

Bebauungsplan "Nördlich der Krämergasse" der Stadt Bühl, Gemarkung Vimbuch

Rechtlicher Hinweis:

Der Bebauungsplan enthält in der Regel den Rechtsstand bei Ausgabe einschließlich aller Änderungen. Rechtlich verbindlich bleiben jedoch ausschließlich die Ausfertigungen beim Fachbereich 4 Planen und Bauen, Fachgruppe Stadtplanung / Fachbereich 4 Planen und Bauen, Fachgebiet Baurecht, der Stadt Bühl. Dieser digitale Auszug dient der Orientierung. Rechtsansprüche können aus diesem Auszug nicht abgeleitet werden.

ZUSAMMENGEFASSTE SATZUNG

über

- a) den Bebauungsplan „Nördlich der Krämergasse“ in Bühl-Vimbuch, Gemarkung Bühl-Vimbuch,**
- b) sowie den Örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Krämergasse“ in Bühl-Vimbuch, Gemarkung Bühl-Vimbuch**

Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), und nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), jeweils i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), hat der Gemeinderat der Stadt Bühl in öffentlicher Sitzung am 19. Oktober 2011 den Bebauungsplan „Nördlich der Krämergasse“ in Bühl-Vimbuch, Gemarkung Bühl-Vimbuch, als zusammengefasste Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Nördlich der Krämergasse“ in Bühl-Vimbuch mit Datum vom 19. September 2011.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die zusammengefasste Satzung besteht aus

1. dem zeichnerischen Teil vom 19. September 2011
2. den textlichen Festsetzungen, den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung vom 19. September 2011 für den Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Krämergasse“ in Bühl-Vimbuch, Gemarkung Bühl-Vimbuch.

...

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO festgelegten Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO).

Ausgefertigt:

Bühl, den 27. Oktober 2011

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Hubert Schnurr
Bürgermeister



Bebauungsplan

„Nördlich der Krämergasse“

der Stadt Bühl,

Gemarkung Vimbuch



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), (BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793).

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

- 1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten i. S. v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- 1.2 Auf dem als Mischgebiet festgesetzten Grundstück Flst-Nr. 36 ist die jeweils konkret beantragte Nutzung auf ihre Verträglichkeit mit dem vorhandenen Altstandort zu untersuchen. Erforderlichenfalls sind vorhandene Altlasten zu beseitigen. Die festgesetzte Nutzung ist erst nach dem Nachweis der Verträglichkeit mit dem Altstandort zulässig. (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 BauNVO

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

- 2.1 Die maximale Wandhöhe sowie die maximale Firsthöhe wird an der dem Straßenraum zu gekehrten Gebäudewand bestimmt. Sie ist der Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenachse – Oberkante - und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.2 Die Wandhöhe darf ausnahmsweise um das Maß einer Aufsparrendämmung jedoch nur bis maximal 0,45 m erhöht werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO

- 3.1 Bei der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser je nach Eintrag im Plan zulässig.
- 3.2 Die abweichende Bauweise ist eine halboffene Bauweise und wie folgt definiert: Wird ein vorhandenes auf oder mit geringem Abstand an der Grundstücksgrenze stehendes zulässiges Gebäude durch einen Neubau ersetzt, so kann dieser abweichend von der offenen Bauweise einseitig in einer Tiefe von 12 m auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.

4. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

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

5. Garagen und Stellplätze

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

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

6. Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

7. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Entlang des Sandbaches sind innerhalb der festgesetzten „privaten Grünfläche“ keine baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen (z. B. landwirtschaftliche Schuppen, Gerätehütten, Gewächshäuser, Gartenhäuser, Terrassen, Pergolen, Grillplätze, Schwimmbecken, Fischteiche, Stellplätze, Garagen, Carports, Stützmauern, Treppenanlagen) zulässig. Lagerplätze sind unzulässig.

Zulässig sind:

- Zäune mit einer Bodenfreiheit von 15 cm
- Mobile Zäune

Der vorhandene Privatweg auf Flst-Nr. 37/2 ist als Bestand geschützt und dient der Erschließung des Flst.Nr. 37/2:

- Eine Erneuerung oder Änderung ist möglich, sofern wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.
- Eine Erweiterung ist unzulässig.

Eine höhenmäßige Veränderung des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen oder Abgrabungen ist nicht zulässig. Hierzu auch Pkt. 2.3.2, 2. Unterpunkt der örtlichen Bauvorschriften

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bühl ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen

Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

Örtliche Bauvorschriften:

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

1.1 Dachform und –neigung

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

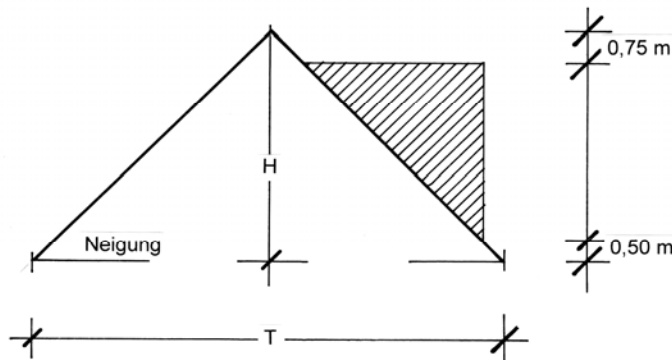
1.1.2 Garagendächer und Dächer von Nebenanlagen sind den Dächern des Hauptgebäudes in Dachform und –neigung anzupassen.

1.1.3 Ausnahmsweise sind bei Garagen und Nebenanlagen Flachdächer zulässig, wenn sie begrünt sind.

1.2 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

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

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



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

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

1.3 Dacheindeckung, Dachverglasung und Solarenergiegewinnungsanlagen

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

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

1.4 Firstrichtung

Sofern Firstrichtungen eingetragen sind, sind diese maßgebend.

1.5 Außenwände

Unzulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne.

Zulässig sind:

- Glatte Putzflächen und Holzverkleidungen
- Verglasungen für Wintergärten
- Fassadenbegrünung

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

2.1 Vorgärten

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

2.1.2 Ausnahmsweise sind in der Vorgartenzone Stellplätze zulässig

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

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Einfriedungen in der Vorgartenzone sind nur zulässig als:

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

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

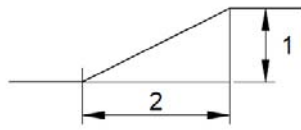
2.2.3 Abweichend von diesen Festsetzungen können im Einzelfall Stützmauern als Einfriedung hergestellt werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine technische Notwendigkeit nachgewiesen werden kann.

2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

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

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

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



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



Hinweise:

1. Überschwemmungsgefährdeter Bereich

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

2. Zisternen

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

3. Grundwasser

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

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

Für Auskünfte über Grundwasserstände ist das Regierungspräsidium Karlsruhe – Ref. 53.2, Dienstsitz Heidelberg (Tel. 06221/ 1375-232) zuständig.

4. Grabungsfunde

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5. Geotechnik

Im Plangebiet wird der Baugrund überwiegend von Lehmen und Sanden unbekannter Mächtigkeit über Niederterrassenschottern aufgebaut. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizontes, Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Altstandort

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

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

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

7. Lärmschutz - Grundrissorientierung

Bei der Ausweisung des Mischgebietes sind die Orientierungswerte nach der DIN 18005 eingehalten. Zur Vermeidung von Konflikten wird dennoch empfohlen, die zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume von Wohngebäuden entlang des östlichen Randes nach Westen zu orientieren.

8. Fällungen von Bäumen und Gehölzen

Zur Minimierung der Eingriffe in die Tierwelt sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandene Bäume und Gehölze weitgehend erhalten werden. Unvermeidliche Fällungen von Bäumen und Gehölzen müssen außerhalb der Vogelbrutsaison vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

9. Areko-Gewässer

- a) Unterhaltungsarbeiten am Gewässer und am Deich dürfen nicht eingeschränkt werden. Unterhaltungsarbeiten sind zu dulden. Für die Folgen von Gewässerunterhaltungsmaßnahmen haftet das Land nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
- b) Der Deich liegt außerhalb der privaten Grünfläche und darf somit nicht tangiert werden.
- c) Der schadlose Hochwasserabfluss des Gewässers muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein. Tätigkeiten innerhalb des Gewässerabflussprofils sind untersagt.
- d) Ein Ersatz von Schäden an der Anlage durch das Land infolge Einwirkung des Gewässers ist ausgeschlossen.



Pflanzliste 2/05

Bäume und Gehölze für den Innenortsbereich

(t = auch für trockene Standorte geeignet)
(f = auch für feuchte Standorte geeignet)

(Name in Normalschrift = Herkunft einheimisch
Name in *Kursivschrift* = Herkunft *fremdländisch*)

1a) Große Bäume (über 20 m) mit breiter Krone (über 8 m)

| | |
|----------------|--------------------|
| t Spitzahorn | Acer platanoides |
| Esskastanie | Castanea sativa |
| f Esche | Fraxinus excelsior |
| f Walnuss | Juglans regia |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| t f Stieleiche | Quercus robur |
| t Roteiche | Quercus rubra |
| Winterlinde | Tilia cordata |

Verwendung bei extremen Standorten:

| | |
|------------------------------|--|
| t Götterbaum | <i>Ailanthus altissima</i> |
| t Fächerblattbaum | <i>Ginkgo biloba</i> |
| t Lederhülsenbaum, dornenlos | <i>Gleditsia triacanthos</i> , 'Shademaster' |

1b) Große Bäume (über 20 m) mit schlanker Krone (3 - 6/8 m)

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| f Roterle (= Schwarzerle) | Alnus glutinosa |
| t f Birke | Betula pendula |
| f Einblättrige Esche | Fraxinus excelsior 'Diversifolia' |

2a) Mittelhohe Bäume (12/15 - 20 m) mit breiter Krone (über 8 m)

| | |
|--|----------------------------------|
| t Spitzahorn, ovalkronig | Acer platanoides 'Emerald Queen' |
| t f Hainbuche (= Weißbuche) | Carpinus betulus |
| Apfelbaum, hochstämmig | Malus domestica } Sorten |
| Vogelkirsche (= Süßkirsche), hochstämmig | Prunus avium } siehe |
| Birnbaum, hochstämmig | Pyrus communis } Streuobstliste |
| t Speierling | Sorbus domestica |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Eibe (stark giftig) | Taxus baccata |

Verwendung bei extremen Standorten:

| | |
|--------------|--------------------------------|
| t Baumhasel | <i>Corylus colurna</i> |
| Amberbaum | <i>Liquidambar styraciflua</i> |
| t Schnurbaum | <i>Sophora japonica</i> |

2b) Mittelhohe Bäume (12/15 - 20 m) mit schlanker Krone (3 - 6 m)

| | |
|------------------------------|-------------------------------|
| t f Hainbuche, säulenförmig | Carpinus betulus 'Fastigiata' |
| t f Stieleiche, säulenförmig | Quercus robur 'Fastigiata' |

...

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

Feldahorn
Feldahorn, eiförmig
t Spitzahorn, eiförmig
t Spitzahorn, säulenförmig
t Spitzahorn, kegelförmig
Stechpalme (giftig)
t Mehlbeere
Vogelbeere (= Eberesche)

Acer campestre
Acer campestre 'Elsrijk'
Acer platanoides 'Cleveland'
Acer platanoides 'Columnare'
Acer platanoides 'Olmsted'
Ilex aquifolium
Sorbus aria
Sorbus aucuparia

Verwendung bei extremen Standorten:
t Stadtbirne

Pyrus calleriana 'Chanticleer'

4. Sträucher (1,5 - 5/7 m)

t Berberitze
t Kornelkirsche
t f Hartriegel
t f Hasel
t Weißdorn
Besenginster (giftig)
f Pfaffenhütchen (giftig)
Stechpalme (giftig)
t f Liguster (schwach giftig)
Rote Heckenkirsche (schwach giftig)
Mispel
t f Schlehe (= Schwarzdorn)
t f Kreuzdorn (schwach giftig)
f Faulbaum (giftig)
t f Feldrose
Hundsrose
t Hechtrose
t Bibernelle
t Weinrose
f Ohrweide
f Grauweide
f Purpurweide
f Korbweide
t Schwarzer Holunder
f Roter Holunder (giftig)
t Wolliger Schneeball (schwach giftig)
f Gewöhnlicher Schneeball (schwach giftig)

Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Cytisus scoparius
Euonymus europaeus
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

5. Mehrjährige Schling- und Kletterpflanzen

Trompetenblume (= Klettertrompete)
Waldrebe
f Efeu (giftig)
f Hopfen
f Kletterhortensie
Winterjasmin
f Geißblatt
Wilder Wein
Scharlachwein
Blauregen (giftig)

Campsis radicans
Clematis spec.
Hedera helix
Humulus lupulus
Hydrangea petiolaris
Jasminum nudiflorum
Lonicera caprifolium
Parthenocissus spec.
Vitis coignetiae
Wisteria sinensis

Bühl, den 31.10.2011

Wolfgang Eller
Fachbereich 4 Planen und Bauen

Begründung:

des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Nördlich der Krämergasse“ der Stadt Bühl, Gemarkung Bühl-Vimbuch

| | |
|---|-----------|
| Begründung | 2 |
| A. Geltungsbereich | 2 |
| B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele | 2 |
| C. Einbindung in die übergeordnete Planung | 3 |
| 1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung | |
| 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | |
| D. Bestehende Rechtsverhältnisse | 4 |
| 1. Planungsrechtliche Situation | |
| 2. Grundbesitzverhältnisse | |
| E. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung | 4 |
| 1. Erschließungssituation - Erschließungskonzept | |
| 2. Vorhandene Nutzungen – Konzept Art der baulichen Nutzung | |
| 3. Baustruktur – Konzept Bauweise | |
| 4. Nutzungsdichte – Nutzungskonzept | |
| 4.1 Überbaute Grundflächen | |
| 4.2 Wandhöhen | |
| 4.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | |
| 5. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze - Konzept | |
| 6. Grün- und Freiflächen – Freiflächenkonzept | |
| 7. Artenschutz | |
| 8. Altstandort | |
| 9. Lärm | |
| 10. Flächenbilanz | |
| 11. Kostenschätzung | |
| F. Folgeverfahren | 10 |
| G. Umweltbericht | 10 |
| Örtliche Bauvorschriften | 11 |
| 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen | |
| 1.1 Dachgestalt | |
| 1.2 Firstrichtung | |
| 1.3 Außenwandgestaltung | |
| 2. Nicht überbaute Flächen/ Nebenanlagen/ Einfriedungen | |
| Literatur | 12 |
| Anhang | 13 |

Begründung

A. Geltungsbereich

Das 1,6 ha große Plangebiet liegt in der Vimbucher Ortsmitte und wird wie folgt begrenzt:

- nach Norden durch die Bebauung südlich der Karl-Bunkofer-Straße
- nach Westen durch die Bebauung östlich der Vimbucher Straße bzw. direkt durch die Vimbucher Straße
- nach Süden durch die Bebauung südlich der Krämergasse und
- nach Osten durch den Damm westlich entlang des Sandbaches

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Bislang war dieser Bereich Bestandteil des Bebauungsplans „Ortsmitte Vimbuch“. Dieser sah eine planungsrechtliche Sicherung der bebauten Grundstücke sowie der innerörtlichen Freiflächen vor. Während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Ortsmitte Vimbuch“ haben erschließungstechnische und landschaftsplanerische Untersuchungen ergeben, dass auf den noch freien Flächen nördlich der Krämergasse eine aufgelockerten Bebauung möglich und sinnvoll ist. Wegen des hohen Abstimmungsbedarfes mit den Grundstückseigentümern und um das Bebauungsplanverfahren „Ortsmitte Vimbuch“ nicht unnötig zu verzögern, wurde beschlossen, den Teilbereich nördlich der Krämergasse in einem eigenen Verfahren zu überplanen.

Die Planung einer Bebauung auf der innerörtlichen Freifläche entspricht den Forderungen des Landesentwicklungsplanes und des Baugesetzbuches nach flächensparender Bebauung - Innenentwicklung vor Außenentwicklung – ohne dass hierfür neues Bauland im Außenbereich

ausgewiesen werden muss. Durch die Anknüpfung an die vorhandene Bebauung, Erschließung und sonstige Infrastruktur wird eine Konzentration der Bebauung und damit eine Vermeidung von Beanspruchung und Zersplitterung ökologisch funktionsfähiger Freiflächen erzielt. Die bauliche Nutzung der innerörtlichen Freifläche entspricht somit der Bodenschutzklausel – sparsamer Umgang mit Grund und Boden – und der Umwidmungsklausel – Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen nur im notwendigen Umfang. Auch bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt. Ausreichende Bauflächenreserven und konfliktärmere ökologisch verträglichere Alternativstandorte gibt es nicht in Vimbuch.

Auch aus landschaftsplanerischer Sicht wird nördlich der Krämergasse eine aufgelockerte Bebauung mit Grünstreifen entlang des Sandbaches für sinnvoll gehalten.

Der Bebauungsplan dient der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen in der Vimbucher Ortsmitte. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung mit denen gleichzeitig eine Siedlungsentwicklung in den Außenbereich verhindert wird. Die überplante Freifläche wird zum Außenbereich gerechnet, ist gleichzeitig aber von einer baulichen Nutzung umgeben. Dabei stellt der Sandbach mit der parallel verlaufenden Grünverbindung zum landschaftlichen Freiraum zwar eine Zäsur dar, es schließt sich aber unmittelbar nach Osten die Bebauung des Gebietes „Hurst und Moritzenmatten“ an. Es handelt sich um einen Außenbereich im Innenbereich, der aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung eindeutig dem besiedelten Bereich zuzuordnen ist. Die sachlichen Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB sind somit gegeben.

Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet deutlich unter 20.000 m² liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie vorliegt, sind auch die räumlichen Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es ist weder eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht noch eine naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung anzuwenden. Darüber hinaus ist eine Abweichung vom Flächennutzungsplan ohne vorherige Änderung desselben möglich.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 weist in seiner Raumnutzungskarte für die bestehende Bebauung entlang der Vimbucher Straße eine bestehende Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung) aus. Für die rückwärtig angrenzenden noch freien Flächen gibt es keine Festlegungen in der Raumnutzungskarte. Eine Erweiterung der Siedlungsflächen in diesen Bereich ergibt sich aus der räumlichen Ausformung auf kommunaler Ebene – ihr stehen regionalplanerische Vorgaben nicht entgegen.

Der gesamte Stadtteil Vimbuch liegt in einer Zone, die als „überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser“ eingestuft wird. Demnach „sollen Menschen, Tiere und Sachgüter vor Gefährdungen und Schaden durch Hochwässer geschützt werden. Schutzmaßnahmen sollen rechtzeitig und vorsorglich getroffen werden. Anzustreben ist ein abgestuftes System von Maßnahmen zur Flächen-, Bau- und Risikovorsorge.“

Diese Einstufung ergibt sich aus der Aufnahmekapazität des ausgebauten Sandbaches. Er ist lediglich auf ein 50-jähriges Hochwasser ausgelegt. Darüber hinaus gehende Wassermengen kann der Sandbach nicht fassen. Nach neueren wasserrechtlichen Vorschriften muss bei der Berechnung der Kapazität des Sandbaches ein 100-jähriges Hochwasser zugrunde gelegt werden. Für Vimbuch bedeutet dies derzeit eine gewisse Überschwemmungsgefahr.

Zur Herstellung eines 100-jährlichen Hochwasserschutzes für den Innenstadtbereich der Stadt Bühl soll die Leistungsfähigkeit der Bühlot auf ein HQ_{100} gesteigert werden. Hierzu soll der über die verkraftbare Wassermenge hinaus gehende Abflussanteil in einem Hochwasserrückhaltebecken – Neumatten im Seitenanschluss der Bühlot - zurückgehalten werden. Durch die Hochwasserentlastung der Bühlot, die bis 2013 fertig gestellt sein soll, wird auch der Sandbach entlastet. Somit ist davon auszugehen, dass künftig der Hochwasserschutz im Plangebiet ausreichend berücksichtigt wird.

Die gesetzlich vorgeschriebene Hochwassergefahrenkarte ist noch nicht erstellt und kann daher nicht zur Beurteilung herangezogen werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 2. und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 5. 01. 2001 stellt für das bereits bebaute Grundstück an der Vimbacher Straße eine gemischte Baufläche **M** dar – die übrigen bebauten und unbebauten Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen und somit als Freihalteflächen dargestellt.

Mit der nun vorliegenden Planung sollen gemischte Bauflächen auf bisher dargestellten Freihalteflächen ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Sofern jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist vorliegend der Fall. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Fortschreibung angepasst.

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher nicht überplant. Bereits bebaute Bereiche haben den Charakter eines unbeplanten Innenbereiches im Sinne von § 34 BauGB, während die noch freien Flächen westlich des Sandbaches einen innen liegenden Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB darstellen und somit grundsätzlich nicht bebaubar sind.

2. Grundbesitzverhältnisse

Mit Ausnahme der Krämergasse selbst sind alle übrigen Grundstücke im Privatbesitz. Auf den Grundstücken mit den Flst-Nrn 42 sowie 41 sind Abstandsbaulasten eingetragen:

- Abstandsbaulast in 6 m Tiefe zur angrenzenden Garage auf Flst-Nr. 44 und in 3,60 m Tiefe zu Gebäude auf Flst-Nr. 49
- Abstandsbaulast in 2,50 m Tiefe und 12,50 m Länge entlang des angrenzenden Schuppens auf Flst-Nr. 42.

Diese Abstandsbaulasten sind bei der künftigen Bebauung der neu geschaffenen Grundstücke zu berücksichtigen.

E. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen **- Begründung**

1. Erschließungssituation - Erschließungskonzeption

Bestand

Das Plangebiet wird über die Krämergasse erschlossen. Hierbei handelt es sich um eine Straße mit Anliegerfunktion und Sackgassencharakter – sie endet kurz vor dem Sandbach. Die Krämergasse wurde bisher noch nicht erstmalig hergestellt.

Die Bebauung auf Grundstück Flst-Nr. 37/2 wird über eine Privatstraße erschlossen.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Krämergasse und die Verkehrsfläche zur Neuerschließung der noch freien Flächen als „gemischte Verkehrsfläche“ fest. Dabei wird die Krämergasse in ihrer bisherigen Breite planungsrechtlich gesichert. Im östlichen Teil der Krämergasse wird die bereits heute südlich angrenzende Böschung als Verkehrsgrün festgesetzt. Um die Funktionsfähigkeit der bestehenden Krämergasse zu erhalten, begrenzt der Bebauungsplan die bauliche Nutzungsdichte und somit auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen.

Beim neu geplanten Anliegerweg nördlich der bestehenden Krämergasse wird eine 5,50 m breite Mischfläche zuzüglich Längsparkstände gewählt. Eine Aufweitung der Straße erfolgt im Wendebereich. Der Verlauf der geplanten Erschließung orientiert sich in Höhe der Grundstücke Flst-Nrn 36/2 und 36/3 an der vorhandenen Bebauung. Auf Flst-Nr. 36/2 ist eine Doppelhausbebauung auf einem beengten Grundstück vorhanden. Um die Wohnqualität nicht noch weiter zu beeinträchtigen ist die Straßenführung mit einem gewissen Abstand zum Wohnbaugrundstück geplant. Dieser Abstand ergibt sich zusätzlich aus dem Erschließungsweg selbst, da der erforderliche Radius im Kurvenbereich außerhalb des kleinen Wohngrundstückes verlaufen soll. In der Summe entsteht so ein ca. 2 m breiter Streifen zwischen Straße und Wohnbebauung.

Aus entwässerungstechnischen Gründen liegt der neu geplante Anliegerweg bis zu 50 cm über bzw. unter dem natürlichen Geländeniveau. Der hierdurch entstehende Höhenunterschied zu den Baugrundstücken soll im Vorgartenbereich durch entsprechende Geländeaufschüttungen oder –abgrabungen ausgeglichen werden. Hierzu auch die Ausführungen zu den örtlichen Bauvorschriften.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über eine Leitungstrasse auf dem Grundstück Flst-Nr. 42 in die Vimbucher Straße. Diese Fläche muss öffentlich-rechtlich gesichert werden durch den Eintrag eines 3 m breiten Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Bühl.

Das Plangebiet wird von der Krämergasse her mit Strom, Wasser und bei Bedarf mit Gas versorgt.

Der vorhandene Privatweg auf Flst-Nr. 37/2 ist – sofern baurechtlich genehmigt - als Bestand geschützt und dient der Erschließung des Flst.Nr. 37/2. Bestandserhaltende Maßnahmen sind zulässig. Über einen Ausnahmeverbehalt wird geregelt, dass eine Erneuerung oder Änderung des vorhandenen Privatweges möglich ist, wenn wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Eine Erweiterung bisher befestigter Flächen in der privaten Grünfläche ist unzulässig.

2. Vorhandene Nutzungen – Konzept Art der baulichen Nutzung

Bestand

Das Plangebiet wird durch die Mischnutzung der Vimbucher Ortsmitte geprägt. So hat die vorhandene Bebauung nördlich entlang der Krämergasse den Charakter einer Mischnutzung, die auch in die angrenzenden innerörtlichen Freiflächen ausstrahlt.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die Festsetzung eines **MI** im gesamten Plangebiet wird die für die Ortsmitte Vimbuch typische Nutzungsstruktur aufgegriffen und erweitert. Die Festsetzung des Mischgebietes wird aus der umgebenden Nutzungsstruktur – Mischgebiet und Gewerbegebiet – sowie der bestehenden schalltechnischen Situation abgeleitet und gewährleistet somit eine langfristig verträgliche Nutzungszuordnung. Hierzu auch im **Anhang** der Überblick der umgebenden Baugebietsarten.

3. Baustruktur – Konzept Bauweise

Bestand

Die bestehende Baustruktur innerhalb des Plangebietes entspricht der der Vimbucher Ortsmitte. Sie ist geprägt durch ortsbildprägende Haus-Hof-Bauweise, eine gewerbliche Halle sowie Wohnbebauung.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Mit den Festsetzungen zur zulässigen Bauweise im Plangebiet soll die ortstypische Baustruktur der Ortsmitte Vimbuch aufgegriffen und weiterentwickelt werden.

So wird zur Sicherung der die Ortsmitte Vimbuch prägenden Haus-Hof-Bauweise auf Flst.-Nr. 36 ein **MI4** mit einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Es handelt sich um eine halboffene Bauweise, die eine Ersatzbebauung mit geringem oder fehlendem Grenzabstand ermöglicht.

Bei der Überplanung der übrigen Flächen wird die ortstypische aufgelockerte Bauweise planungsrechtlich durch die Festsetzung einer offenen Bauweise gesichert. Dies betrifft sowohl die bestehende Bebauung als auch die Bebauung der bisherigen Freiflächen.

4. Nutzungsdichte - Nutzungskonzept

4.1 Überbaute Grundflächen

Bestand

Wie die gesamte Ortsmitte Vimbuch zeichnet sich auch der bebaute Teil des Plangebietes durch eine aufgelockerte Nutzungsdichte aus.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Unter Anwendung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB wird im Geltungsbereich schonend und sparsam mit den Flächen umgegangen. Die Festsetzungen ermöglichen zum einen eine Aktivierung von Baulücken und zum anderen eine Ausweisung zusätzlicher Bauflächen in der bebauten Ortslage. Gleichzeitig können so freie Flächen am Ortsrand erhalten werden.

Die Festsetzungen zur Nutzungsdichte in den bereits bebauten Randbereichen sollen an die Festsetzungen im Bebauungsplan „Ortsmitte Vimbuch“ angepasst werden. Bei der Neubebauung auf den noch freien Flächen wird eine noch stärkere Auflockerung der Bebauung angestrebt. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der „Ökologischen Verträglichkeitsuntersuchung“, die im Vorfeld erarbeitet wurde. Aus landschaftsplanerischer Sicht wurde eine aufgelockerte Bebauung auf der innerörtlichen Freifläche für vertretbar gehalten.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Nördlich entlang der Krämergasse wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Somit wird die bereits südlich der Krämergasse festgesetzte Nutzungsdichte aufgegriffen. In der eigentlichen

Kernzone des Blocks liegt die GRZ bei 0,25 – mit diesem Wert kann eine aufgelockerte Bebauung am ehesten realisiert werden.

- **Baufenster**

Die Baufenster orientieren sich an der bestehenden Bebauung sowie an der geplanten Baustruktur. Sie sind weitgehend bandartig angelegt, in einem Abstand von 3 m zur Straße sowie von 5 m bzw. 10 m zur rückwärtigen Grenze der Baufläche.

Die festgesetzte Grundflächenzahl und Baugrenze ermöglichen auf Grundstück Flst-Nr. 37/2 eine bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes. Die bisherige planungsrechtliche Situation ließ diese bauliche Entwicklung nicht zu.

4.2 Gebäudehöhen

Bestand

Nördlich entlang der Krämergasse prägen 1 ½- bis 2-geschossige Gebäude den Straßenraum. Diese Höhenentwicklung ist bereits in der Ortsmitte Vimbuch prägend und findet im Plangebiet ihre Fortsetzung.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt Gebäudehöhen fest, die einer bis 2-geschossigen Bauweise entsprechen und somit die Höhenentwicklung der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung aufgreifen. So liegt die maximale Wandhöhe entlang der Krämergasse bei 6,50 m über der mittleren Höhe der Straßenachse, während auf den bisher unbebauten Freiflächen eine Wandhöhe von 5,50 m vorgesehen ist. Dies entspricht der Absicht, den Kernbereich der Bebauung weiter aufzulockern. Die für das Grundstück Flst-Nr. 37/ 2 festgesetzte maximale Wand- und Firsthöhe bezieht sich jeweils auf die Planstraße (und nicht auf die bestehende Krämergasse). Bei Eckgrundstücken wird zur Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhen die Straßenseite als Bezugsgröße genommen, über die die Zufahrt erfolgt. Hierdurch hat der Bauherr die Wahlfreiheit.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ermöglichen hohe Sockelgeschosse, deren Erforderlichkeit sich aus den Grundwasserständen und aus der Lage in einer potentiellen Überschwemmungsfläche ergibt.

4.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bestand

Die Wohngebäude im Plangebiet weisen 1 bis 2 Wohnungen je Wohngebäude auf. Dies entspricht den Werten im angrenzenden Bebauungsplan „Ortsmitte Vimbuch“.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sofern im Plangebiet Wohngebäude errichtet werden, ist die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass die städtebauliche Eigenart in der Vimbucher Ortsmitte, die in das Plangebiet hineinwirkt, erhalten bleiben soll. Vorgesehen sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte höchstens 1 Wohneinheit. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 und den voraussichtlichen möglichen Grundstücksgrößen der Doppelhausgrundstücke ist eine zusätzliche Wohneinheit in Doppelhäusern nicht realisierbar.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze - Konzept

Bestand

Bei der ehemals bäuerlich und anschließend als Werkstatt und Tankstelle genutzten Haus-Hof-Bebauung an der Vimbucher Straße dominieren die Nebengebäude gegenüber dem Wohnge-

bäude. Die bestehende Wohnbebauung wird ergänzt durch untergeordnete Garagen und Wintergärten.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Nebenanlagen und Wintergärten sind nur in einer bestimmten Größenordnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. So können ausreichende dem Wohnhaus zugeordnete Freibereiche erhalten bleiben. Bestehende Nebenanlagen und Wintergärten sind als Bestand geschützt.

Der Bebauungsplan regelt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen sind. Um jedoch die öffentlichen Verkehrsflächen weiter von ruhendem Verkehr zu entlasten, macht es Sinn Stellplätze auch vor Garagen außerhalb der Baugrenzen in den Garagenvorzonen zuzulassen.

Weiterhin sind notwendige Stellplätze ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Hausvorzonen zulässig, wenn hierdurch auf die Herstellung von Carports und Garagen in den Baufenstern verzichtet wird. Diese Ausnahmeregelung dient der Vermeidung von unnötigen Versiegelungen, da die 3 m Grundstücksfläche bis zur Baugrenze als Stellplatzfläche genutzt werden kann und dafür an anderer Stelle keine Garage und Carports gebaut werden.

Die zulässige Breite dieser Stellplätze innerhalb der Vorzone wird auf eine Breite von 6 m begrenzt, um die Vorgartenzonen von einer übermäßigen Versiegelung zu schützen und eine ausreichende Begrünung sicher zu stellen. In den Örtlichen Bauvorschriften ist ergänzend hierzu eine wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze in der Vorgartenzone geregelt.

6. Grün- und Freiflächen - Freiflächenkonzept/ Eingriff und Ausgleich

Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich sowohl über bereits bebaute Grundstücke als auch über vorhandene Freiflächen. Beide Bereiche sind anthropogen beeinflusst.

Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind durch ein Mosaik aus Nutz- und Ziergärten, 2 größeren Obstgärten und einen insgesamt geschlossenen Charakter gekennzeichnet. Die Nutzungsintensität wechselt kleinräumig. Wert gebend sind die altersgemischten Obstgärten aus Halb- und Hochstämmen sowie der ältere Baumbestand innerhalb der Gartenflächen. Die intensiven strukturarmen Zier- und Nutzgartenbereiche sind naturschutzfachlich von geringer Bedeutung.

Insgesamt weisen die Freiflächen einen geschlossenen Charakter auf. Durch die dichten Gehölzbestände/ Sichtpflanzungen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird die Einsehbarkeit vom Uferweg verhindert, so dass die Flächen nur geringe visuelle und erholungswirksame Qualitäten besitzen.

Eine störende Vorbelastung stellt die teilweise Bebauung des Grünstreifens am Sandbach am Ende der Krämergasse und der Karl-Bunkofer-Straße dar.

Die bestehende Grünfläche entlang des Sandbaches stellt eine markante landschaftliche Leitlinie und Grünverbindung mit wichtigen Freiraum-, Wohnumfeld-, Ausgleichs- und Erholungsfunktionen dar.

Das Grundstück Flst-Nr. 36 ist nahezu zu 100 % versiegelt. Es handelt sich um einen Altstandort.

Messungen der **Grundwasserstände** in den letzten Jahren zeigen die Tendenz zu einem steigenden Grundwasserpegel auf. Der hohe Grundwasserstand erfordert eine entsprechende wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse.

Das Plangebiet ist **potentielle Überschwemmungsfläche**. Die gesamte Ortslage von Vimbuch ist als „überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser“ eingestuft. Durch die im Bau befindlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz Bühl ist voraussichtlich ab 2013 auch eine Entlastung des Sandbaches zu erwarten.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Bei der Überplanung des Grundstückes Flst-Nr. 36 ist mit einer spürbaren Entsiegelung der Oberflächen zu rechnen. Voraussetzung ist jedoch die weitere Untersuchung dieses Altstandortes – hierzu auch die Ausführungen unter 8. Altstandort.

Die Freifläche im Inneren des Blocks wird mit einer aufgelockerten Bebauung überplant. Dabei gehen die vorhandenen Gärten und Obstbaumwiesen bis auf einen ca. 10 m breiten Streifen entlang des Damms zum Sandbach verloren. Als Teil der Grünverbindung zum landschaftlichen Freiraum und lokale Grünzäsur trägt die private Grünfläche zur elementaren Verzahnung von offener Landschaft und Siedlung bei. Diese raumwirksame Grünzäsur wird auch analog den Festsetzungen in den Bebauungsplänen „Ortsmitte Vimbuch“ sowie „Hurst und Moritzenmatten“ weitergeführt. In diesen Bebauungsplänen ist bereits ein Grünstreifen von 20 m festgesetzt. Im Bereich des Plangebietes ist aufgrund der im Gegensatz zu Gewerbegebieten lockeren Bebauung eine Ausweisung von einem 10 m breiten Streifen vertretbar.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Zäune mit einer Bodenfreiheit von 15 cm sowie mobile Zäune zulässig. Die Erforderlichkeit dieser Regelung ergibt sich einerseits aus dem Bedürfnis der Grundstückseigentümer, Hunden den Zugang zum Grundstück zu verwehren und andererseits aus dem Erfordernis, Kleintieren ein ungehindertes Durchkommen zur freien Landschaft zu ermöglichen. Bauliche Veränderungen innerhalb der privaten Grünflächen sind unzulässig. Der bestehende Privatweg auf Flst-Nr. 37/2 ist in seinem Bestand geschützt. Um auch langfristig die Erschließung des Wohngebäudes zu sichern, sind Erneuerungen und Änderungen des Privatweges zulässig. Voraussetzung ist allerdings, dass wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Eine Erweiterung des Privatweges – in der Breite und Länge sowie um Stellplätze – ist nicht möglich.

Begriffsbestimmungen

Erneuerung ist eine Neuerrichtung einer zuvor gleichartig vorhandenen (legalen) Altanlage, die durch Brand o. Ä. unbrauchbar wurde.

Änderung ist eine bauliche Maßnahme. Sie umfasst eine genehmigungspflichtige Umgestaltung einer baulichen oder sonstigen Anlage. Auch ein Rückbau ist insoweit eine Änderung.

Erweiterung ist eine bauliche Maßnahme. Sie umfasst eine genehmigungspflichtige Vergrößerung einer baulichen Anlage.

Auf den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dies bedeutet, dass Eingriffe in den Naturhaushalt nicht ausgeglichen werden müssen. Dennoch sei darauf hingewiesen, dass die Neuausweisung von Baurechten auf der innerörtlichen Freifläche Bodenschutz an anderer Stelle im Gemeindegebiet gewährleistet. Darüber hinaus wird durch einschränkende Festsetzungen zur Nutzungsdichte und durch Ausweisung eines privaten Grünstreifens die Bodenversiegelung im Plangebiet begrenzt. Zusätzliche Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen dienen der Verbesserung der Freiraumqualität sowie der Aufwertung des Randgrüns entlang des Sandbaches.

Da der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer GRZ von 0,25 bzw. 0,3 eine maßvolle bauliche Nachverdichtung vorsieht, hält sich die Oberflächenversiegelung in einem vertretbaren Rahmen. Maximal 45 % der Baufläche können versiegelt werden. Die Oberflächenwasserversickerung wird durch die bauliche Nachverdichtung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Durch die Überplanung bereits bebauter Grundstücke sowie der innerörtlichen Freifläche werden die Wasserverhältnisse nicht beeinträchtigt. Dies betrifft sowohl die Oberflächengewässer als auch das Grundwasser.

7. Artenschutz

Bestand

Die Grundstücke direkt nördlich entlang der Krämergasse sind stark versiegelt und bebaut und somit aus faunistischer Sicht wenig interessant. Hieran nördlich angrenzende Flächen - streuobstwiesenartige Bestände und Rasenflächen - weisen keine Todholzanteile oder Höhlen auf.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Naturschutzflächen – Natura 2000-Gebiete und § 32-Biotop - ausgewiesen.

Im unmittelbaren Eingriffsbereich sind keine streng geschützten Arten dauerhaft zu erwarten.

Das gelegentliche Auftreten von Fledermäusen, Grünspecht und Turmfalke ist möglich. Diese streng geschützten Arten suchen das Gebiet höchstens zur Nahrungssuche auf. Das Gebiet stellt jedoch keine bedeutende Nahrungsquelle dar, so dass die Tiere leicht ins Umfeld ausweichen können, ohne eine erhebliche Beeinträchtigung zu erleiden.

Der Eingriff wird voraussichtlich nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Bestandssituation ihrer lokalen Population oder zur Tötung von Individuen dieser Arten führen, wenn geeignete Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden.

Mit einigen besonders geschützten Vogelarten ist im Eingriffsbereich zu rechnen. Dabei kann es sich jedoch nur um im Umfeld häufige Vogelarten handeln, die die Bäume und die Gebüschbereiche auch zur Brut nutzen. Durch geeignete Minimierungs- und landschaftspflegerische Maßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung auch für besonders geschützte Arten vermieden werden. Der Eingriff ist aus faunistischer Sicht nicht erheblich.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Minimierung der Eingriffe in die Tierwelt sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandene Bäume und Gehölze weitgehend erhalten werden. Unvermeidliche Fällungen müssen außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen.

Durch Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen sollen zumindest teilweise Ersatzpflanzungen auf den Baugrundstücken und auf der privaten Grünfläche vorgenommen werden.

8. Altstandort

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort AS 02166 auf Flst-Nr. 36. Die derzeitige Grundstückssituation (etwa 95 % der Fläche sind versiegelt) liefert keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung/ Altlast. Anders sieht es bei der Änderung der Expositionsbedingungen (Entsiegelung, Baumassnahmen) oder Nutzungsänderung aus. Hier ist eine Neubewertung der Fläche erforderlich.

Der Bebauungsplan sieht eine Kennzeichnung dieser Verdachtsfläche nicht vor. Vielmehr wird eine aufschiebende Bedingung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Demnach muss der Bauherr den Nachweis erbringen, dass die beabsichtigte Nutzungsänderung mit einer evtl. vorhandenen Bodenbelastung vereinbar ist. Gegebenenfalls ist die Beseitigung von Altlasten erforderlich.

9. Lärm

Bestand

Dauerschallpegelmessungen haben gezeigt, dass die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche im Wesentlichen durch den Verkehrslärm bestimmt werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht werden durch den Mittelungspegel aller Geräuschquellen weder am Tag noch in der Nacht überschritten.

Die durch den Gewerbelärm des benachbarten Gewerbegebiets hervorgerufene Geräuscheinwirkung ist nicht nachweisbar, da der Verkehrslärm pegelbestimmend ist.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Aus schalltechnisch-städtebaulicher Sicht ist die Festsetzung eines Mischgebietes im gesamten Plangebiet sinnvoll. Dies dient der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einerseits sowie der Vermeidung einer Beeinträchtigung zulässiger Betriebstätigkeit andererseits.

Im Bebauungsplan wird empfohlen, die zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume von Wohngebäuden nach Westen zu orientieren. So kann der Bauherr über das rechtlich erforderliche Maß hinaus frühzeitig bauliche Vorkehrungen gegen Gewerbelärm treffen. Eine zwingende Festsetzung für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm ist aber aufgrund der zu erwartenden Lärmwerte und somit der ausreichenden Berücksichtigung der Lärmsituation nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt | 1,57 ha | 100,0 % |
| Davon entfallen auf: | | |
| Mischgebiet | 1,19 ha | 75,8 % |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 0,21 ha | 13,38 % |
| Private Grünflächen entlang des Sandbaches | 0,16 ha | 10,19 % |
| Verkehrsgrün | 0,01 ha | 0,63 % |

11. Kostenschätzung

Die Erschließungskosten liegen derzeit nur als vorläufige Schätzung mit Stand von 2010 vor und liegen bei rund 335.000€.

F. Folgeverfahren

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird eine Umlegung durchgeführt. Durch den Bebauungsplan wird das Grundstück Flst-Nr. 44 erstmals öffentlich erschlossen. Aus umlegungstechnischer Sicht ist der Erschließungsvorteil in der Bodenordnung auszuschöpfen. Die Abgrenzung des Umlegungsgebietes muss nicht identisch sein mit der Abgrenzung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan enthält einen Vorschlag zur Grundstückseinteilung.

G. Umweltbericht

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist weder eine Umweltprüfung, noch ein Umweltbericht erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet wird durch die ortstypische Baustruktur der Vimbucher Ortsmitte geprägt. Dies betrifft insbesondere die Haus-Hof-Bebauung an der Vimbucher Straße. Die sonstige bestehende Bebauung hat den Charakter einer Gewerbehalle und einer aufgelockerten Wohnbebauung. Da die historische Ortsmitte von Vimbuch in das Plangebiet hineinwirkt, sollen bei der Ausweisung einer zusätzlichen Bebauung auf der angrenzenden innerörtlichen Freifläche charakteristische Gestaltungsmerkmale der Ortsmittebebauung aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Dies betrifft vor allem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung der Einfriedungen und der Freiflächen der bebauten Grundstücke.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist von wesentlicher Bedeutung für das Ortsbild. Das Aufgreifen grundsätzlicher Gestaltelemente der bäuerlichen Wohn- und Baukultur bei künftigen baulichen Maßnahmen gibt dem Stadtteil Vimbuch wieder ein Stück seiner Identität zurück. Es werden Aussagen zur Dachgestalt, zur Außenwandgestaltung und zur Gestaltung von Nebengebäuden getroffen.

1.1 Dachgestalt

Mit den Festsetzungen zur Dachgestalt soll ein harmonischer Gesamteindruck der Dachflächen geschaffen werden. Je einheitlicher die Dachgestaltung der einzelnen Häuser ist, desto charakteristischer ist deren Gesamterscheinungsbild. Aufgrund der charakteristischen Bauformen und -materialien können sich die Bewohner mit ihrem Stadtteil identifizieren. Umgekehrt verursacht die Verwendung einer Vielzahl von Gestaltelementen eine insgesamt unruhige und unharmonische Dachlandschaft. Es entsteht eine „Allerweltsarchitektur“, die nirgends so richtig zu Hause ist.

Im Geltungsbereich werden Örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung, zur Zulässigkeit von Dachaufbauten und zu Material und Farbe der Dacheindeckung getroffen. In gleicher Weise werden bereits im Bebauungsplan „Ortsmitte Vimbuch“ Vorgaben zur Gestaltung der Dächer getroffen. Der Bauherr hat nach wie vor gestalterische Variationsmöglichkeiten.

Unter den Begriff der Schleppgaube fallen auch Dachaufbauten mit einer niedrigen bis flachen Dachneigung.

Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Engobierte Dachziegel sind zulässig. Die Dächer von Hauptgebäuden sowie von Garagen und Nebengebäuden sind als symmetrische Satteldächer auszubilden. Hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und des Dachüberstandes müssen sich die Garagen und Nebengebäude der Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. Ausnahmsweise sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Dieser Ausnahmeverbehalt ergibt sich analog zu den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Ortsmitte Vimbuch“. Hier sind bereits bei Garagen und Nebenanlagen begrünte Flachdächer zulässig, wenn diese in der 2. Reihe errichtet werden. Das Plangebiet befindet sich hinsichtlich der Bebauung entlang der Hauptstraße ebenfalls in 2. Reihe.

An Ortgang und Traufe (einschl. Regenrinne) soll ein Mindestdachüberstand von 0,40 m eingehalten werden. Der maximale Dachüberstand wird auf 1,00 m begrenzt. Dies entspricht einer Art Mittelwert zwischen den geringen Dachüberständen der alten Gebäude und den großen Dachüberständen der Gebäude aus jüngerer Zeit.

Ausnahmsweise zulässige Zwerchgiebel werden in ihren Ausmaßen genau definiert. Unter Einhaltung aller zulässigen Maße wird die Breite des Zwerchgiebels weniger als die Hälfte der Breite der jeweiligen Dachseite betragen.

1.2 Firstrichtung

Für die bestehende Bebauung entlang der Krämergasse wird analog zu den Festsetzungen der übrigen Ortsmitte Vimbuch die zulässige Firstrichtung im Plan festgesetzt. Sie wird aus der die Ortsmitte prägenden Haus-Hof-Bauweise entwickelt.

Für die Neubebauung im rückwärtigen Bereich sind keine Firstrichtungen vorgegeben. Sowohl die giebel- als auch die traufständige Form sind stadtgestalterisch vertretbar.

1.3 Außenwandgestaltung

Bei der Gestaltung der Außenwände sollen sich Materialien und Farben möglichst an der prägenden Ortsmittebebauung orientieren. Hierdurch fügt sich die Neubebauung in die Ortsmitte ein. Gleichzeitig verbleibt dem Bauherrn ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum.

2. Nicht überbaute Flächen/ Nebenanlagen/ Einfriedungen

Vorgartenzonen sind grundsätzlich von Stellplätzen, Carports und Garagen freizuhalten. Ausnahmsweise ist in Vorgartenzonen die Errichtung von Stellplätzen zulässig, wenn anderweitig der Stellplatznachweis innerhalb des Baufensters nicht vollständig erbracht werden kann. Eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung ist absolute Voraussetzung.

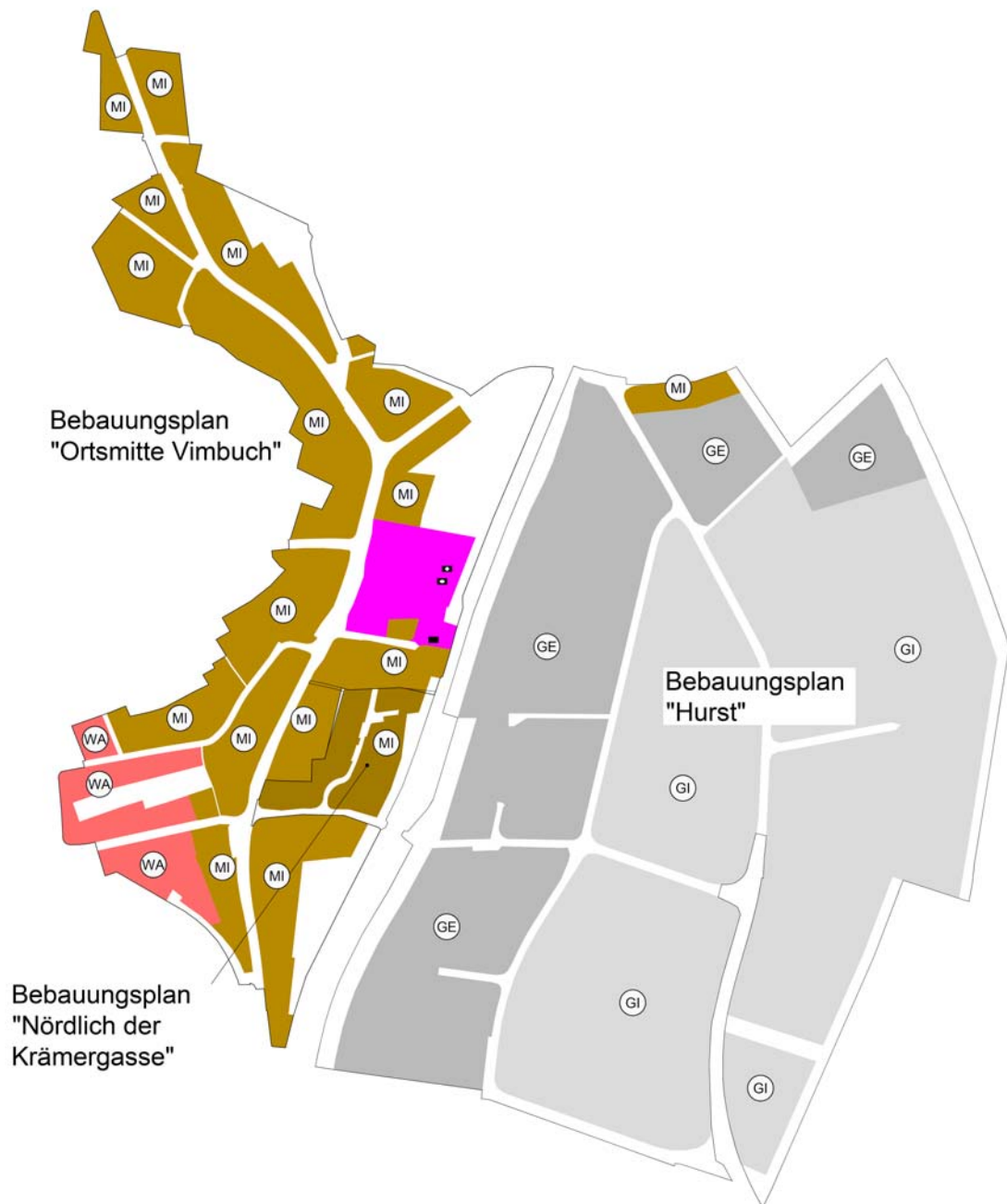
Die Gestaltung der Einfriedungen soll den halböffentlichen Charakter der Vorzonen erhalten; die Einsehbarkeit vom Straßenraum her soll gewährleistet werden. Demnach werden die zulässigen Einfriedungen und Gartentore in ihrer Höhenentwicklung beschränkt. Um die Lebensbedingungen der vorhandenen Tierwelt zu erhalten, sollen seitliche und rückwärtige Einfriedungen im Sockelbereich eine Bodenfreiheit von ca. 15 cm gewährleisten.

Literatur:

1. Regionalverband Mittlerer Oberrhein: Regionalplan vom 13.03.2002
2. Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bühl und Ottersweier: 2. und 3. Änderung des Flächennutzungsplans vom 05.01.2001
3. Büro IBK, Dipl.-Ing. Guido Kohnen: Durchführung von Dauerschallpegelmessungen zur Erfassung der Geräuschsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte Vimbuch“, 28.06.2005
4. Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH: Bebauungsplan „Ortsmitte Vimbuch“ - Ökologische Verträglichkeitsbeurteilung, November 2005
5. Planungsbüro Dipl.-Ing. Brigitte Busch: Gestaltungsfibel zum Bebauungsplan „Ortsmitte Vimbuch“, April 2006
6. Planungsbüro Dipl.-Ing. Brigitte Busch: Bebauungsplan Bühl „Ortsmitte Vimbuch“ – Zur Frage der Zulässigkeit von Garagen in der Vorzone – Grundsätzliche Klärung der Gestaltung der nicht-überbaubaren Flächen – Vorgärten in der Vimbucher Ortsmitte, März 2006
7. ARCADIS: Gefahrverdachtserkundung Altstandort „Regenold/ Tankstelle“, Vimbucher Str. 20, Bühl-Vimbuch, Flächen-Nr. 02166-000, 27.01.2005
8. Büro IBK, Dipl.-Ing. Guido Kohnen: Schalltechnisch-städtebaulich-strategische Beratung zum Bebauungsplan „Nördlich der Krämergasse“ vom November 2009
9. Ingenieurgesellschaft Hochwasserschutz für die Bühler GdbR: Hochwasserschutz Bühler – Maßnahme III, Flutkanal und HRB Neumatten, 2005, Plan festgestellt durch das Landratsamt Rastatt am 30.03.2009
10. Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH: Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung, Mai 2010

Anhang

Nutzungsverträgliche Zuordnung der Baugebiete in Bühl-Vimbuch



Bühl, den 31.10.2011

Wolfgang Eller

Fachbereich 4 Planen und Bauen