhe (FH max) bei Satteldächern als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen definiert. Die Firsthöhe bei Flachdachgebäuden ist identisch mit der maximal zulässigen Wandhöhe. Dabei orientieren sich die zulässigen Wand- und Firsthöhen eng am Bestand. Zusätzlich darf die Wandhöhe ausnahmsweise um das Maß einer Aufsparrendämmung jedoch nur maximal bis 0,45 m erhöht werden.

Um einen Anreiz zu schaffen eine gemeinsame Zufahrt zwischen den Gebäuden in der ersten Reihe anzulegen für die Erschließung in der zweiten Reihe, wird außerdem geregelt, dass in diesem Fall die Versiegelung der Zufahrt nur jeweils anteilig auf die GRZ anzurechnen ist. Ziel ist es damit die Versiegelung durch die 2. Reihe Bebauung so gering wie möglich zu halten

Private Grünflächen bleiben bei der Ermittlung der GRZ außen vor.

11.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Wie durch den Bestand vorgegeben wird die offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Da zum Teil bereits Bebauung in der zweiten Reihe stattfindet, wird an dieser Stelle eine Ergänzung in der 2. Reihe zugelassen. Insgesamt sind damit 4 neue Gebäude möglich.

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

11.4. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen sind entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Einträge vorzunehmen. Die Vorgabe für die vier neuen Baumöglichkeiten orientiert sich an der vorhandenen Situation, welche aufgenommen und festgesetzt wird.

11.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche.

Hingegen wird bezüglich der **Stellplätze und Garagen** gemäß § 12 BauNVO festgesetzt, dass diese nur innerhalb des Baufensters oder seitlich bis zur hinteren Baugrenze entlang der Haupterschließungsstraße zulässig sind.

Ausnahmsweise sind baurechtlich notwendige Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Vorgartenbereich (definiert als Fläche zwischen der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße und der straßenzugewandten Baugrenze) auf maximal 50% der Grundstücksbreite pro Baugrundstück zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, seiner Eigenart nicht widersprechen und die sonstigen Nutzungsmaßfestsetzungen eingehalten sind.

11.6. Private Grünfläche

Da der im Gebiet vorkommende hohe Grün- und Freiflächenanteil an ein gartenstadtähnliches Viertel erinnert, wurde im rückwertigen Bereich, wo möglich, ein 5m breiter Grünstreifen festgesetzt, um weiterhin eine Durchgrünung sicher zu stellen. Private Grünflächen bleiben dabei bei der Ermittlung der GRZ außen vor.

11.7. Verkehrsflächen

Das Gebiet ist bereits voll erschlossen und an das überörtliche Straßennetz angebunden. Daher wird hier lediglich die vorhandene Straßenfläche gesichert und festgesetzt.

11.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung (Straßen, Hof, Wandbeleuchtung, Werbeanlagen etc.) ist den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend insektenfreundlich herzustellen. Demnach sind nach derzeitigem wissenschaftlichen Erkenntnisstand mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Verwendung von LED-Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3.000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Beleuchtung nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, sondern die die zu beleuchtenden Flächen und Objekten nur von oben nach unten anstrahlen (sog. „Full-cut-off-Leuchten“),
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen z.B. von Insekten und Spinnen zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod z.B. anfliegender Insekten und Spinnen zu vermeiden.

Schottergärten

Gemäß dem neuen § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Daher sind die nicht überbauten Flächen (definiert als Größe des Baugrundstückes abzüglich der zulässigen Gesamtversiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) mit Stauden, Sträuchern, Rasen u.ä. vegetationsbedeckt, insektenfreundlich und wasserdurchlässig anzulegen. Das Anlegen von Kies- und Schotterflächen ist auf diesen Flächen unzulässig. Dies ist auch eine Form des Klimaschutzes da hierdurch Flächen vermieden werden, welche sich an heißen Tagen stark erwärmen.

11.9. Anpflanzung und Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die für Bühl bereits standardmäßig verwendete Festsetzung, dass auf jedem Grundstück 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 2019 zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen ist findet hier ebenfalls Anwendung.

11.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die mit GFL gekennzeichnete Fläche wird auf Flst.Nr. 8431 ein 2,5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von Flst.Nr. 8431/1 festgesetzt.

Hier wird das GFL festgesetzt, da bereits vorhanden und somit die Lage bekannt ist. Für die Flst.Nrn. Wird dies nicht schon auf Eben Bebauungsplan festgesetzt, um hier noch einen Gestaltungsspielraum für die künftige Lage der Zufahrt zum Hinterliegergrundstück zu ermöglichen. Allererdings ist die Bebauung erst bei Vorliegen einer öffentlich-rechtlich gesicherten Erschließung möglich.

12. Flächenbilanz

Bauflächen	ca.	27.663 m ²	82,7 %
Grünflächen	ca.	2.941m ²	8,8 %
Verkehrsflächen	ca.	2.839 m ²	8,5 %
Gesamtfläche	ca.	33.443 m ²	100 %

13. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt sind aktuell keine Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich.

14. Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan werden entsprechend § 74 LBO örtliche Bauvorschriften getroffen. Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wie der einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern und Vorgaben zu Dachaufbauten, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke und Einfriedungen sowie zu Außenantennen,

soll das bisher vorhandene, einheitliche Erscheinungsbild des Plangebietes gesichert und erhalten werden. Im Hinblick auf den heutigen Charakter des Gebiets sind daher für die Hauptgebäude nur das symmetrische Satteldach und im Bereich mit den Ergänzungen der neueren Zeit durch Flachdachbauten auch Flachdächer zulässig. Die zulässigen Farben der Dachdeckung (ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit) werden vorgeschrieben, um die harmonische und ortstypische Dachlandschaft beizubehalten. Unzulässig sind daher glänzende und hoch reflektierende Materialien. Zur Zulässigkeit von Dachaufbauten wird die Bühler Standardregelungen für Dachaufbauten in Bebauungsplänen übernommen und ein Gestaltungsrahmen vorgegeben.

Die Helligkeit der Fassaden wird über das NCS (Natural Colour System) hinreichend bestimmt: Farbnuance S 0510/ alle Farbfamilien mit einem Weißanteil von 85 %. Demnach liegt der Schwarzanteil bei 5 %, die Farbigkeit bei 10 % (alle Farbfamilien) sodass der Weißanteil bei 85% zu liegen kommt. Die Helligkeit von Fassaden wird hierdurch gewährleistet; Blendwirkungen wie bspw. bei einem Remissionswert von 100 % werden ausgeschlossen. Durch die Festsetzung eines festen Weißanteils wird die Helligkeit der Fassadenfarben hinreichend konkret bestimmt; die Wahl der Farbpigmente wird dem Bauherrn überlassen.

Darüber hinaus kann durch die Wahl heller Fassadenfarben (Albedowert ≥ 0.3) die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabgesetzt werden. So führt die hohe Absorptionfähigkeit dunkler Fassadenanstriche gegenüber hellen Fassaden zu deutlich höheren Oberflächentemperaturen. Je höher der Weißanteil ist, desto größer ist die Albedo. Die Folge ist, dass mehr von der einfallenden Sonnenstrahlung reflektiert werden und sich somit die Gebäude bei sommerlicher Hitze weniger stark erwärmen als Gebäude mit dunklen Fassaden.

Bezüglich der Regelung der Einfriedungen wurde die Standardregelung von Bühl angewendet jedoch die zulässige Höhe der Einfriedungen von den üblichen 1,80m auf 1,00m reduziert, da dies der vorhandenen Situation, vor allem in den Nebenstraßen Amseln-, Meisen-, Finken- und Lerchenstraße, entspricht.

Das vorhandene Trennsystem im Planbereich ist zwar noch ausreichend dimensioniert. Dennoch soll vorsorglich das anfallende Regenwasser auf den eigenen Grundstücken zurückgehalten bzw. beseitigt werden (Versickerung, Verdunstung, Retentionszisterne usw.). Daher ist im Falle von Neubauvorhaben das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen wie flache Rückhaltemulden oder unterirdische Wasserspeicher (Zisternen) mit einem Volumen von mind. 50 l / m² je projizierte Dachfläche, auf dem Grundstück zurück zu halten. Zusätzlich wird ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation errichtet. Mindestens 1/3 des Speichervolumens ist für die Retention vorzusehen. Dabei ist zu beachten, dass man die Bestimmungen des Landeswassergesetzes weiterhin berücksichtigt.

Im Plangebiet wird für die gewerbliche Nutzung Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Dabei wird die Größe aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet auf 0,5 m² begrenzt. Freistehende Werbeanlagen werden nicht zugelassen. Auch Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben würden den einheitlichen Charakter des Plangebietes beeinträchtigen und werden daher ausgeschlossen.

Im Sinne des Klimaschutzes sind bei den Dächern der Hauptgebäude und für Garagen und Nebenanlagen Flachdächer zu begrünen. Für ein geordnetes Straßenbild wird gemäß dem Bestand jeweils eine Hauptgebäuderichtung vorgegeben.

Um die Versiegelung zu verringern, sollen Fußgänger- und Wirtschaftswege, Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) ausgeführt werden. Ebenso sind Vorgärten auf denen keine notwendigen Stellplätze vorgesehen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ableitung der Oberflä-

chenabflüsse aus dem Baugebiet erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal. Um den Kanal zu entlasten, wird zusätzlich vorgeschrieben, dass Retentionszisternen dem Einleiten in die örtliche Kanalisation vorgeschaltet werden müssen.

Bühl, den

.....
Wolfgang Eller
Fachbereich Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien

ENTWURF

**Bebauungsplan
„Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“**

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Vorgehen	2
2	Gebietsbeschreibung.....	4
3	Ergebnisse.....	4
3.1	Vögel.....	4
3.2	Fledermäuse	4
3.3	Reptilien	5
3.4	Sonstige Arten.....	5
4	Maßnahmenhinweise	6
5	Fazit.....	7

1 Anlass und Vorgehen

Die Stadt Bühl beabsichtigt für die bereits vollständig bebaute Fläche zwischen der Berliner Straße und der Hägenichstraße zur Sicherung der gartenstadtähnlichen Struktur einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 3,34 ha.

Da sich mit der Bebauungsplanaufstellung keine wesentlichen Änderungen in städtebaulicher Sicht innerhalb des Gebietes ergeben und die Voraussetzungen nach § 13 BauGB erfüllt sind, wird das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

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 wurde das Plangebiet 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.

Im Rahmen der Vorprüfung wird auf Grundlage einer Gebietsbegehung beurteilt, inwieweit bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind.

Es wurden zwei Geländebegehungen am 24.03. und 14.04.2021 durchgeführt, an sonnigen, warmen, trockenen und windstillen Tag. Zum Zeitpunkt der Begehung war der Baumbestand noch unbelaubt und gut einsehbar.

Im Plangebiet liegen bereits bebaute Privatgrundstücke, die nicht grundlos betreten werden können. Solange keine konkreten Bauabsichten vorliegen, liegt auch kein zwingender Grund

für artenschutzrechtliche Untersuchungen vor. Die Grundstücke waren aber überwiegend von außerhalb einsehbar. Zudem erfolgte eine Luftbildauswertung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist unmittelbar kein Abbruch von Gebäuden verbunden. Der Gebäudebestand wurde daher nicht eingehender hinsichtlich des Quartierpotenzials bzw. Einflugmöglichkeiten für höhlen- und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten untersucht.

Von einer flächendeckenden Untersuchung oder Kartierung des Plangebiets kann auch deshalb abgesehen werden, da nicht absehbar ist, wann welche Gebäude in welcher Art und Weise ersetzt, umgenutzt oder erweitert werden. Die Untersuchungen können bereits nach wenigen Jahren veraltet sein und zu falschen Schlussfolgerungen führen. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren, die Vorgaben des § 44 BNatSchG zu befolgen.

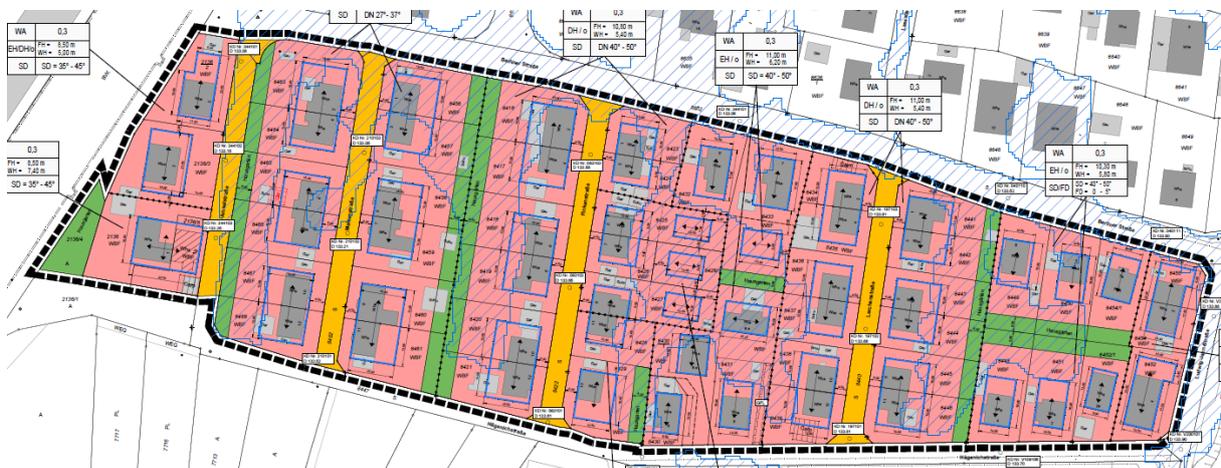


Abb. 1 Bebauungsplanentwurf, Stand 22.06.2022



Abb. 2 Luftbild mit geplanten Baufenstern

2 Gebietsbeschreibung

Das ca. 3,34 ha große Plangebiet liegt im Naturraum Offenburger Rheinebene zwischen Hägenichstraße und Berliner Straße am südlichen Rand der Bühler Kernstadt und weist eine städtebaulich sehr homogene Entwicklung auf.

Der durch Wohnnutzung geprägte Bereich zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden aus, die mit Sockel- und Satteldachstrukturen ausgeformt sind. Die nicht bebauten Grundstücksteilflächen sind im Wesentlichen als typische Hausgärten (Zier- und Nutzgarten) angelegt. Der Grün- und Freiflächenanteil ist relativ hoch, die Nutzung intensiv. Bei den wenigen größeren Bäumen handelt es sich ausschließlich um Nadelbäume.

Das Planungsgebiet ist durch Bahn-, Straßen-, Gewerbe- und Sportlärm vorbelastet.

Es liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete in der Umgebung des Planungsgebietes. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG (inkl. FFH-Mähwiesen) sowie FFH-Lebensraumtypen kommen im Plangebiet oder angrenzend nicht vor. Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans, Verbundflächen gemäß Fachplan landesweiter Biotopverbund und Habitatpotenzialflächen gem. Zielartenkonzept sind nicht betroffen.

3 Ergebnisse

3.1 Vögel

Alle europäischen Vogelarten fallen unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Zu erwarten ist, dass im Plangebiet häufige, anspruchslose und ungefährdete synanthrope¹ Singvogelarten der Siedlungsbereiche vorrangig Nahrung suchen und teilweise auch brüten. Es sind lediglich Einzelvorkommen bzw. wenige Reviere weit verbreiteter und häufiger Vogelarten der Gehölzbestände in Siedlungen zu erwarten, wie z. B. Amsel, Grünling, Girlitz oder Mönchsgrasmücke. Aus der Gilde der Gebäudebrüter sind zahlreiche Nistplätze des Hausperlings zu vermuten. Vorkommen von Vogelarten mit naturschutzfachlich herausgehobener Bedeutung sind aufgrund der Lage und Struktur des Plangebietes jedoch auszuschließen. Das Plangebiet stellt auch kein essenzielles Nahrungshabitat für Vögel dar.

Der Bebauungsplan schafft keine neuen zusätzlichen Baurechte und sichert bestehende Grünflächen. Vor diesem Hintergrund werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst.

3.2 Fledermäuse

Das Plangebiet kommt als Lebensraum für Fledermausarten nur bedingt in Betracht. Möglich ist insbesondere das Vorkommen von Fledermausarten, die ihre Quartiere im unmittelbaren Umfeld des Menschen suchen (anthropophile Fledermausarten). Dazu zählen Zwergfledermaus, Großes Mausohr, Breitflügelfledermaus und Bartfledermaus.

¹ den menschlichen Siedlungsbereich nutzend

Im Plangebiet ist kein Baum vorhanden, der von Fledermäusen als Quartier genutzt werden kann. Die häufig beleuchteten Freiflächen werden allenfalls als nicht essenzielles Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt. Die grundsätzliche Eignung des Gebietes als Jagdhabitat wird nicht beeinträchtigt. Leitlinien für Fledermausflugrouten sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht tangiert.

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass einzelne Tiere (zumeist die Zwergfledermaus als häufigste Gebäude bewohnende Fledermausart) Gebäude im Plangebiet als Quartierplatz nutzen (z. B. kurzfristig als Zwischenquartier). Hinweise auf größere oder regelmäßig genutzte Quartiere (Winterquartier, Wochenstube) liegen nicht vor. Der Bebauungsplan verursacht keine Gebäudeabbrüche, eine unmittelbare Betroffenheit von potenziellen Fledermausquartieren besteht nicht.

Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind für die Artengruppe Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

3.3 Reptilien

Ein mögliches Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse und der Mauereidechse ist grundsätzlich möglich, da beiden Arten in Bühl weit verbreitet sind und auch innerstädtisch vorkommen können (z. B. auch in Hausgärten). Bekannt ist das Vorkommen der Mauereidechse an der westlich angrenzenden Bahnlinie. Es ist gut möglich, dass dieses Vorkommen in die westlich gelegenen Hausgärten ausstrahlt.

Die isolierte Lage im Siedlungsbestand, die intensive Gartennutzung und Hauskatzen als Prädatoren, sprechen gegen ein (größeres) Vorkommen von Eidechsen im Plangebiet. Selbst wenn Eidechsen in den Hausgärten auftreten, ist keine Gefährdung durch bebauungsplanbedingte Eingriffe gegeben. Der Bebauungsplan schafft keine neuen zusätzlichen Baurechte und sichert bestehende Grünflächen. Daher werden aktuell weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten als betroffen eingestuft, eine erhebliche Störung von Eidechsen erwartet, noch ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko unterstellt.

3.4 Sonstige Arten

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten wie z. B. Amphibien, Libellen oder streng geschützte Säugetierarten sind aus gutachterlicher Sicht aufgrund der Lage des Eingriffsbereichs außerhalb des Verbreitungsgebietes der Arten, des Mangels geeigneter Habitate und Strukturen oder fehlender Nahrungspflanzen im Plangebiet nicht anzunehmen.

Gleiches gilt für Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund allgemeiner Erwägungen, der landesweiten Verbreitung, der artspezifischen Standortansprüche und/oder der vorhandenen Nutzungen ist ein Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Streng geschützte, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten, sind auszuschließen und wurden nicht nachgewiesen. Ebenso ergaben die Übersichtsbegehungen keine Hinweise auf seltene und nur national geschützte Heuschrecken oder andere Arten, andere wertgebende Arten (Rote Liste) oder FFH-Anhang II-Arten.

4 Maßnahmenhinweise

V 1 Außenbeleuchtungen

Gemäß dem neuen § 21 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.

Neu errichtete Außenbeleuchtung (Straßen, Hof, Wandbeleuchtung, Werbeanlagen etc.) ist den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend insektenfreundlich herzustellen. Demnach sind nach derzeitigem wissenschaftlichen Erkenntnisstand mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Verwendung von LED-Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, sondern die die zu beleuchtenden Flächen und Objekten nur von oben nach unten anstrahlen und der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“),
- Beleuchtung nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen z.B. von Insekten und Spinnen zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod z.B. anfliegender Insekten und Spinnen zu vermeiden.

V 2 Schottergärten

Gemäß dem neuen § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

5 Fazit

Durch den Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ in Bühl sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Weitere 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.

Eine insektenfreundliche Beleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und Abschaltung wird empfohlen.

Gemäß dem neuen § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Altlußheim, den 22.06.2022



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

Bebauungsplan

„Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“

Darstellung der Umweltbelange

gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Gebietsbeschreibung und Schutzgebiete	3
3	Auswirkungen auf die Schutzgüter	4
3.1	Tiere und Pflanzen	4
3.2	Boden	5
3.3	Fläche	5
3.4	Wasser	5
3.5	Klima / Luft	5
3.6	Landschaftsbild	6
3.7	Mensch	6
3.8	Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen	6
3.9	Sonstige	6
4	Artenschutz	7
5	Fazit	7



Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH
68804 Altlußheim, Forlenweg 1, Mail: info@pbzm.de
Tel: 06205-2320210 • Fax: -2320222 • www.pbzm.de
Dipl.-Ing. Thomas Senn

1 Einleitung

Die Stadt Bühl beabsichtigt für die bereits vollständig bebaute Fläche zwischen der Berliner Straße und der Hägenichstraße zur Sicherung der gartenstadtähnlichen Struktur einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 3,34 ha.

Im vereinfachten Verfahren gelten die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB. Unter anderem wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Darstellung der Ergebnisse in einem Umweltbericht abgesehen. Ein bauplanungsrechtlicher Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen und eine Betrachtung der Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorzunehmen.

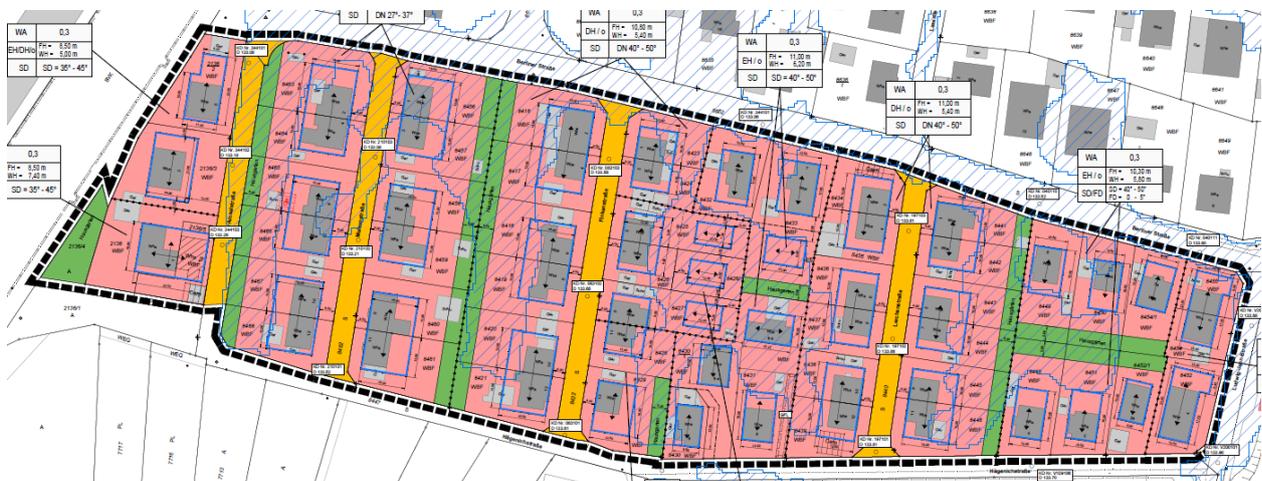


Abb. 1 Bebauungsplanentwurf, Stand 22.06.2022

2 Gebietsbeschreibung und Schutzgebiete

Das ca. 3,34 ha große Plangebiet liegt im Naturraum Offenburger Rheinebene zwischen Hägenichstraße und Berliner Straße am südlichen Rand der Bühler Kernstadt und weist eine städtebaulich sehr homogene Entwicklung auf. Der durch Wohnnutzung geprägte Bereich zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden aus, die mit Sockel- und Satteldachstrukturen ausgeformt sind. Die nicht bebauten Grundstücksteilflächen sind im Wesentlichen als typische Hausgärten (Zier- und Nutzgarten) angelegt. Der Grün- und Freiflächenanteil ist relativ hoch. Bei den wenigen größeren Bäumen handelt es sich ausschließlich um Nadelbäume.

Die potenziellen 4 neuen Bauplätze haben eine Gesamtgröße von ca. 1.250 m² und liegen zwischen der Finkenstraße und der Lerchentraße in strukturarmen rückwärtigen Gartenbereichen.

Das Planungsgebiet ist durch Bahn-, Straßen-, Gewerbe- und Sportlärm vorbelastet

Es liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete in der Umgebung des Planungsgebietes. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG sowie FFH-Lebensraumtypen kommen im Plangebiet oder angrenzend nicht vor.

Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans, Verbundflächen gemäß Fachplan landesweiter Biotopverbund und Habitatpotenzialflächen gem. Zielartenkonzept sind nicht betroffen.



Abb. 2 Luftbild mit geplanten Baufenstern

3 Auswirkungen auf die Schutzgüter

3.1 Tiere und Pflanzen

Die nicht bebauten Grundstücksteilflächen sind im Wesentlichen als typische Hausgärten (Zier- und Nutzgarten) angelegt. Der Grün- und Freiflächenanteil ist relativ hoch, die Nutzung intensiv. Bei den wenigen größeren Bäumen handelt es sich ausschließlich um Nadelbäume.

Das Gebiet ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Der Bebauungsplan schafft nur geringfügig neue zusätzliche Baurechte und sichert 3.000 m² Hausgärten als Grünfläche. Die potenziellen Bereiche für eine Nachverdichtung (4 Baugrundstücke, Gesamtgröße ca. 1.250 m²) sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Eine zusätzliche Bebauung führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes, auch wenn keine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung und artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf die artenschutzrechtliche Vorprüfung verwiesen. Demnach sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Es bestehen keine Anforderungen für Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.

3.2 Boden

Im Plangebiet besteht ein hoher Anteil an überbauten, vorbelasteten und gestörten Böden. Natürliche, weitgehend unveränderte Böden sind allenfalls noch in den hinteren Gartenbereichen zu erwarten.

Gegenüber Flächeninanspruchnahme durch Überbauung besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit, da Böden nicht ersetzbar bzw. vermehrbar sind.

Die potenzielle Nachverdichtung ermöglicht auf einer Fläche von ca. 1.250 m² eine zusätzliche Versiegelung (GRZ 0,3). Etwa 3.000 m² werden Grünflächen (Hausgärten) als gesichert.

3.3 Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung lässt relativ kleinflächig eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu. Die Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche sind eher gering.

3.4 Wasser

Das Plangebiet ist bebaut und hat keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung und die Oberflächenwasserversickerung. Wasserschutzgebietszonen sind nicht betroffen.

Teilflächen liegen bei Hochwasser im geschützten Bereich bei HQ 100.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

3.5 Klima / Luft

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das in den bebauten Gebieten von Bühl ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Im Planungsgebiet ist die Luftqualität aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der südlich angrenzenden Frei- und Grünflächen als relativ gut einzustufen.

Das bereits bebaute Gebiet hat keine besondere lokalklimatische Bedeutung.

Für das Schutzgut Klima ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

3.6 Landschaftsbild

Im Hinblick auf die Eigenschaftsmerkmale „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ ist das Plangebiet ohne Bedeutung für das Landschaftsbild.

Der hohe Grün- und Freiflächenanteil verleiht dem Gebiet eine gartenstadtähnliche Struktur.

Durch den Bebauungsplan wird keine wesentliche Veränderung der Bauweise, Größe und Gestaltung der Gebäude ermöglicht und es werden ca. 3.000 m² Hausgärten als Grünflächen gesichert.

Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

3.7 Mensch

Die Lärmsituation im Plangebiet ist maßgeblich vom Bahn-, Straßen-, Gewerbe- und Sportlärm bestimmt. Störende Gerüche sowie Belastungen durch Schadgase oder elektrische Felder sind keine bekannt. Flächen mit besonderen Erholungs- oder Freizeitfunktionen grenzen im Süden an.

Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Aus schalltechnischer Sicht birgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ein sehr hohes Konfliktpotenzial hinsichtlich des Gewerbelärms. Durch die Sportanlage ist mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte in der Ruhezeit mittags zu rechnen. Auch im Zeitraum nachts wird der zulässige Immissionsrichtwert überschritten. Durch den umliegenden Straßenverkehr sind keine schwerwiegenden Konflikte zu erwarten. Die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr überschreiten tags die Zumutbarkeitsschwelle, nachts wird der Immissionsgrenzwert unterschritten. Durch den Schienenverkehr auf der Rheintalbahn werden Beurteilungspegel hervorgerufen, die tags und nachts oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen. Bei Bauvorhaben im Plangebiet wären daher umfangreiche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich Lärm.

3.8 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wissensstandes und der aktuellen Prüfmethode (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB) sind durch den Bebauungsplan keine konkreten Umweltauswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

3.9 Sonstige

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Auswirkungen auf folgende Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

4 Artenschutz

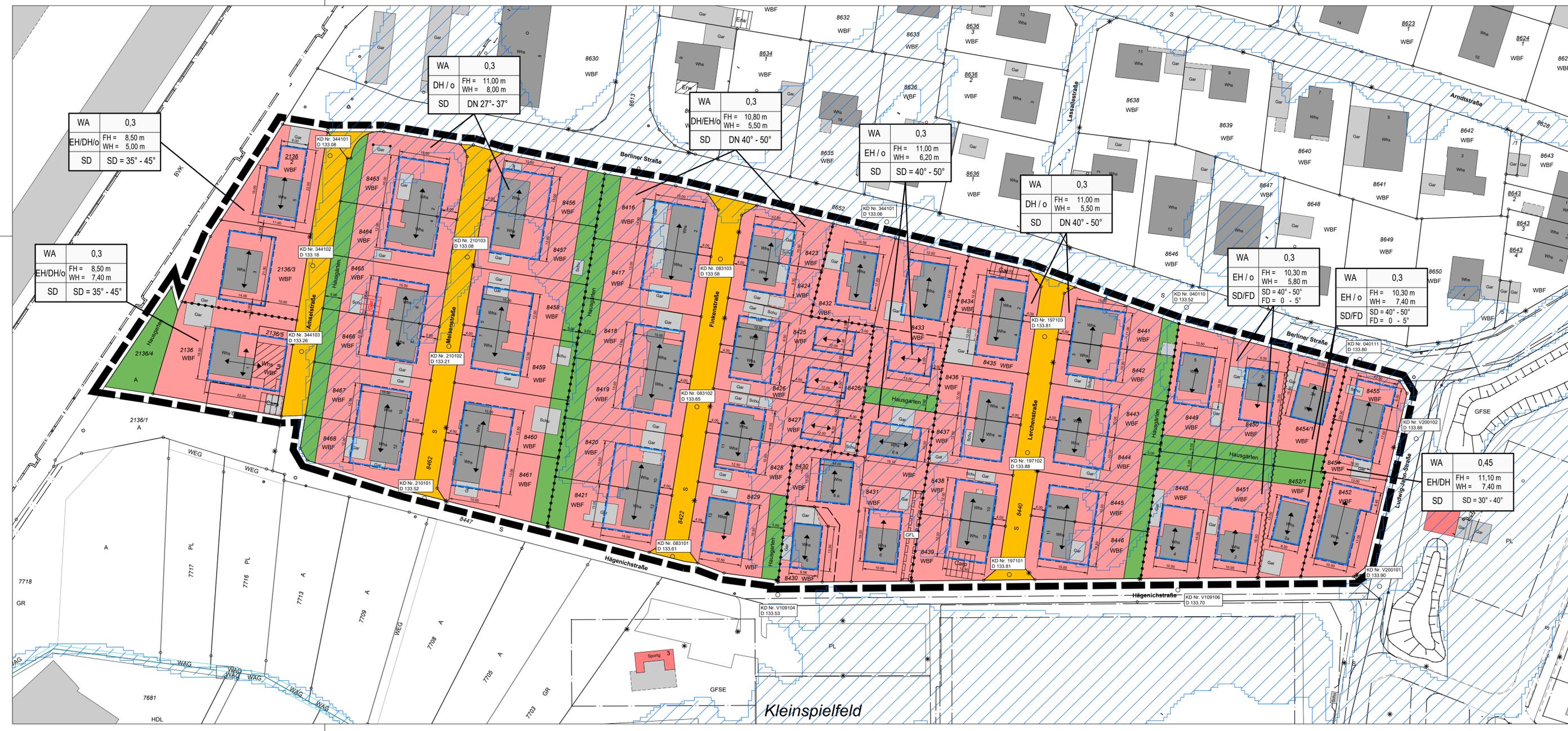
Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung und artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den artenschutzrechtliche Vorprüfung verwiesen. Demnach sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Es bestehen keine Anforderungen für Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.

5 Fazit

Das Plangebiet weist keine besonderen ökologischen Wertigkeiten und kein besonderes arten- und naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial auf. Eine zusätzliche Bebauung führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes, auch wenn keine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist.

In der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB müssen insbesondere folgende die Umweltbelange in angemessener Weise berücksichtigt werden:

- Der Bebauungsplan lässt auf einer Fläche von ca. 1.250 m² eine zusätzliche Bebauung von Böden zu (GRZ 0,3).
- Aus schalltechnischer Sicht besteht ein sehr hohes Konfliktpotenzial.

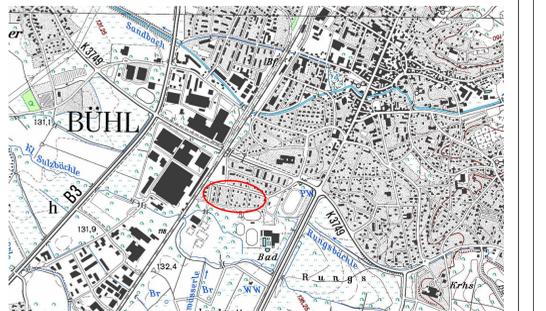


Planzeichenerklärung:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsfächen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen Zweckbestimmung "Hausgärten"
- Sonstige Planzeichen
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 9 BauGB) Beginnstige: siehe Text, Festsetzung
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelbieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Unterschiedliche Höhenfestsetzung
 - HQ extrem Überflutungsfläche, nachträgliche Übernahme
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Kanaldeckelnummer mit Deckellohe in NHN
 - Firstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

z.B. WA	0,3
Allgemeines Wohngebiet	GRZ Grundflächenzahl
o offene Bauweise	WH max. maximale Wandhöhe
EH/DH Einzel-Doppelhaus	FH max. maximale Firsthöhe
SD Satteldach	DN 30° - 45° zulässige Dachneigung
FD Flachdach	



Übersichtslageplan

Verfahrensdaten	Ausfertigung
Aufstellungsbeschluss	Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bühl übereinstimmen.
Änderungsbeschluss	Bühl, den
Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	Für den Gemeinderat:
Änderungsbeschluss	Oberbürgermeister
Öffentliche Bekanntmachung Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom bis
Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss bis
Öffentliche Bekanntmachung Beteiligung der Öffentlichkeit vom bis
Satzungsbeschluss bis
Anzeige	Schnur
Inkrafttreten
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
 "Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße" - Bühl
 und Örtliche Bauvorschriften
 Entwurf

STADT BÜHL
 Team - Stadtplanung / GIS
 Stadtplanung / GIS
 Friedrichstraße 9
 77815 Bühl
 Tel: 07223/935-603

bearbeitet: La
 gezeichnet: Je

Stand: 22.06.2022
 weitergeführt: ...

M.: 1 : 500