

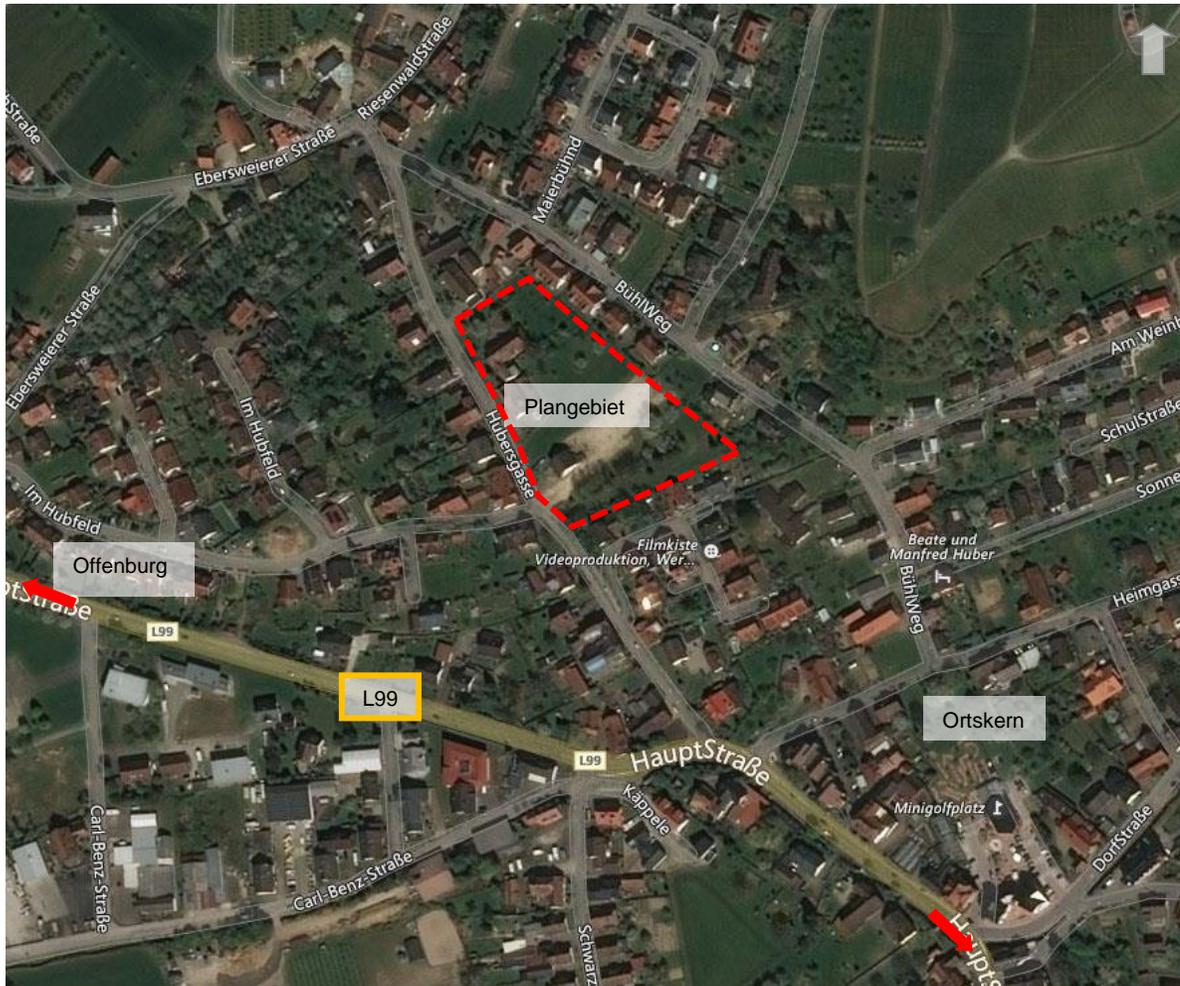


BEBAUUNGSPLAN „HUBERSGASSE-BÜHLWEG“

Vorentwurf
zur frühzeitigen Beteiligung



Ausgangssituation



Lage des Plangebiets

- Innerhalb des Siedlungsbereich
- Zwischen Hubergasse und Bühlweg
- Ortskern etwa 300 m südöstlich

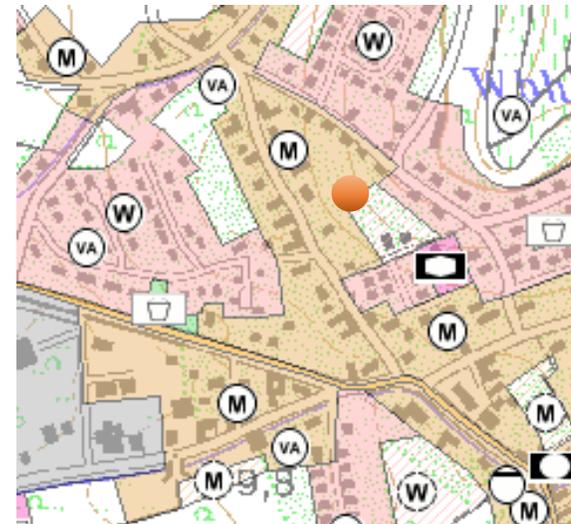
Plangebiet und Umgebung

- Entlang Hubergasse drei Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen jeweils zuzüglich Dachgeschoss
- Prägung Bebauung der näheren Umgebung ebenfalls durch bis zu zweigeschossige Wohngebäude mit Dachgeschoss.
- Nutzung der unbebauten Grundstücke als Hausgarten, Grünland bzw. kleingärtnerisch
- Umfangreicher Baumbestand im Südosten

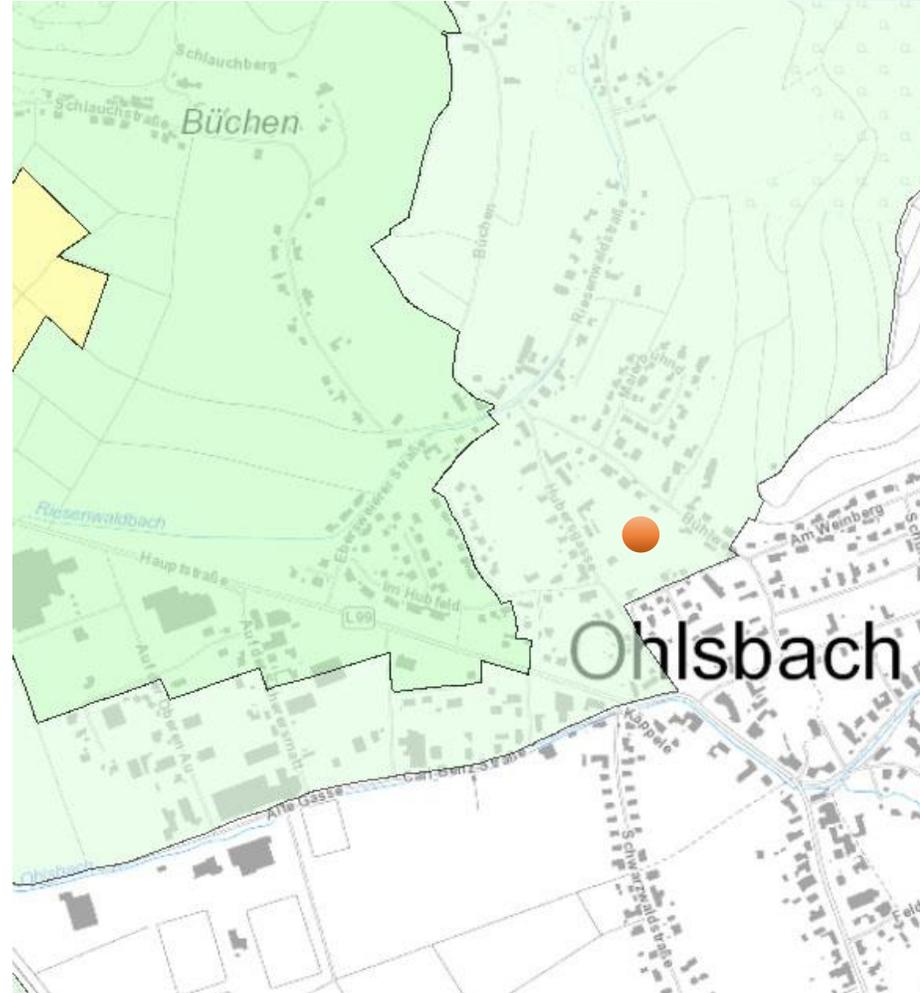
Übergeordnete Vorgaben



Regionalplan Südlicher Oberrhein (Auszug)



Flächennutzungsplan (Auszug)



Wasserschutzgebietszonen (Auszug)

Raumordnung

- Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan (FNP)

- Darstellung im FNP als Mischbaufläche (M) und Grünfläche
Ausweisung Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet (WA)
→ dennoch kein
Änderungsverfahren des FNP
→ Berichtigung FNP

Schutzgebiete, Naturschutz

- Der Planbereich befindet sich in der Wasserschutzzone IIIb
- Keine weiteren Schutzgebiet (z. B. NSG, LSG, FFH, ...) betroffen
- Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
- Artenschutz ist immer zu berücksichtigen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Verfahrensart

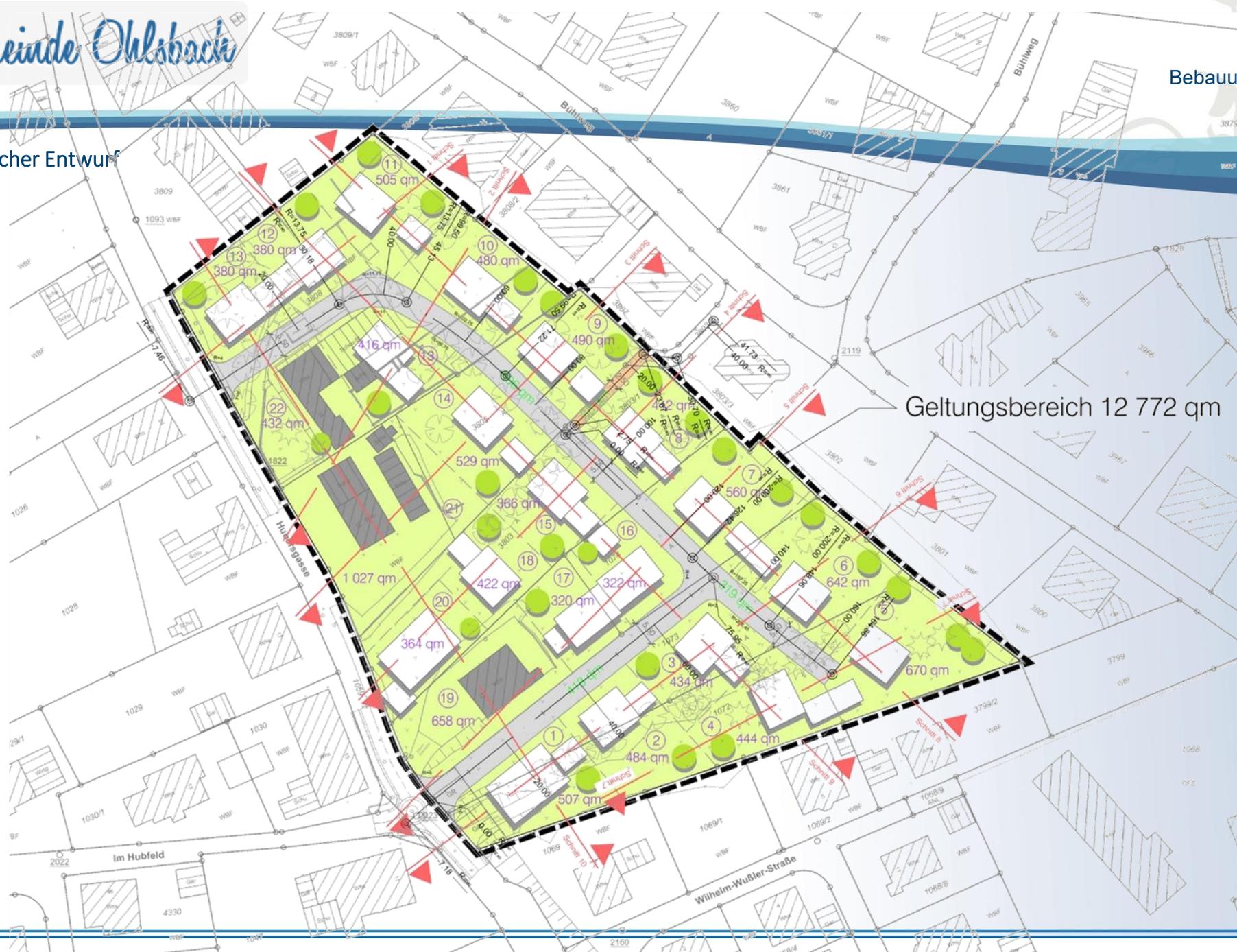
- Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Verfahrensablauf

- Beschleunigtes Verfahren aber mit frühzeitiger Beteiligung
- Zeithorizont 10 – 14 Monate



Städtebaulicher Entwurf

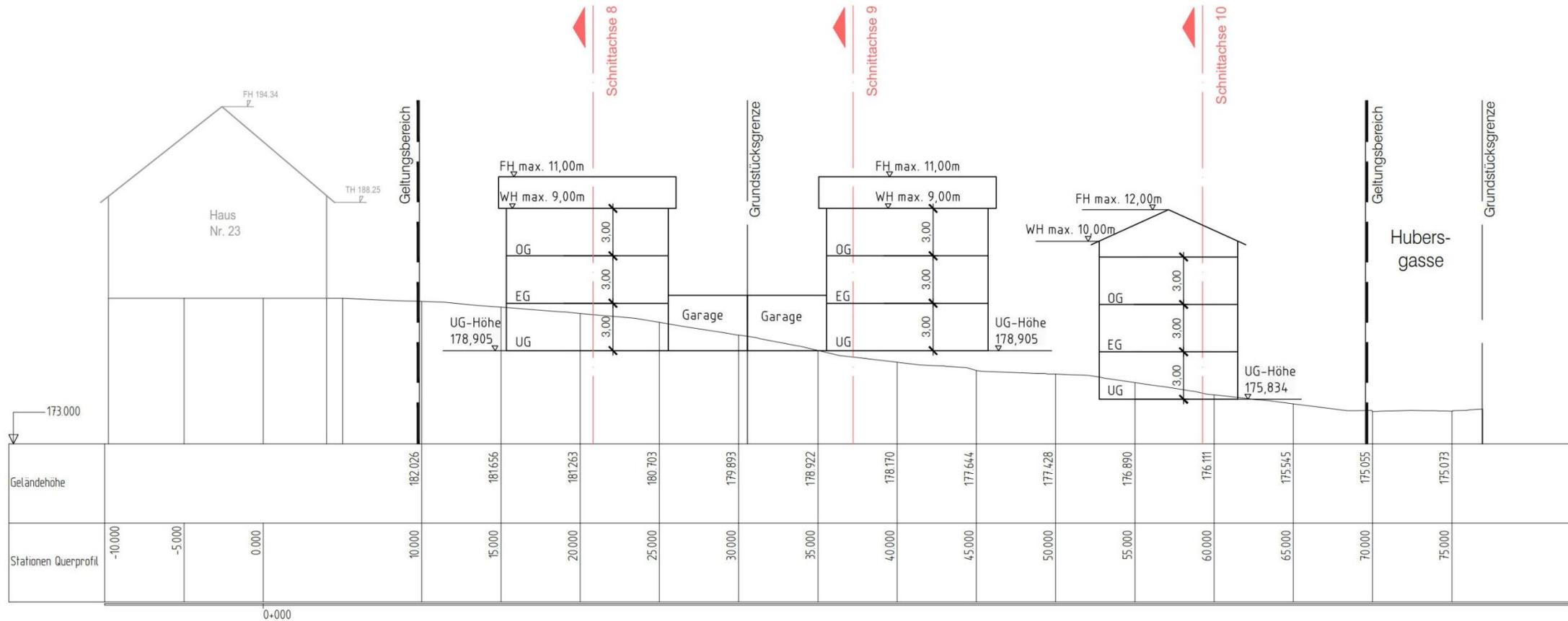


Geltungsbereich 12 772 qm



Geländeschnitte

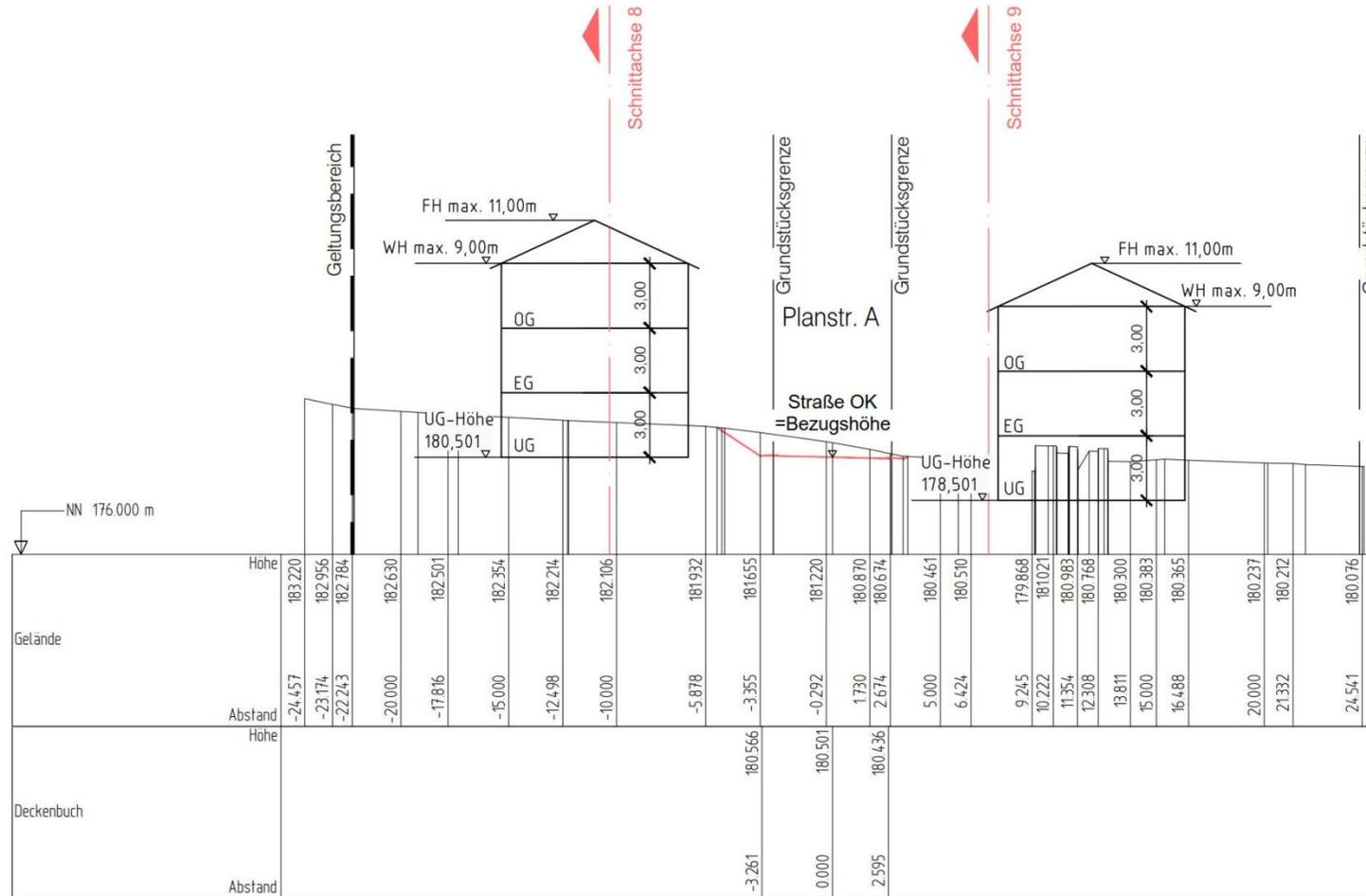
Schnittachse 1





Geländeschnitte

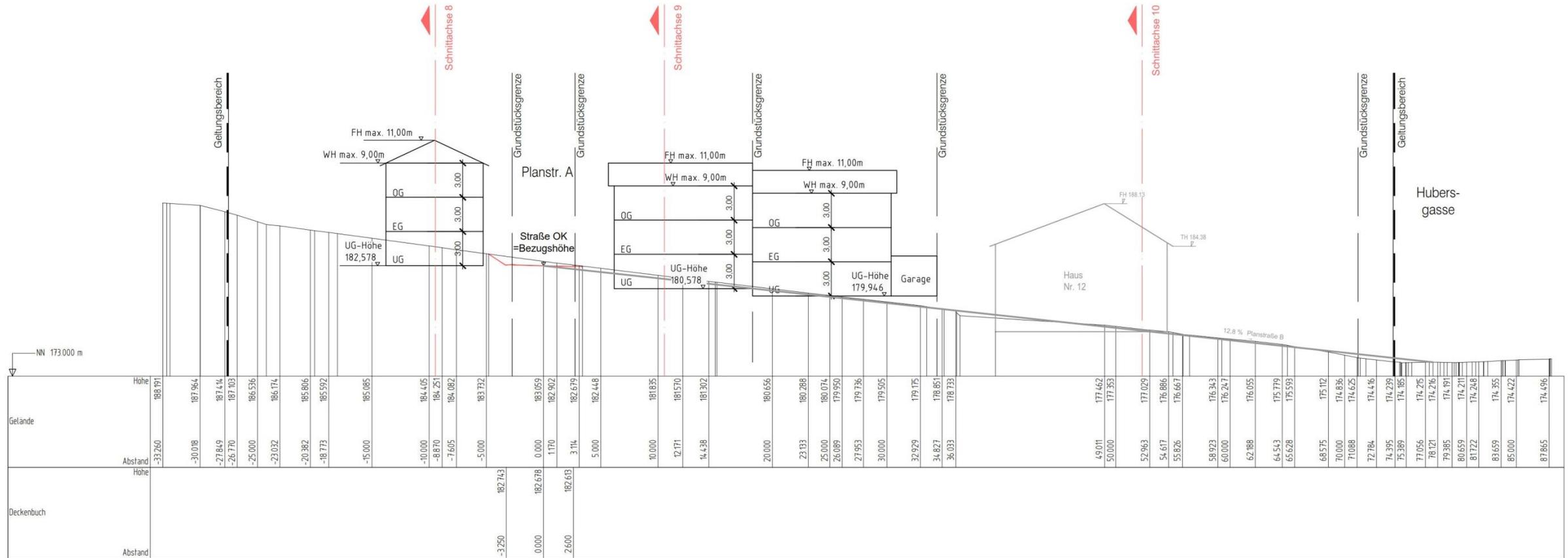
Schnittachse 2





Geländeschnitte

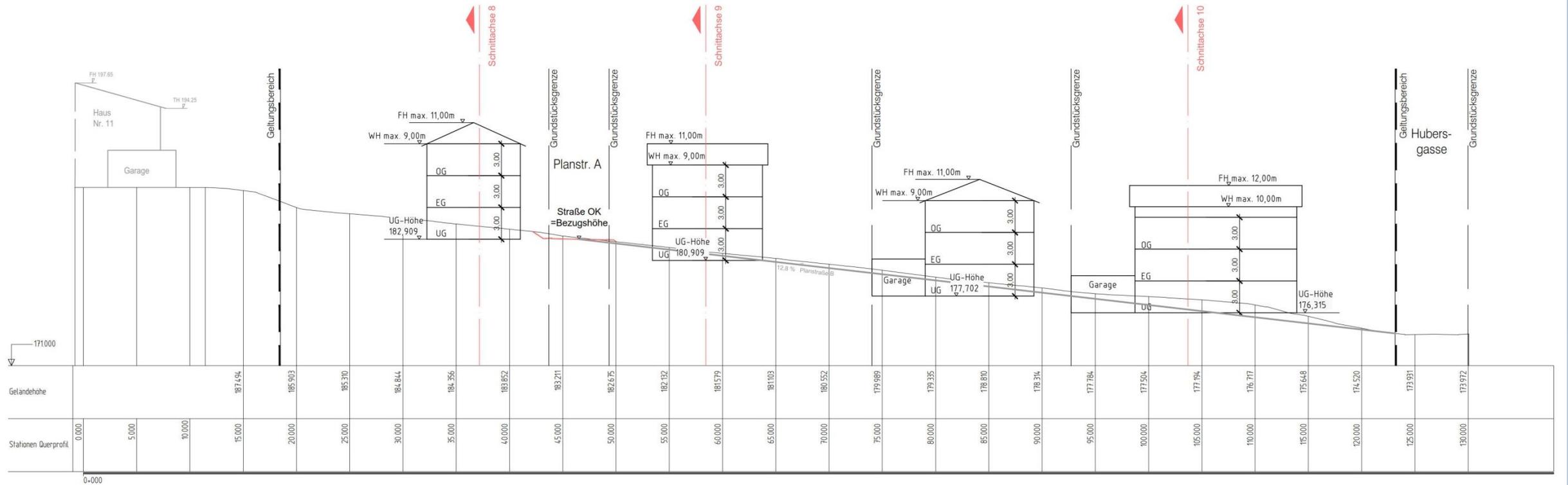
Schnittachse 5





Geländeschnitte

Schnittachse 6





Geländeschnitte

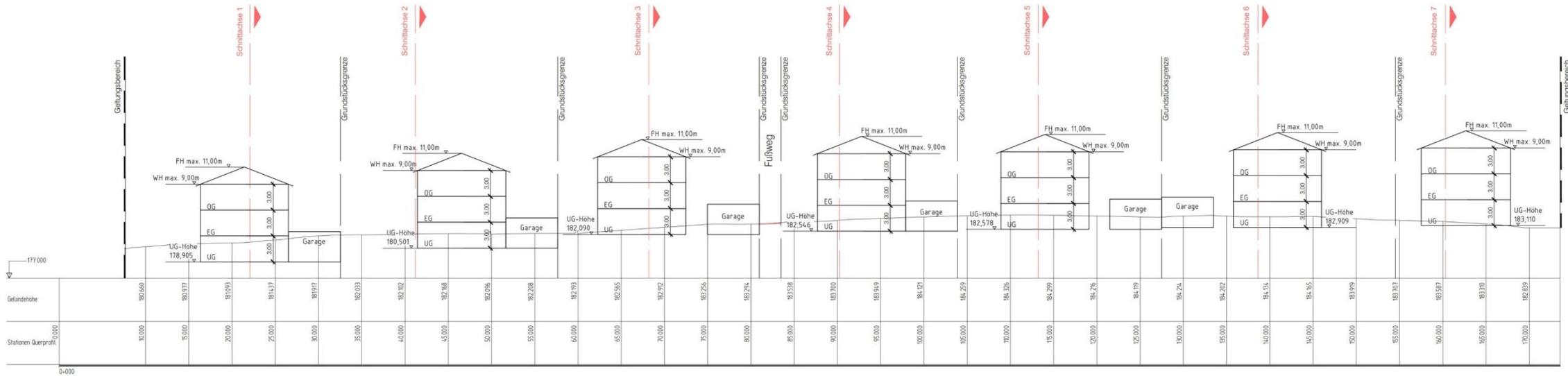
Schnittachse 7





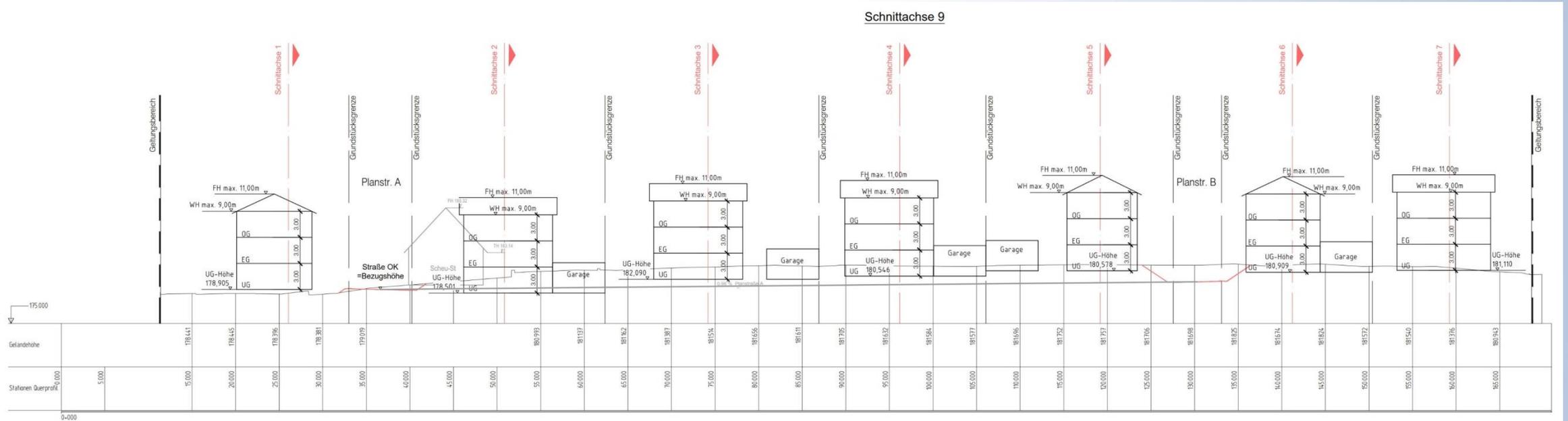
Geländeschnitte

Schnittachse 8



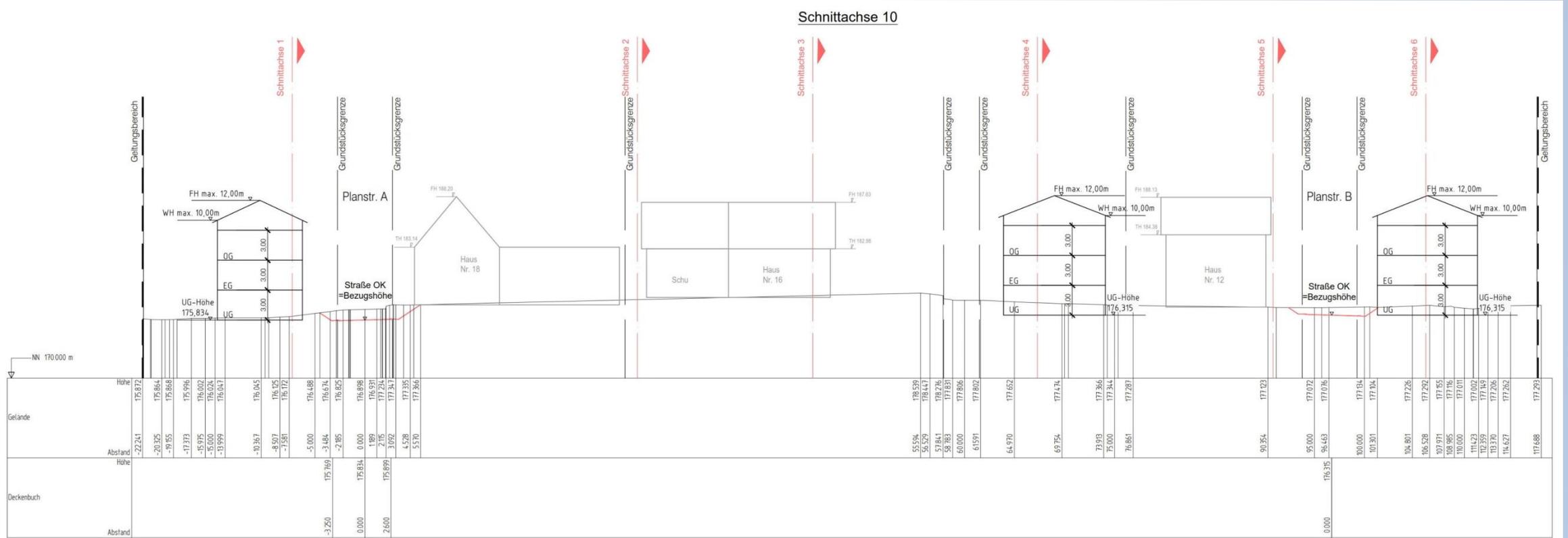


Geländeschnitte

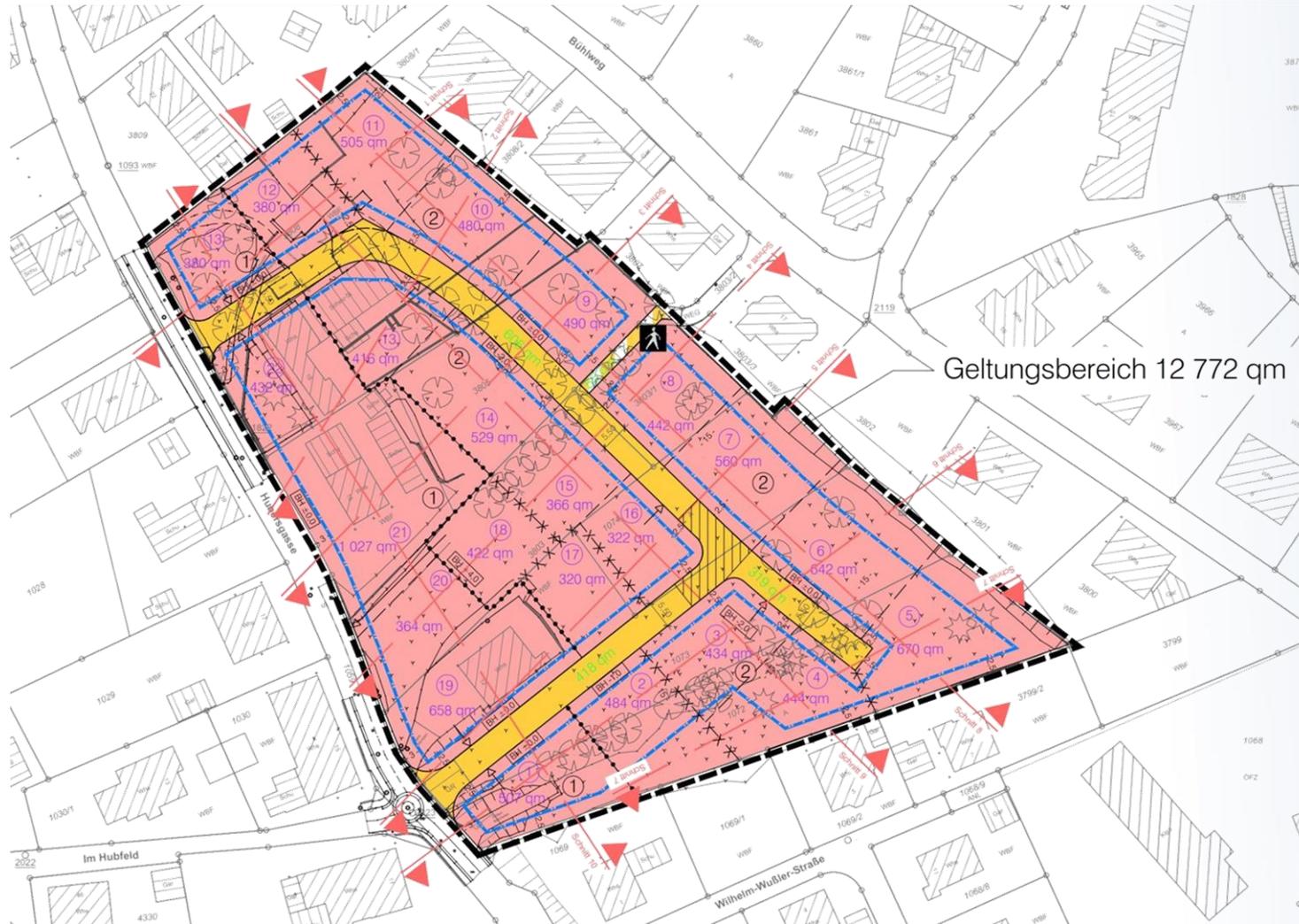




Geländeschnitte



Bebauungsplan-Vorentwurf



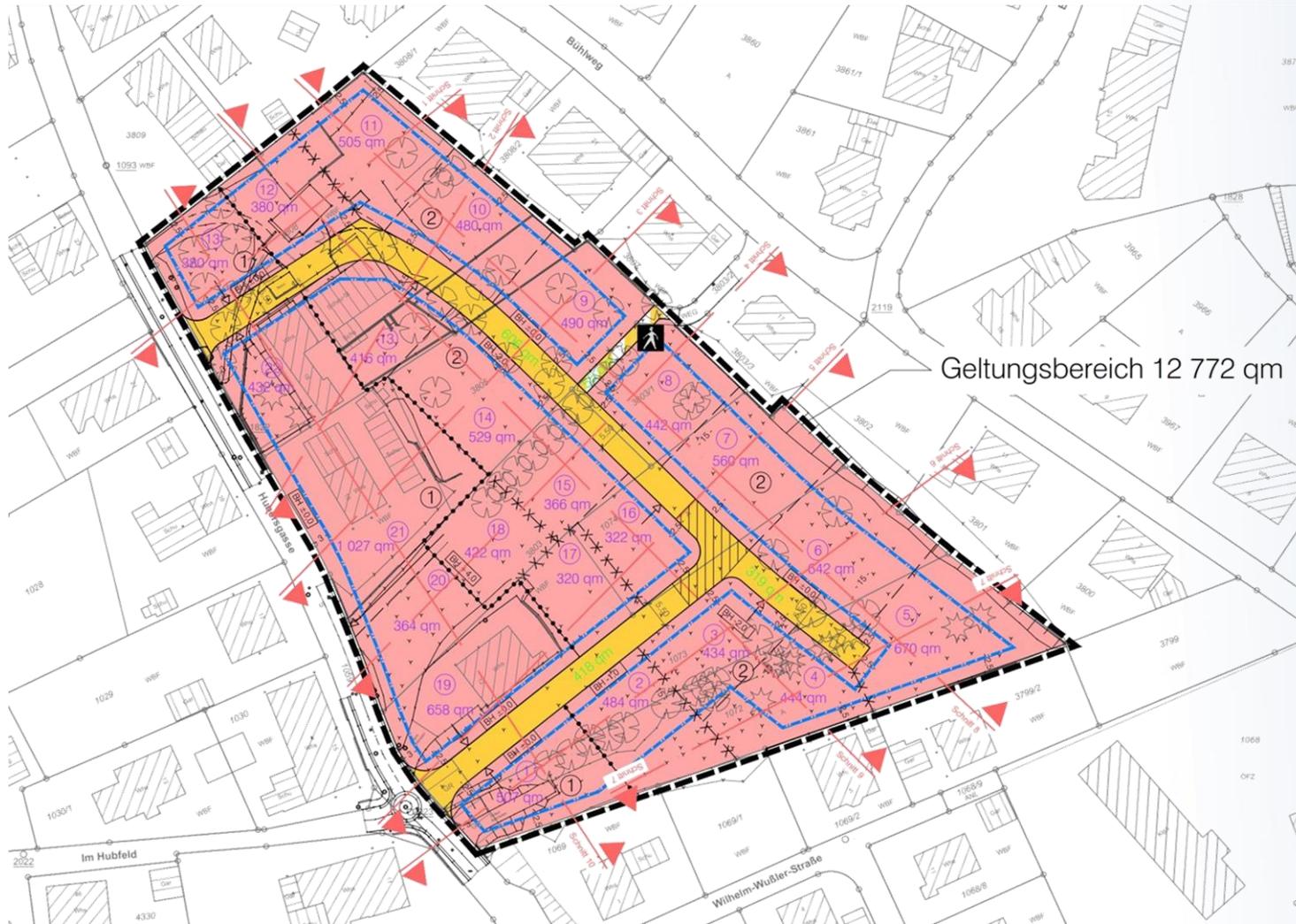
Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen

Ausnutzung

- GRZ 0,4
- WH 9,0 m bzw. 10,0 m
GH 10,0 m bzw. 11,0 m
- Abweichende offene Bauweise: maximal 24 m Länge
WA2: nur Einzel- und Doppelhäuser
- WA1: maximal 3 Wohneinheiten
WA2: maximal 2 Wohneinheiten
- Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), versetztes Pultdach (vPD) mit 20° bis 45°
- FD für Ga, Ca, NG

Bebauungsplan-Vorentwurf



Verkehrsflächen

- Mischverkehrsfläche mit 5,50 m Breite
- Müllsammelplatz für Stichstraße
- 2 Stellplätze je Wohneinheit

Ver-/Entsorgung

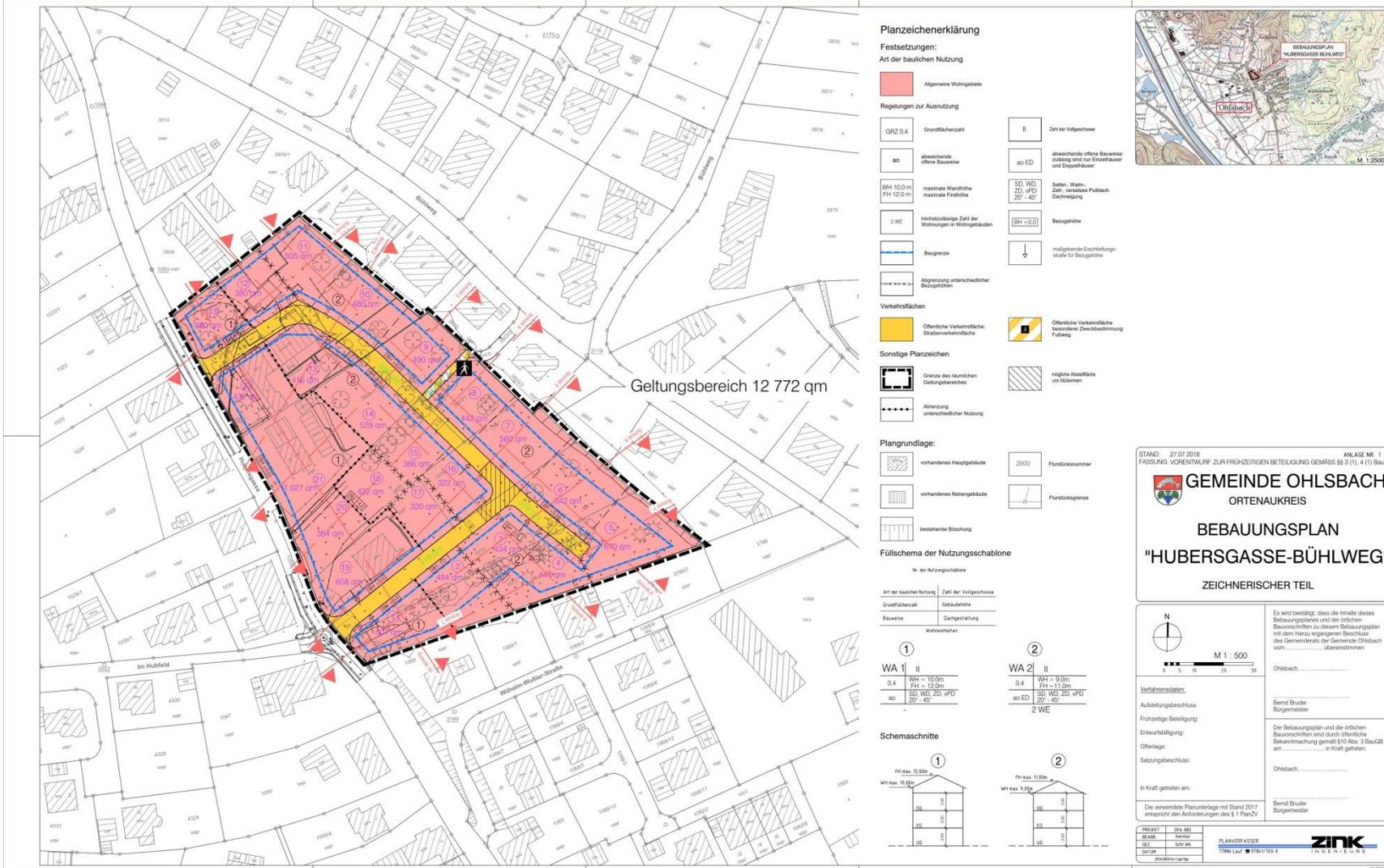
- Retentionszisternen

Grünordnung

- 1 Baum je 500 m² Grundstücksfläche
- Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze
- Artenschutz wird geprüft



Bebauungsplan-Vorentwurf





VIELEN DANK FÜR IHR
INTERESSE