

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
 - 1.1 Aufgabe und Notwendigkeit
 - 1.2 Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht
 - 2.1 Verfahrensart
 - 2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes
 - 2.3 Umweltbelange
 - 2.4 Hochwasserschutz
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 4.1 Lage
 - 4.2 Bebauung
 - 4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 5.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 5.1 Allgemeines Planungskonzept
 - 5.2 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
- 6.0 Begründung der Örtliche Bauvorschriften
- 7.0 Umlegung und Kosten
- 8.0 Statistik

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

1.1 Aufgabe und Notwendigkeit

Ein privater Investor beabsichtigt die Errichtung von drei Wohngebäuden auf dem Areal nördlich der Hauptstraße (Flurstücke Nr. 25, 26, 27) in Bühlertal.

Die Gemeinde Bühlertal begrüßt das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht. Aufgrund der inhomogenen Bebauung im Umfeld, der geplanten Nachverdichtung sowie der geplanten Abwicklung der Zu- und Abfahrten ist die Begleitung des Vorhabens durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

1.2 Abgrenzung des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.997 m² und befindet sich im Norden der Gemeinde Bühlertal. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Norden durch die Flst.Nr. 21/1, 23
- im Osten durch die Flst.Nr. 28,
- im Süden durch die Flst.Nr.1/23 und den Bühlot (Sandbach) Flst. Nr. 2,
- im Westen durch die Adlergasse Flst. Nr. 20.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Adlergasse" - ohne Maßstab

2.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

2.1 Verfahrensart

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach §12 BauGB stellt rechtlich eine Sonderform des Bebauungsplans dar. Ein Investor unterbreitet der Gemeinde ein planerisch ausgearbeitetes Baukonzept für sein Grundstück, den Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Anders als beim Bebauungsplan, der sich als Angebotsplan versteht, ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB durch seine Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet – mit der Zielsetzung, eine Bebauung nach einem präzise umrissenen Planungskonzept des Vorhabenträgers in Abstimmung mit den Rahmenbedingungen und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde zügig umzusetzen.

Anders als beim herkömmlichen Bebauungsplan ist die Gemeinde beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden.

Das Aufstellungsverfahren eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt nach den üblichen Verfahrensregeln wie bei herkömmlichen Bebauungsplänen.

Aufgestellt wird der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Hierbei handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung). Er erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche deutlich weniger als 20.000 m² beträgt (überbaubarer Bereich gesamt ca. 1.308 m²).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch muss sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten. Deshalb wurde durch das IUS Institut für Umweltstudien Ness GmbH eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt.

Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans begründet weiter keine Zulässigkeit von Vorhaben, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes

Da es sich bei der vorliegenden Aufstellung um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung und damit auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Es ist jedoch darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes gibt. Außerdem sind Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu treffen.

Es liegen keine Schutzgebiete im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die in einiger Entfernung liegenden Schutzgebiete werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist somit nicht zu erwarten.



Auszug Kartendienst LUBW, Abgerufen am 07.03.2023

Grundsätzlich könnte der Bebauungsplan Vorhaben ermöglichen, die zu Beeinträchtigungen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten führen, die den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG entsprechen. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4). Nach Prüfung der Bestandssituation treten im vorliegenden Fall keine der genannten Verbotstatbestände ein.

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde eine Potentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung (IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, 07.06.2024) erstellt.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung:

„Ein Vorkommen bzw. die Betroffenheit saP-relevanter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus der Artengruppe der Vögel, Fledermäuse, sonstige Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Schmetterlinge, Weichtiere sowie holzbewohnende Käfer kann aufgrund der Lage und Lebensraumausstattung des Areals bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht auf dem Baugrundstück auch kein, aufgrund der Habitatstrukturen, grundsätzlich denkbare Vorkommen der Mauereidechse. Das Vorkommen weiterer Arten aus der Gruppe der Reptilien wird ebenfalls ausgeschlossen.

Durch das vorliegende Vorhaben werden keine Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) ausgelöst. Die Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, mit deren Einhaltung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, ist aufgrund dessen nicht erforderlich.“

2.3 Umweltbelange

Boden/Fläche: Mit der Realisierung der Bebauung, die durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht wird, findet Versiegelung statt. Damit werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt. Es sind keine schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet bekannt. Durch die Innenentwicklung wird den Zielen des BauGB entsprochen, eine Neuversiegelung findet nur in geringem Maße statt. Es erfolgt keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen oder Neuversiegelung im Außenbereich.

Gewässer: Eine Beeinträchtigung von Gewässern ist nicht zu erwarten. Angrenzend an das von dem Bebauungsplan betroffene Gebiet verläuft der Sandbach, ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Der festgesetzte Gewässerrandstreifen von fünf Metern Breite wird nachrichtlich übernommen.

Luft/Klima: Es ist mit keiner schädlichen Beeinträchtigung der Luft bzw. des Klimas zu rechnen.

Arten und Biotope: Innerhalb des Geltungsbereichs und in direkter Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden, entsprechend ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. Die mögliche Beeinträchtigung von Arten wird in der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung behandelt (siehe vorherige Ausführungen). Spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen sind nicht notwendig.

Landschafts-/Ortsbild, Erholung: Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen.

Mensch: Weder wird die Aufstellung des Bebauungsplans negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben, noch sind Probleme hinsichtlich der Lärmsituation innerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten.

Sach- und Kulturgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemeinde Bühlertal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Adlergasse“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 19.05.2025
6 / 11

Begründung (Satzung)

2.4 Hochwasserschutz



Auszug Kartendienst LUBW, Abgerufen am 07.03.2024

Für einen Teilbereich des Plangebiets besteht laut der rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarte eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQextrem). Das bedeutet, dass das Gebiet in seltenen Fällen durch Hochwasser betroffen sein kann. Für den Bereich kann dann mit Überflutungstiefen von bis zu 0,7 m gerechnet werden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Die Hochwassergefahr sowie der Hinweis, dass eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen wird, wird in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Flächennutzungsplan Gemeinde Bühlertal 2012, ohne Maßstab

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bühlertal wird das Plangebiet vollständig als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde Bühlertal, unmittelbar nördlich an der Hauptstraße und östlich der Adlergasse.

4.2 Bebauung

Umgeben ist das Plangebiet von Wohnbebauung. In der Regel sind dort ein- bis zweigeschossige Gebäude, vereinzelt auch höhere Gebäude, anzutreffen. Im Wesentlichen handelt es sich um Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, teilweise als Grenzbebauung errichtet. Im Planungsgebiet selbst wurde der gebaute Bestand abgebrochen.

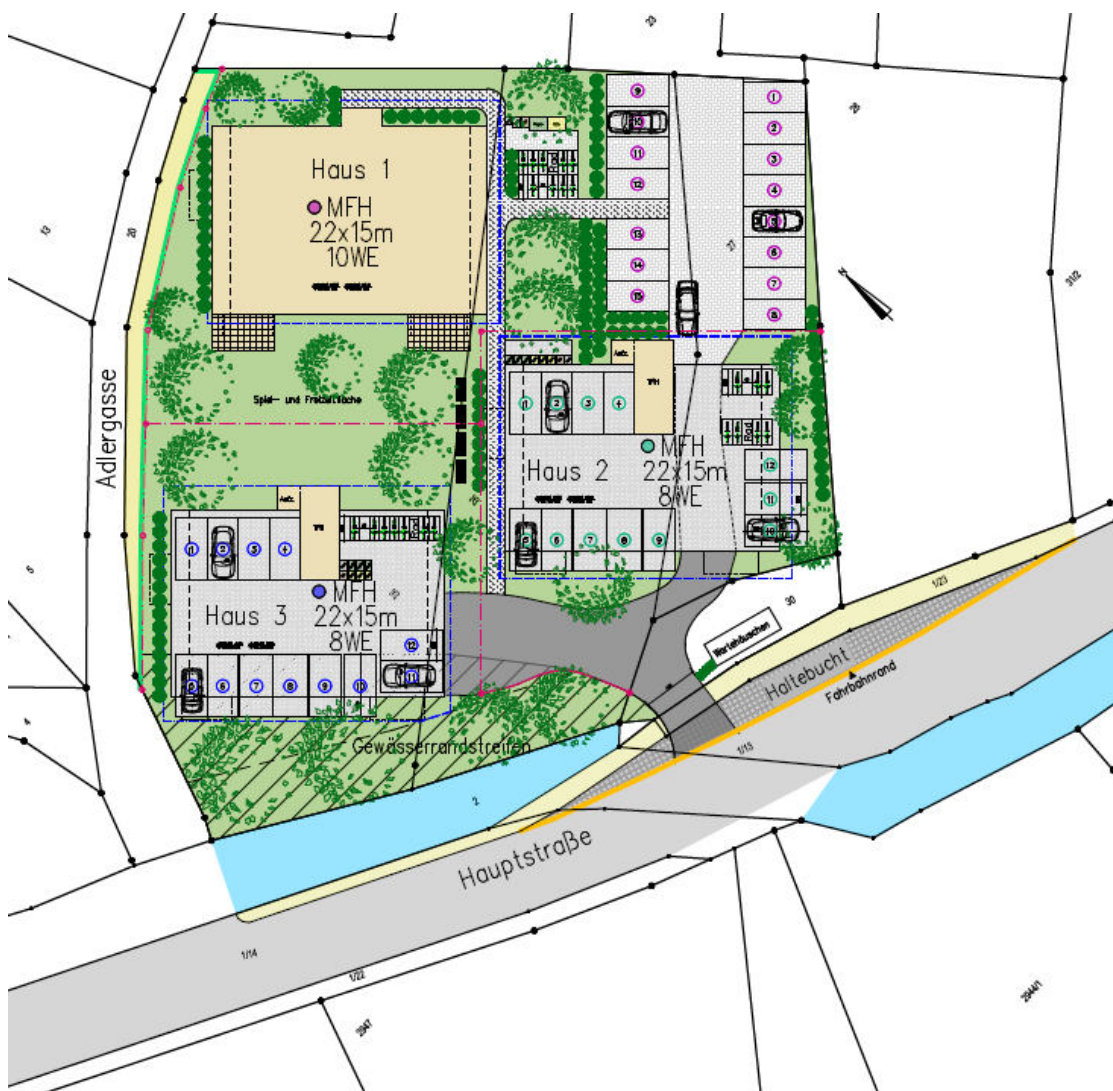
4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet sind direkt über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angebunden. Das Planungsgebiet liegt nördlich der Hauptstraße. Über das gemeindeeigene Flurstück Nr. 30, welches direkt an die Hauptstraße angrenzt, kann das Planungsgebiet erschlossen sowie ver- und entsorgt werden.

5.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Allgemeines Planungskonzept

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Planungsgebiets durch einen Investor geregelt werden. Der Investor möchte drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 Wohneinheiten errichten.



Übersichtsplan Bauvorhaben Adlergasse, 18.03.2024, ohne Maßstab

In diesem Zuge soll eine Verbreiterung der Adlergasse auf einen Querschnitt von 4,50 m vorbereitet werden. Entsprechend wird am westlichen Rand des Planungsgebiets eine Verkehrsfläche festgesetzt. Aus dem Vorhabengrundstück soll jedoch nicht auf die Adlergasse zugefahren werden, so dass ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt wird. Ob und wann diese Verbreiterung der Fahrbahn der Adlergasse durchgeführt wird, obliegt der Gemeinde Bühlertal.

Zum Satzungsbeschluss wurde das gemeindeeigene Flurstück Nr. 30 in den Bebauungsplan integriert, um das Versetzen des Buswartehäuschens, den Müllaufstellplatz sowie die Zufahrt verkehrstechnisch optimiert zu regeln. Weitere Ausführungen hierzu können der Abwägungsvorlage entnommen werden.

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die allgemeine zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2 BauNVO bleiben zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind max. zwei Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe pro Gebäude. Die sonstigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Dies ist notwendig, um das Planungsgebiet durch andere Nutzungen nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten oder die vorhandene relativ homogene Wohnbebauung zu überformen.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird über die Grundflächenzahl GRZ sowie die Höhe der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe begrenzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0.4 festgesetzt, was dem Orientierungswerte der BauNVO im WA entspricht. Eine höhere Verdichtung durch Neubauten ist nicht gewünscht und wäre im Hinblick auf die Erschließungssituation und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auch nicht möglich.

Die *überbaubare Grundstücksfläche* wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baubereiche. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die geplanten Hauptbaukörper innerhalb der Baubereiche liegen und keine großen Spielräume haben. Für Terrassen und Balkone wird jeweils die mögliche Überschreitung festgesetzt, um die Baubereiche nicht zu groß werden lassen zu müssen bzw. um nicht einen separaten Baubereich für Terrassen und Balkone festsetzen zu müssen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende *Bauweise* festgesetzt. Es dürfen entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept nur Einzelhäuser errichtet werden. Die notwendigen Abstandsflächen der drei Gebäude untereinander dürfen sich und das jeweils benachbarte Gebäude überlappen. Die Regelungen des baulichen Brandschutzes sind zu beachten.

Stellplätze sind innerhalb der für sie ausgewiesenen Bereiche sowie innerhalb der Baubereiche zulässig. *Garagen und Carports* sind unzulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baubereiche sowie innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass keine weitere Versiegelung im nördlichen Grundstücksbereich stattfindet (z. B. durch Garagen) und dass nicht auf der kompletten Fläche parkiert wird und damit wertvoller unversiegelter Außenraum verloren geht.

Außerhalb der Baubereiche sind sie bis zu einem maximalen Volumen von 20 m³ zulässig. Damit wird sichergestellt, dass keine Ansammlung von „Hütten“ entsteht.

In der Fläche für Nebenanlagen – Bus ist die Errichtung eines Buswartehäuschens/eines Unterstands zulässig. Hierhin soll das derzeitige Buswartehäuschen (siehe Übersichtsplan des Investors) versetzt werden, um die Nutzungen Zufahrt, Müllaufstellplatz am Tag der Abholung und Wartebereich Bus zu entzerren.

In der Planzeichnung werden im westlichen Bereich des Planungsgebiets, entlang der Adlergasse, *Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt* gekennzeichnet. Die Adlergasse und das Brückenbauwerk über den Sandbach sind nicht ausreichend dimensioniert, um weiteren KFZ-Verkehr aufzunehmen.

Für die Zufahrt von der Adlergasse wird ein Bereich von 5,00 m Breite gekennzeichnet, in dem die *Zufahrt* zum Grundstück liegen darf.

Die Verbreiterung der Adlergasse auf einen Querschnitt von 4,50 m wird planungsrechtlich vorbereitet, in dem eine *Verkehrsfläche* in der Planzeichnung festgesetzt wird. Ebenso wird im Zufahrtsbereich eine Verkehrsfläche festgesetzt.

Versorgungsanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. So können ggf. Nahwärmekonzepte umgesetzt oder während des Lebenszyklus der Gebäude aufkommende Fragestellungen hinsichtlich der Speicherung von Energie baulich umgesetzt werden, ohne eine aufwändige Bebauungsplanänderung vornehmen zu müssen.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers: Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

6.0 Begründung der Örtliche Bauvorschriften

Als Örtliche Bauvorschriften werden einige wenige Festsetzungen zur *Dachform und Dachneigung* getroffen. Dies ist ausreichend, um ein Einfügen des Neubaus in die Umgebung und den Bestand zu sichern.

Entsprechend der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil sind Flachdächer mit entsprechend zugeordneten Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind dabei zwingend extensiv zu begrünen.

Als Dachform für Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzeslage in den Klimagesetzen von Bund und Land sind die Vorgaben zu Photovoltaik mit den Vorgaben zur Dachbegrünung in Einklang zu bringen. Außerdem werden einige wenige gestalterische Vorgaben zur Modulanordnung gemacht, ohne die Ausrichtung hinsichtlich optimaler Energiegewinnung einzuschränken.

In den Festsetzungen zur *Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke* werden Regelungen zur Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen, Aufschüttungen/Abgrabungen/Stützmauern sowie Sichtschutzblenden an Terrassen von Doppelhäusern getroffen.

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen, damit soll einem zu hohen Versiegelungsgrad entgegengewirkt werden.

Die Höhenverhältnisse der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Grundstücke untereinander aufeinander abzustimmen.

Mit den Festsetzungen zu den *Einfriedungen* und Beschränkung der Höhe wird das Ziel erreicht, eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbilds durch eine unangemessen hohe Einfriedung zu vermeiden. Ebenso werden Sichtbehinderungen bei der Ein- und Ausfahrt aus dem Grundstück auf die Hauptstraße vermieden.

Niederspannungsleitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelung in § 68 Abs 3. Satz 2 Telekommunikationsgesetz, nicht zulässig. Die Leitungen sind erdverkabelt auszuführen.

Die *Stellplatzverpflichtung* wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt, da die Verkehrsflächen im Planungsgebiet weder aus städtebaulicher noch aus verkehrstechnischer Sicht dafür ausgelegt sind, dauerhaft den privaten Parkraumbedarf zu decken. Insofern ist es erforderlich, die Stellplatzverpflichtung zu erhöhen und den erforderlichen Parkraum auf den privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen.

7.0 Umlegung und Kosten

Durch die vorliegende Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 2.997 m ²
davon	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.919 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 78 m ²

Bühlertal, den

Urs Kramer, Bürgermeister

Planschmiede

Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg

Tel (0781) 20 55 43 02

info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net