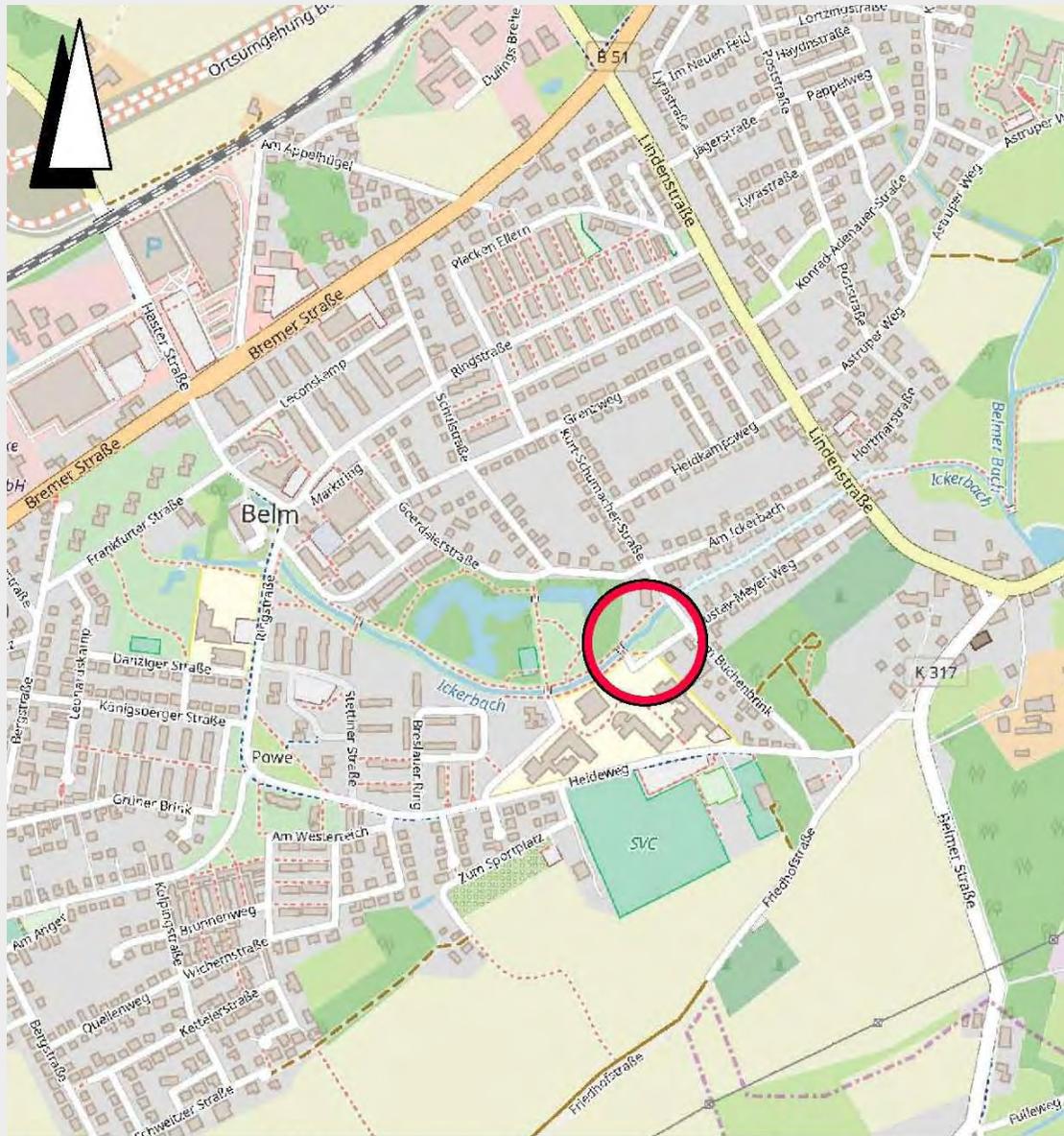




Bebauungsplan Nr. XX „Sonderschule Belm“, 2. Änderung

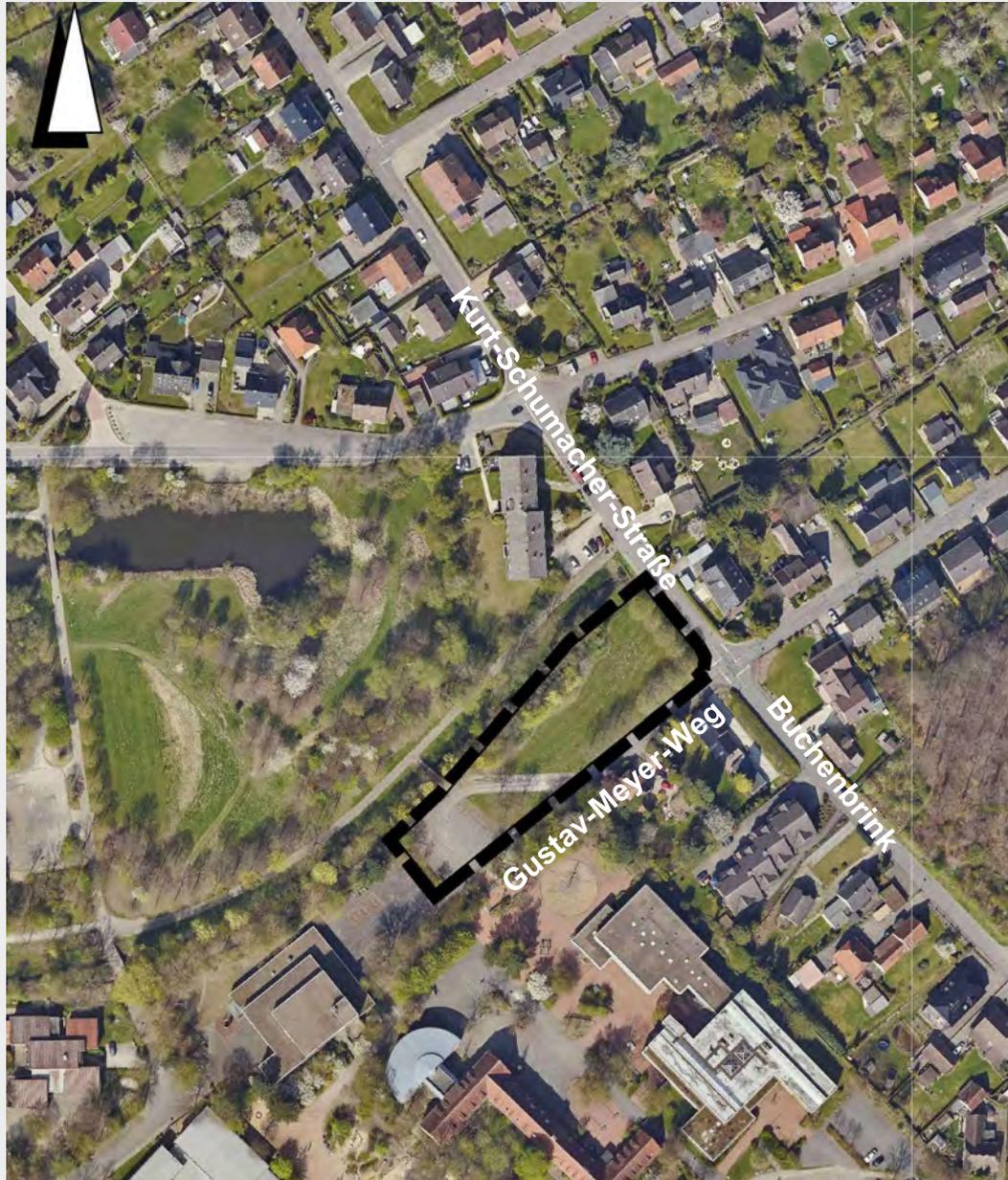
**(Entwurf)
(Verfahren nach § 13a BauGB)**

Bauausschuss am 29.10.2020



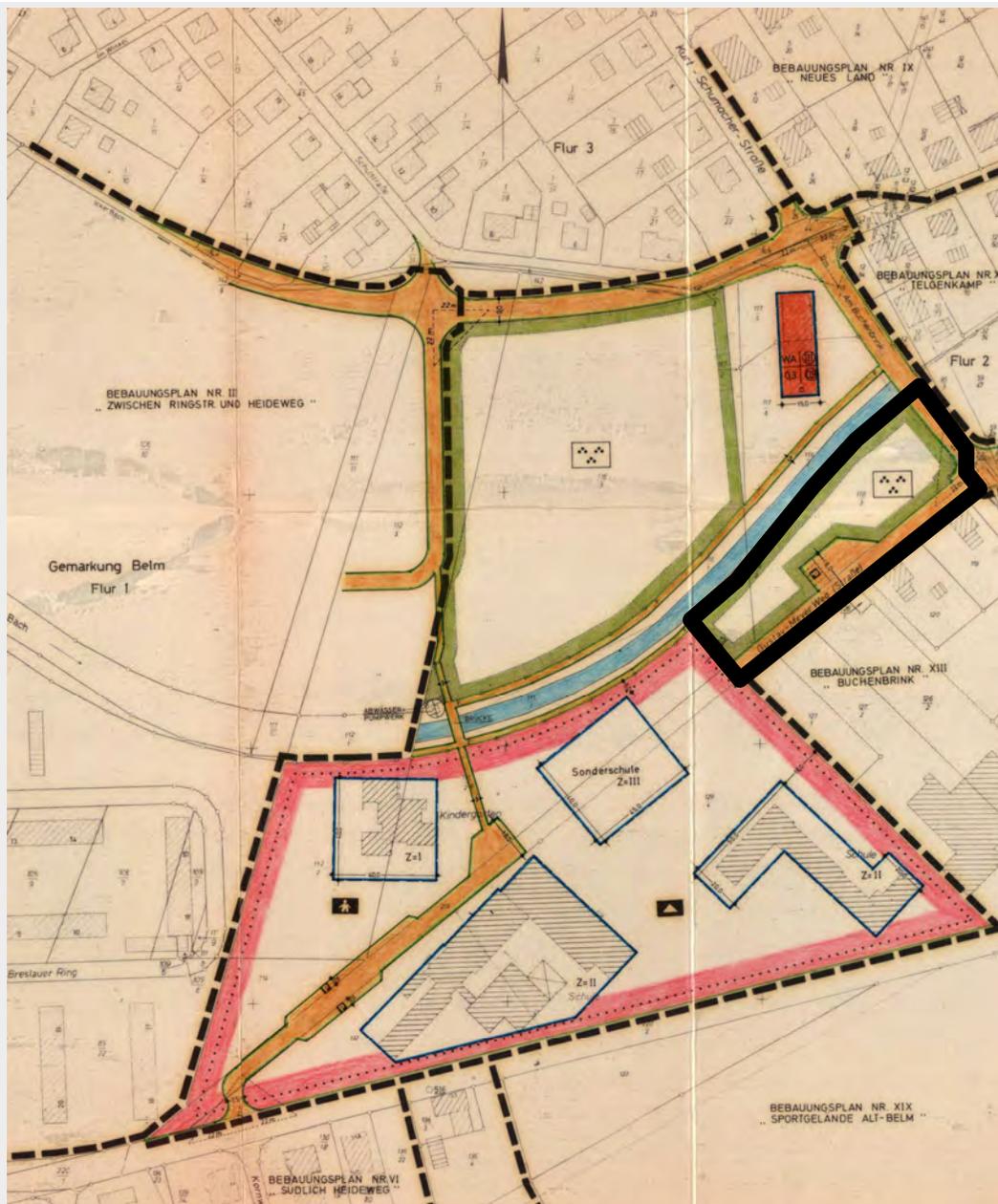
Übersichtskarte M. 1:10.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende



Luftbild und
Geltungs-
bereich der
2. Änderung
B-plan Nr. XX

- **Schaffen von Wohnraum im Siedlungsbestand**
- **„Versorgungsnahe“ Wohnraumversorgung für Personen mit besonderem Wohnbedarf**
- **Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung**
- **Nutzung einer innerörtlichen Freifläche mit unmittelbarer Einbindung in den Siedlungszusammenhang**
- **Erfüllt die bauplanungsrechtlichen Anforderungen an ein Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren**



**Rechts-
wirksamer
B-Plan Nr. XX
„Sonder-schule
Belm
(1977)**



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO)

- a) Zulässig sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b) Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, soweit diese der Versorgung des Gebietes dienen sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- c) Die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 83,20 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

3. Gebäudehöhen / Traufhöhen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

a) max. zulässige Traufenhöhe (TH)

Die max. zulässige Traufenhöhe (TH) wird in Abhängigkeit zur zulässigen Dachneigungsbandbreite (DN) geregelt.

Die maximal zulässige Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, die folgende Höhen nicht überschreiten:

mind. / max. DN	12° bis 30°	31° - 45°
max. zul. TH	6,50 m	4,50 m

Ausnahmeregelung Staffelgeschoss:

Die Errichtung von Gebäuden mit Staffelgeschoss ist zulässig. Die Außenwände des Staffelgeschosses (oberstes Geschoss) müssen an mindestens drei Seiten des Gebäudes um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringen (gemessen vom Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante der Geschossdecke, auf der das Staffelgeschoss errichtet, bis zur Außenwand des Staffelgeschosses).

Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut des Staffelgeschosses darf die Höhe von 9,00 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß bis zur Oberkante First / höchster Punkt der Dachhaut folgende Höhen nicht überschreiten:

mind. / max. DN	12° bis 30°	31° - 45°
max. zul. GH	10,50 m	11,50 m

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der o.a. festgesetzten TH / GH bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal acht Wohnungen zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 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.

6. Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

Die Gebäudezugänge, die Oberkanten von Kellertreppen, Lichtschächte, u.ä. müssen eine Höhe von mindestens 82,5 m über Normalhöhenull (NHN) aufweisen.

B Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

1. Gestaltung

1.1 Bedachung

a) Art der Bedachung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gebäude mit geneigten Dächern zu errichten. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden.

Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 u. 14 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen.

b) Dachneigung

Die zulässige Dachneigung muss zwischen 12° (Minstdachneigung) und 45° (maximale Dachneigung) betragen. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen. Flachdächer (2°-11°) sind dann zulässig, soweit diese mit einer fachgerecht angelegten Dachbegrünung begrünt werden.

c) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 40° zulässig.

1.2 Einfriedungen

Die Grundstücke sind mit standortgerechten Hecken einzufrieden. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten. Zur erschließenden Verkehrsfläche ist die Höhe auf max. 0,80 m begrenzt.

2. Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

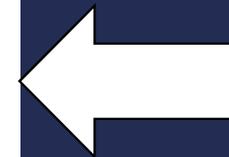
Für **Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen** in Natur und Landschaft, wie aus § 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ersichtlich ist. **Eingriffe gelten** - im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 – **als** (vor der planerischen Entscheidung) **erfolgt und somit als zulässig**.

Artenschutz

Die Ersteinschätzung kommt zu dem Schluss, dass unter Einhaltung von **Bauzeitenfenstern** eine Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sehr wahrscheinlich nicht gegeben ist.

- **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