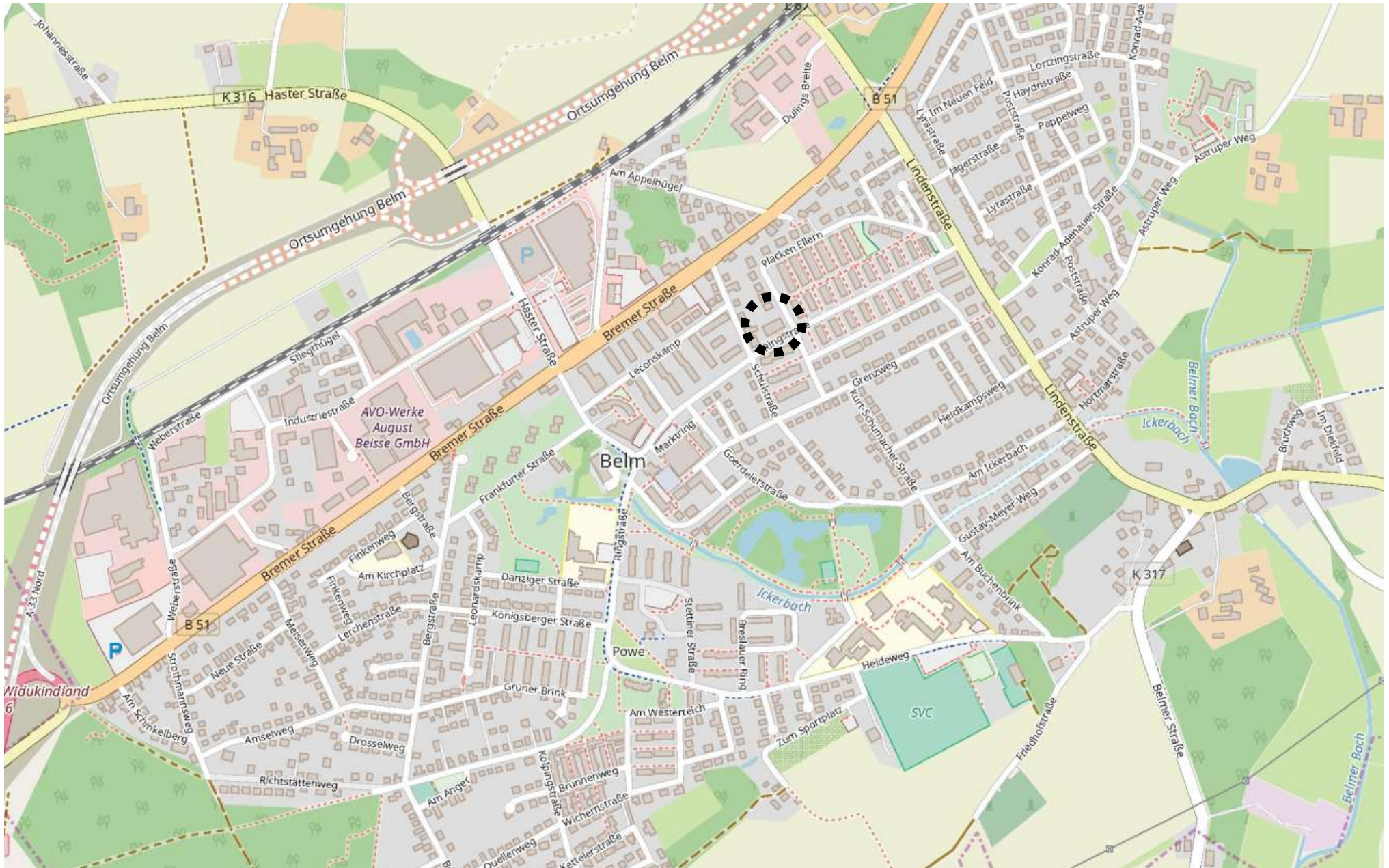




Bebauungsplan Nr. II „Gebiet zwischen B51 und Grenzweg“, 6. Änderung

**(Entwurf)
im Verfahren nach § 13a BauGB)**

Bauausschuss am 29.10.2020





Bebauungsplan
Nr. II „Gebiet
zwischen B51
und Grenzweg“

- **Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf dem bisherigen Spielplatzgrundstück über die Anpassung der im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen**
- **Berücksichtigung der Vorgaben des Siedlungsbestandes und der städtebaulichen Maßstäblichkeit**
- **Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung des bestehenden Wohnsiedlungsbereiches in zentraler Lage**

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II



1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 NBauO

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 83,50 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

3. Gebäudehöhen / Traufhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

a) Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 6,50 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung):

b) Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 10,00 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten.

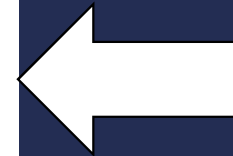
4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen / Terrassen / Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten, Steinbeeten, o.ä. sowie die Errichtung von Gabbionen ist nicht zulässig.

- Erhebliche Umweltauswirkungen sind auf Grund der Plangebietsgröße und der derzeitigen Nutzung nicht zu erwarten
- Für **Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen** in Natur und Landschaft, wie aus § 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ersichtlich ist. **Eingriffe gelten** - im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 – **als** (vor der planerischen Entscheidung) **erfolgt und somit als zulässig**.
- Gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen mit Ausnahme der Erschließungen, Terrassen, Nebenanlagen
- Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs**
- **Entwurfs- + Offenlegungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung** gem. § 3 (2) BauGB
 - Parallel dazu: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- **Abwägung über vorgetragene Anregungen**
- **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB

**Beteiligungs-
möglichkeit für
die Öffentlichkeit**





Vielen Dank für die Aufmerksamkeit !

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz