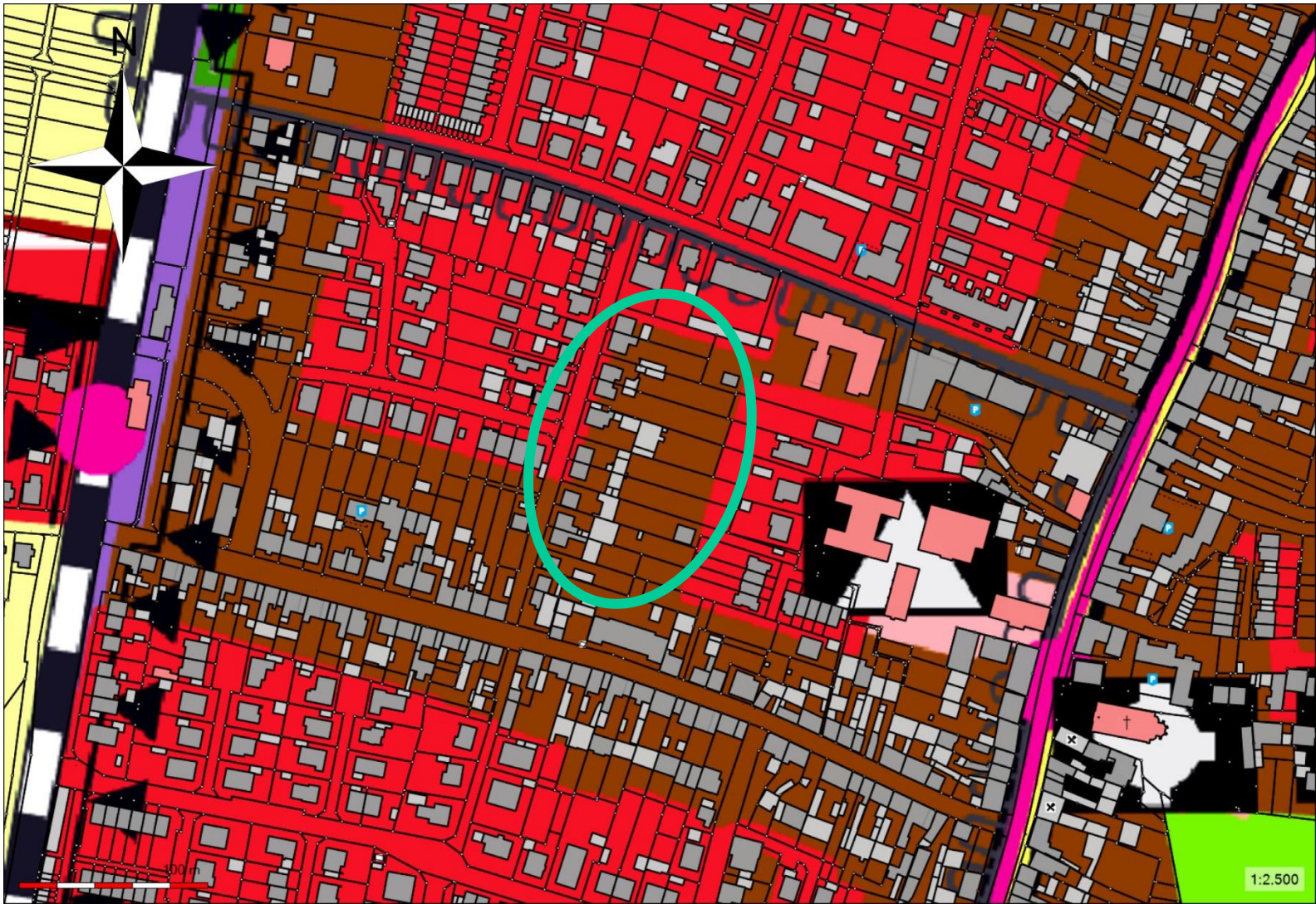
SCHÖFFLER
STADTPLANER/ARCHITEKTEN

Bebauungsplan „Südenstraße“

AUT 25.01.2021

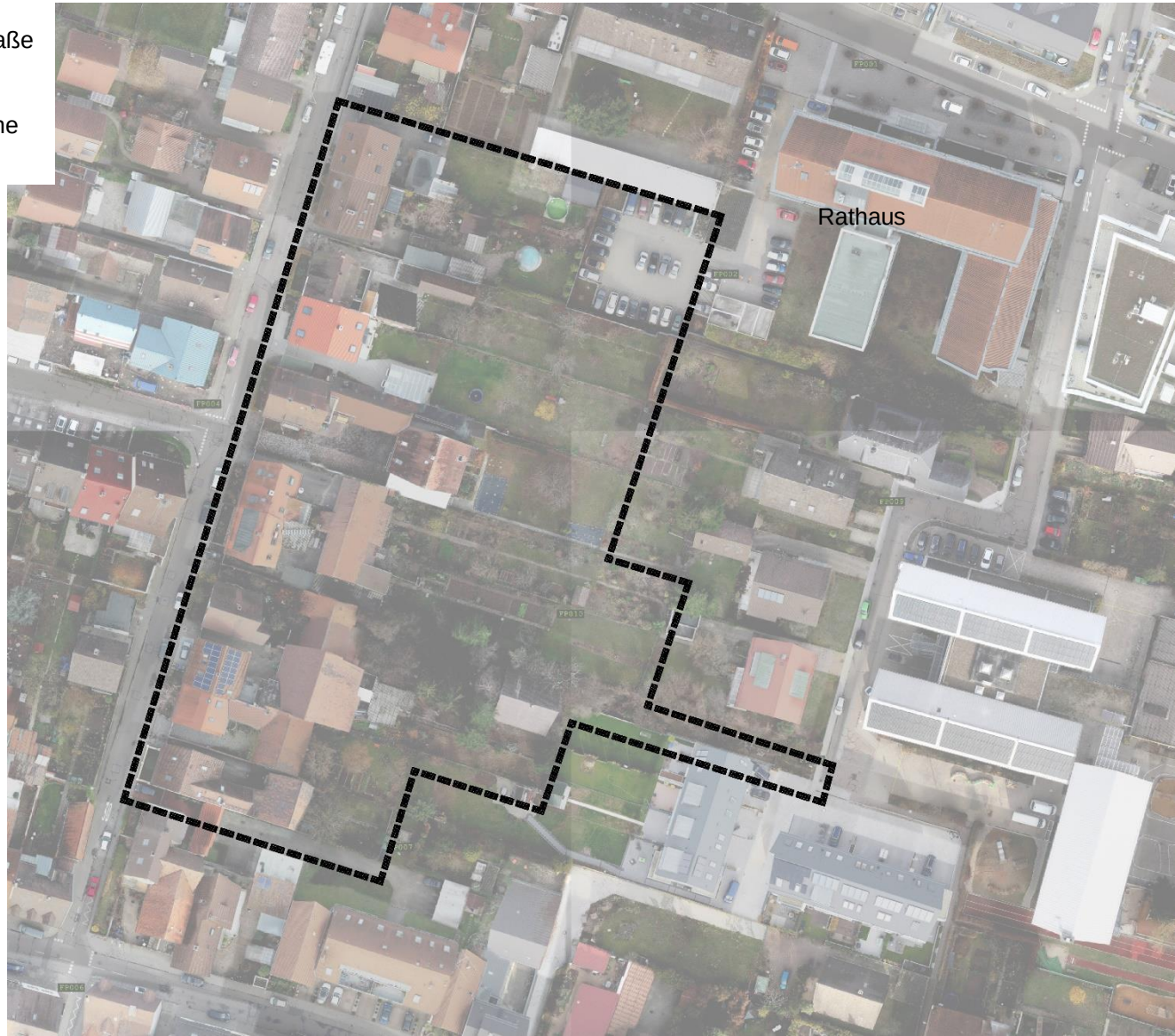
Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN



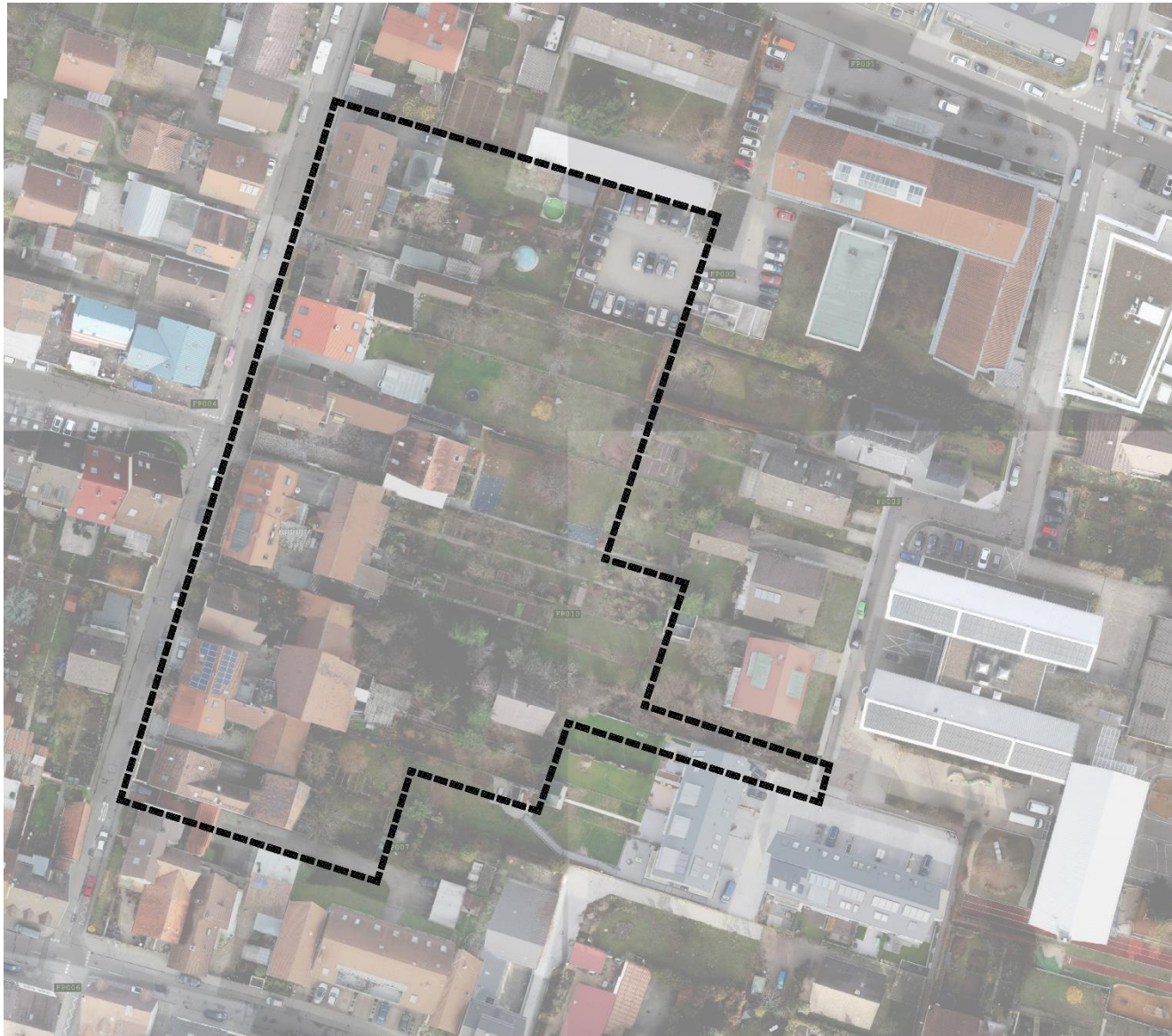
Bestandssituation:

- Wohnbebauung an Südenstraße
- Nebengebäude/Scheunen in 2. Reihe
- Einheitliche Straßenfront an Südenstraße
- Uneinheitliche 2. Reihe
- Großflächige Garten- und Grünbereiche



Aktuelle bauliche Entwicklung:

- Neubau an Südenstraße
- Pläne für 2. Reihe
  (nach § 34 nicht genehmigungsfähig)



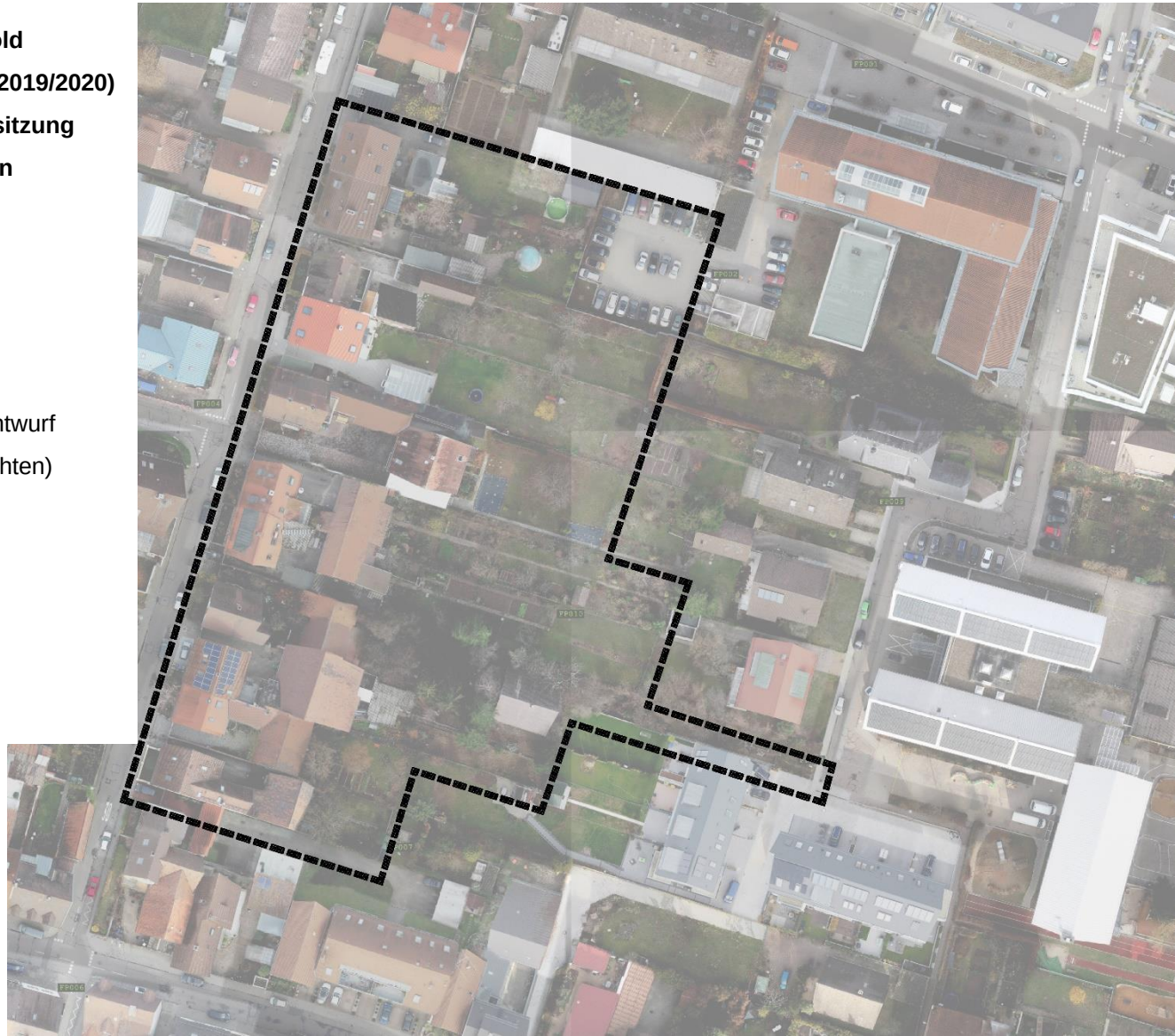
Verfahren:

Bisher:

- **Gespräche mit Eigentümern**
- **Höhenaufnahme Verm.-Büro Rappold**
- **Erarbeitung eines Rahmenplanes (2019/2020)**
- **Vorstellung Rahmenplan in Bürgersitzung**
- **Erarbeitung Entwurf Bebauungsplan**

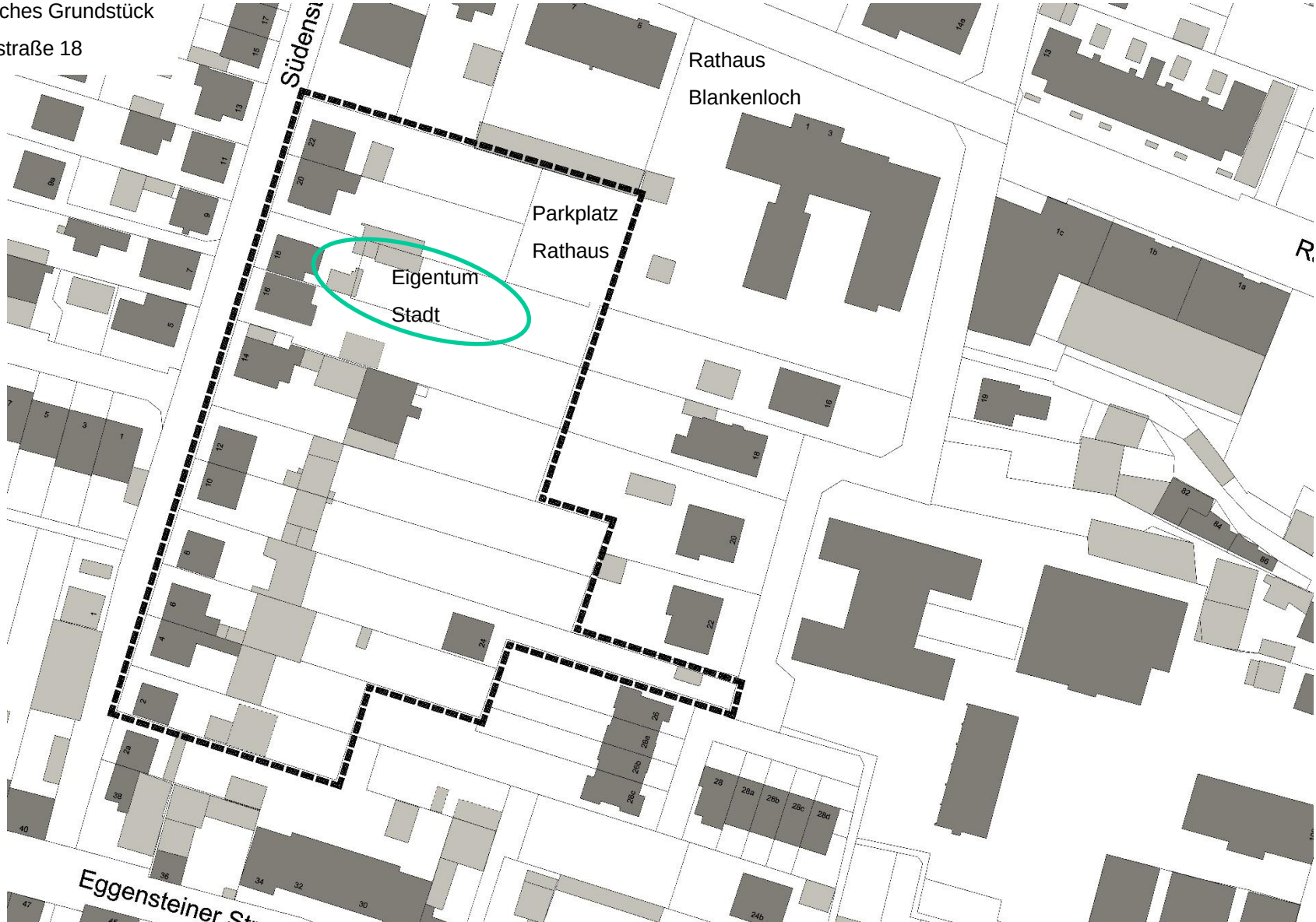
Weiteres Verfahren:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung
  (Öffentlichkeit / Behörden)
- ggfs. Überarbeitung Bebauungsplanentwurf
  (Entwässerungsplanung / Bodengutachten)
- Entwurfsbeschluss
- Offenlage/
  Ämter / Träger öffentlicher Belange
- Abwägung
- Satzungsbeschluss



Eigentumsverhältnisse:

- Einzeleigentümer
- Städtisches Grundstück
  Südenstraße 18

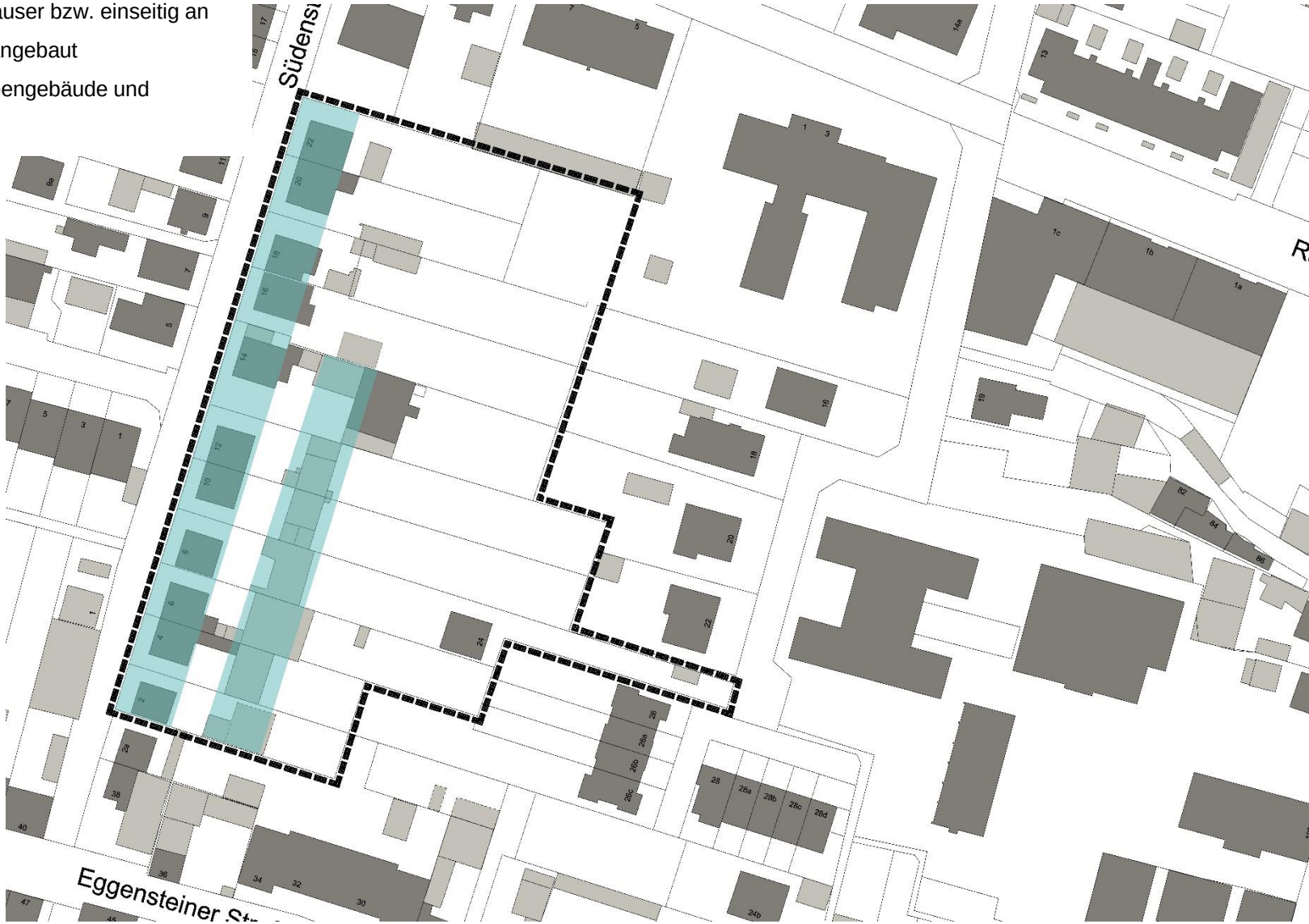


Baustruktur:

- Wohnbebauung an Südenstraße als Doppelhäuser bzw. einseitig an die Grenze angebaut

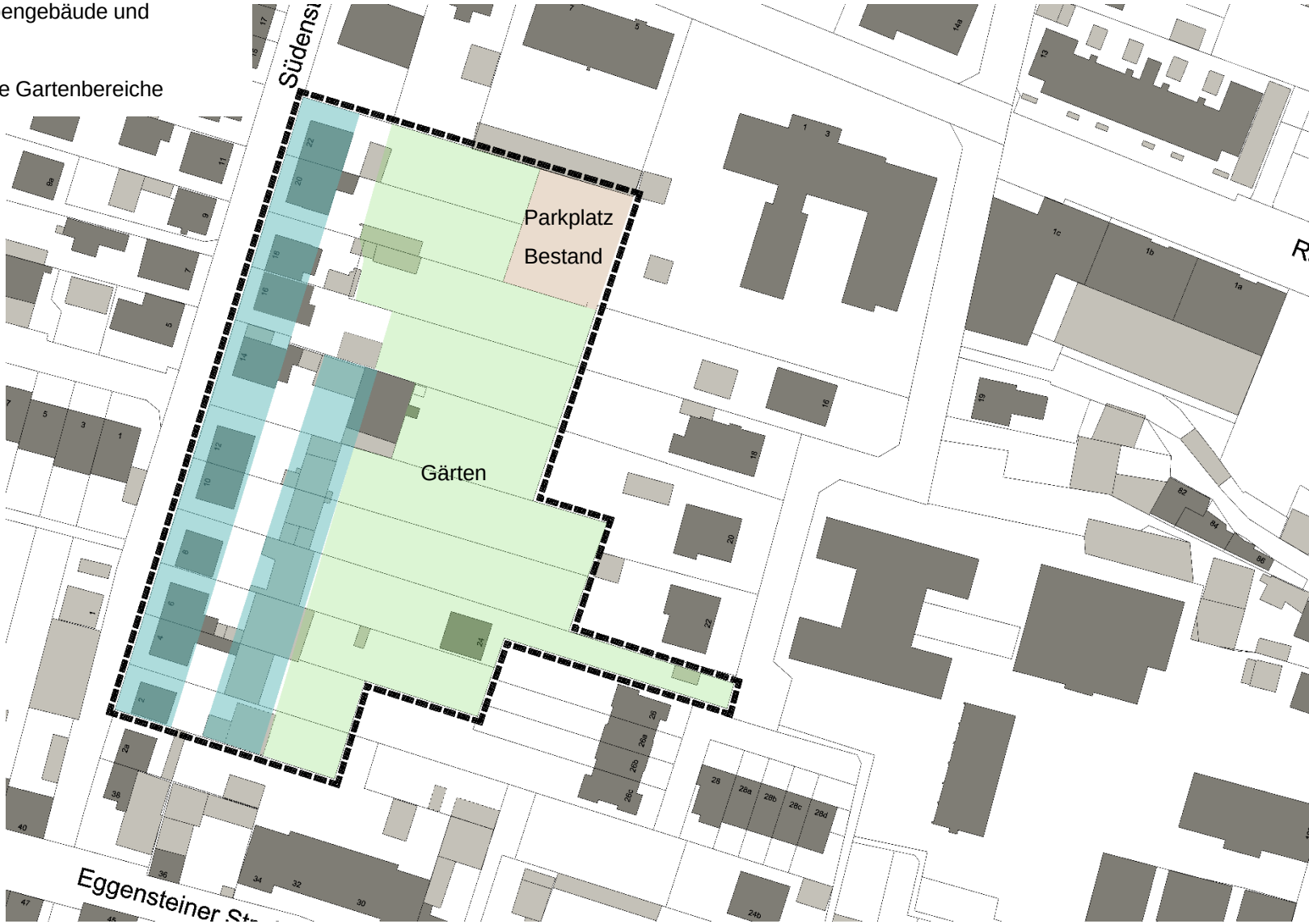
Baustruktur:

- Wohnbebauung an Südenstraße als Doppelhäuser bzw. einseitig an die Grenze angebaut
- 2. Reihe Nebengebäude und Scheunen



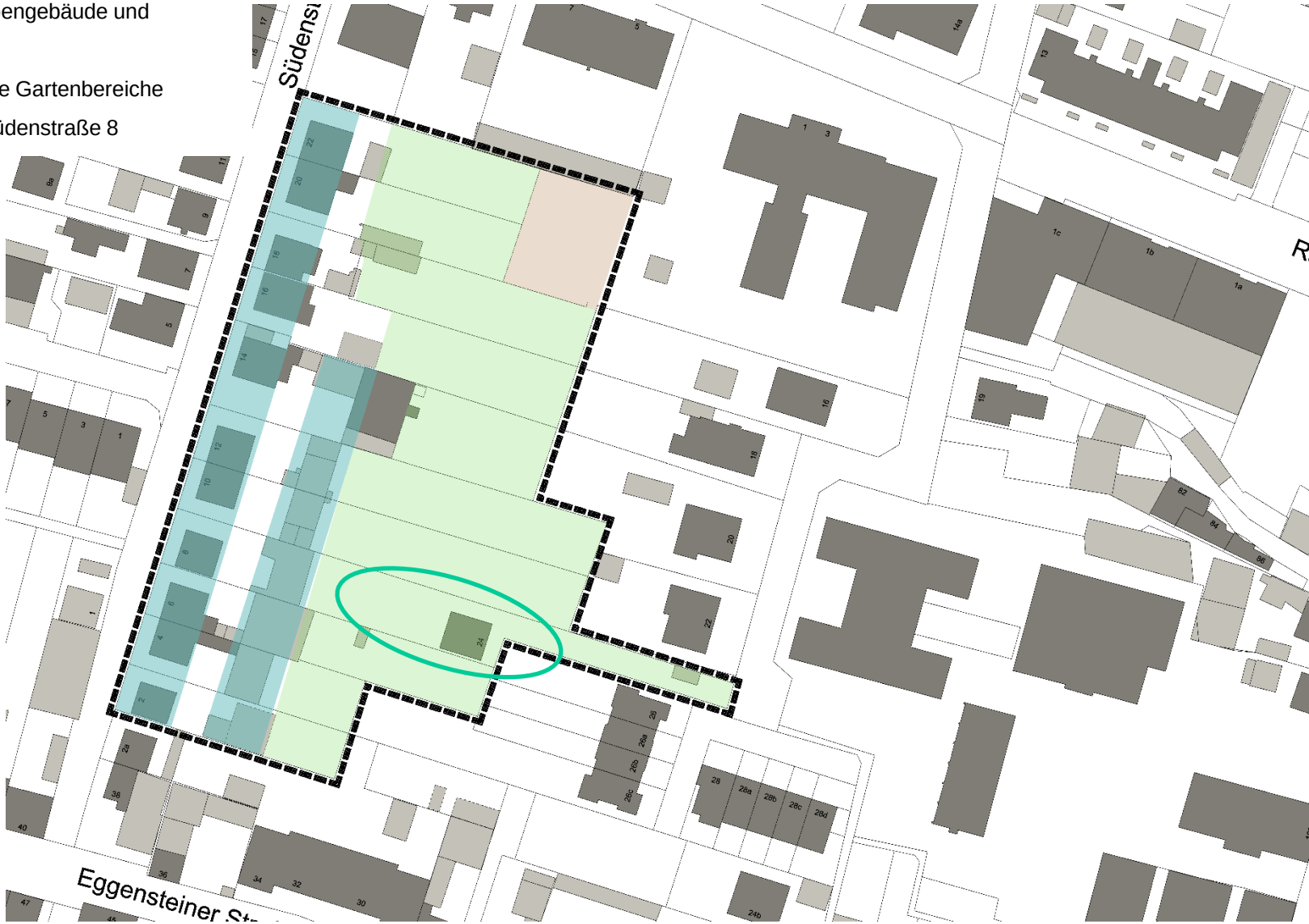
Baustruktur:

- Wohnbebauung an Südenstraße
- 2. Reihe Nebengebäude und Scheunen
- Umfangreiche Gartenbereiche



Baustruktur:

- Wohnbebauung an Südenstraße
- 2. Reihe Nebengebäude und Scheunen
- Umfangreiche Gartenbereiche
- Sonderfall Südenstraße 8

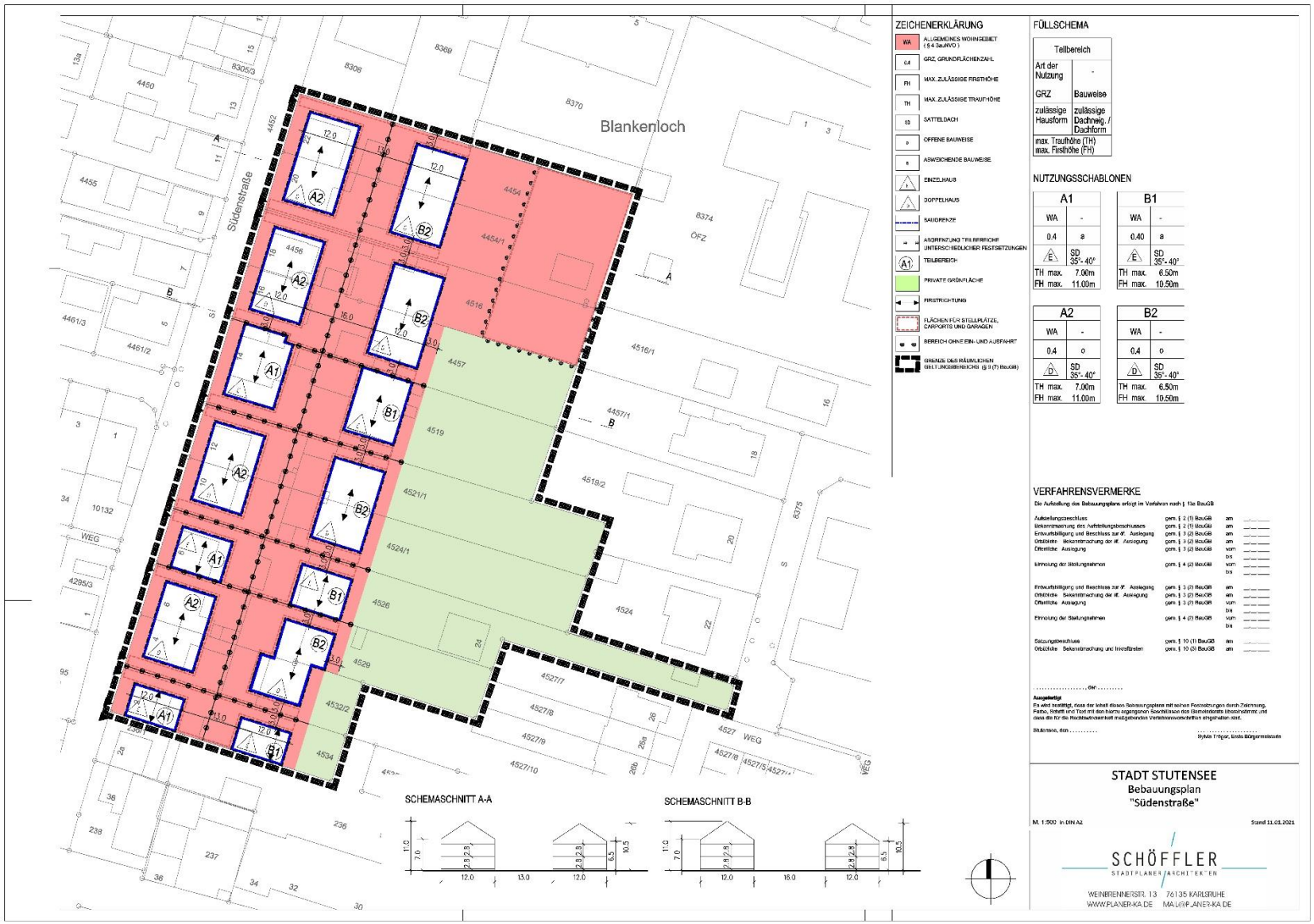


Entwicklungspotenzial:

- Bestandsbebauung an Südenstraße
- Entwicklung 2. Reihe
- Potentielle Erweiterung des Rathaus-Parkplatzes
- Erhalt großflächige Gärten

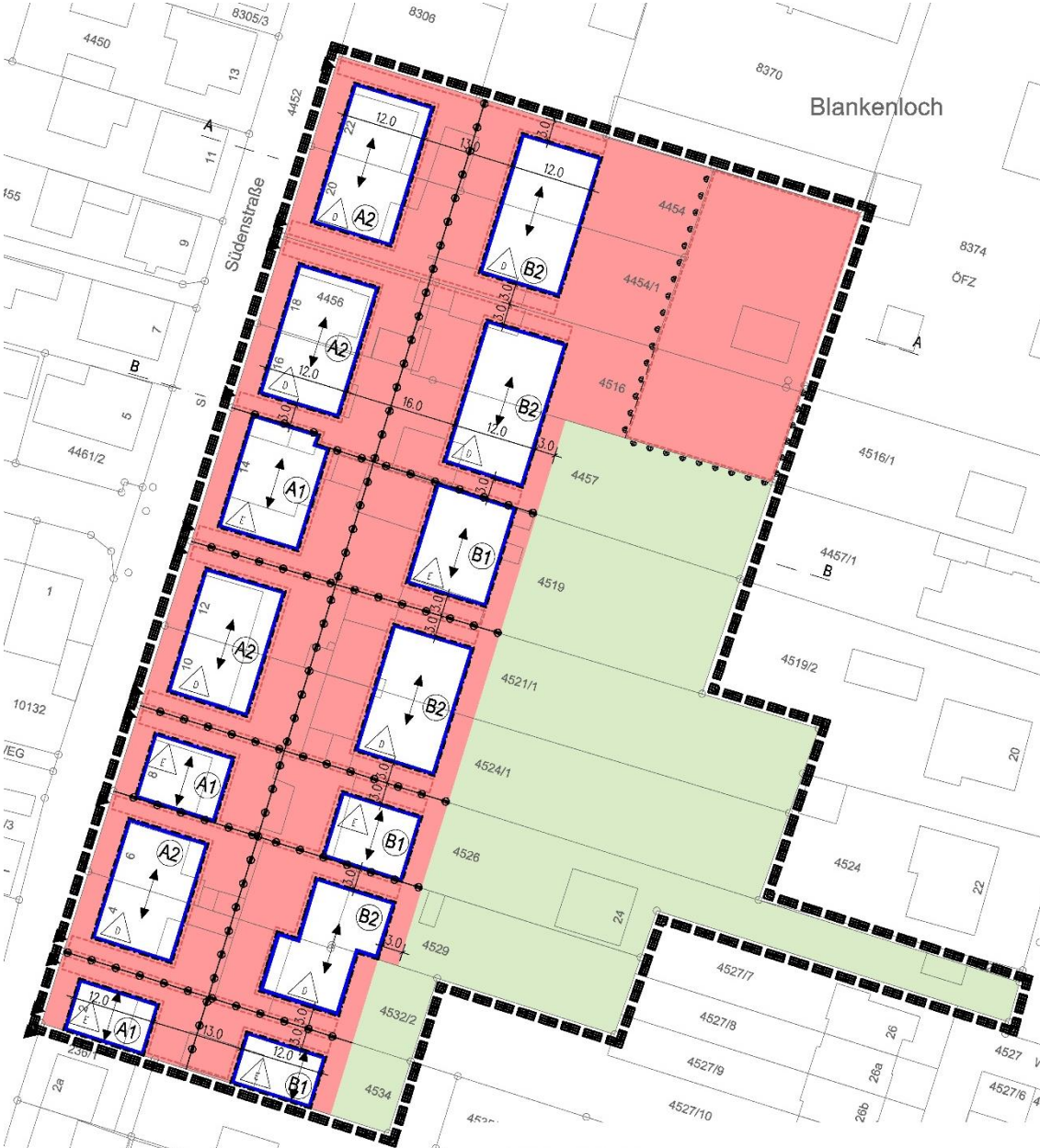
Bebauungsplan:

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN



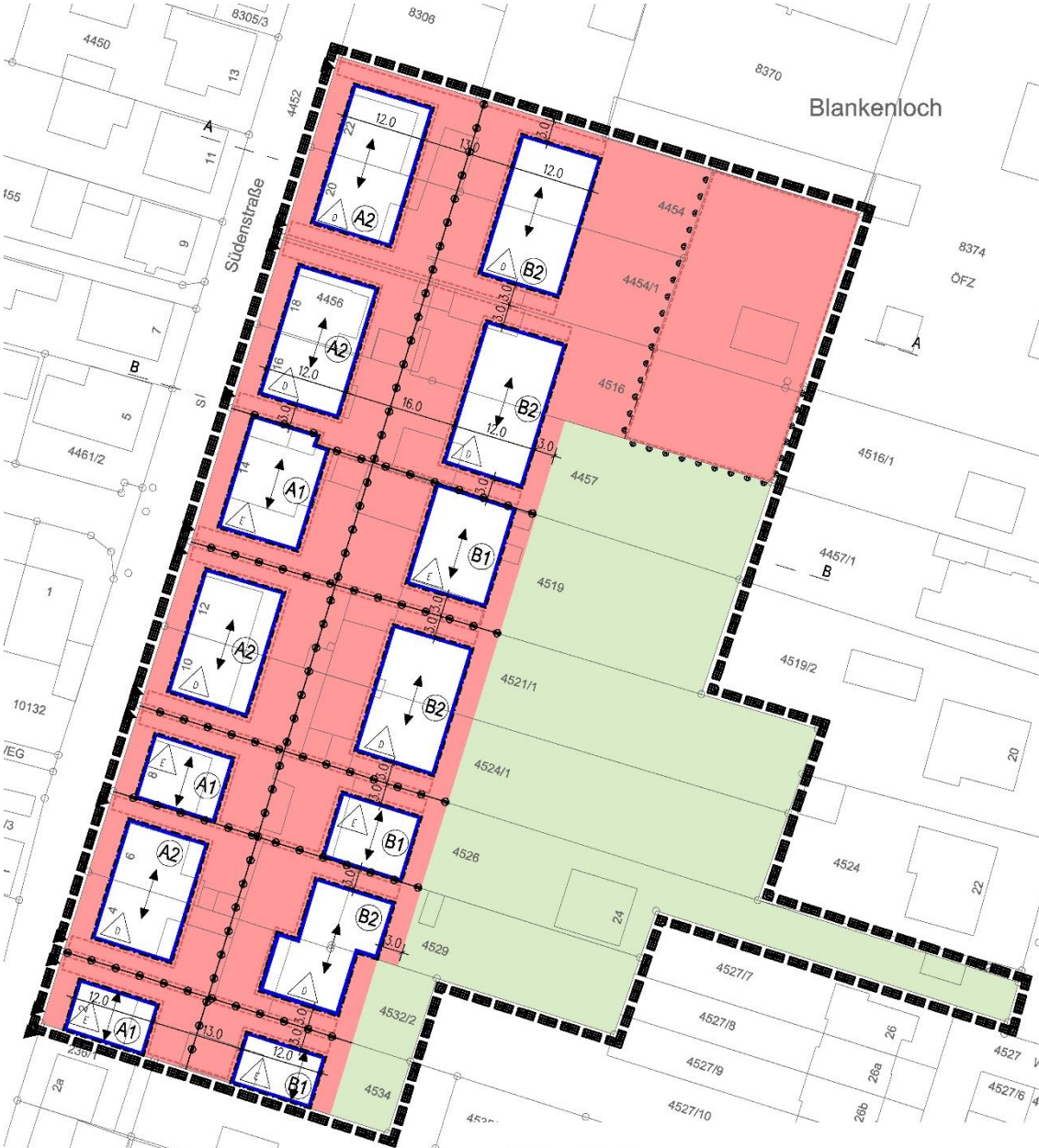
Bebauungsplan:

- Baufenster 1. Reihe wie Bestand als Doppelhäuser bzw. einseitig an die Grenze angebaut



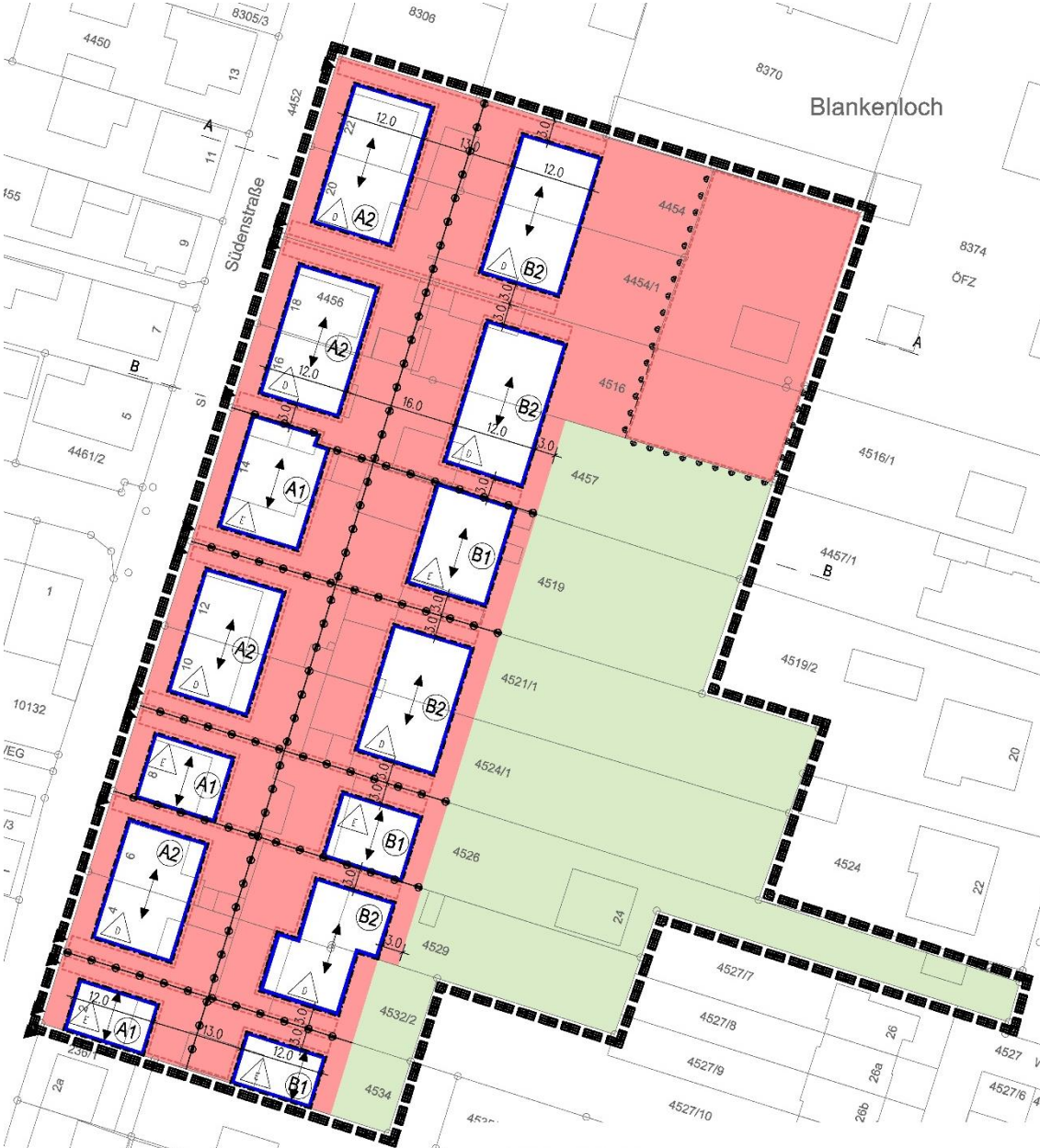
Bebauungsplan:

- Baufenster 1. Reihe wie Bestand als Doppelhäuser bzw. einseitig an die Grenze angebaut
- Baufenster 2. Reihe mit Abstand zu Vorderhäusern



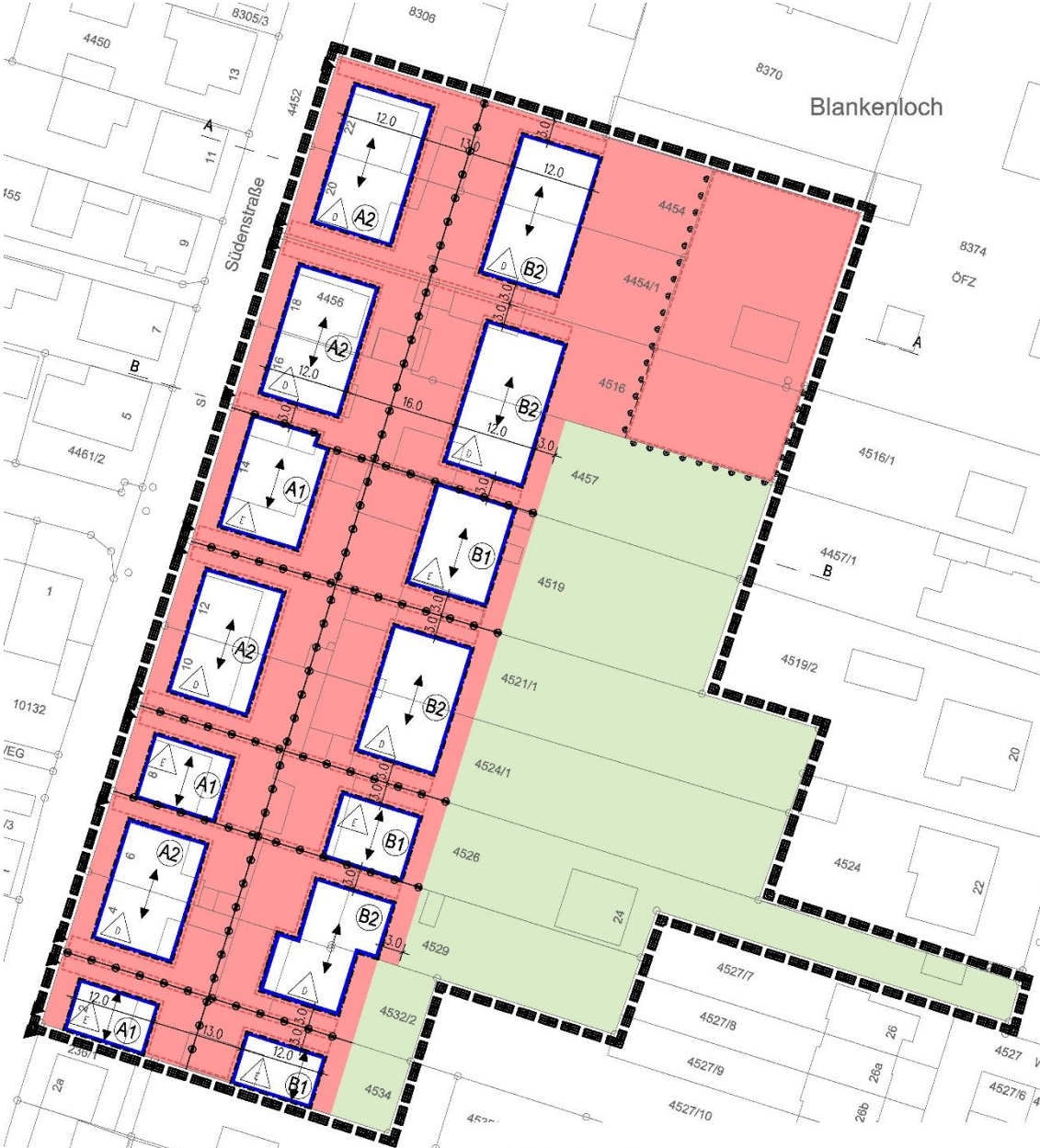
Bebauungsplan:

- Baufenster 1. Reihe wie Bestand als Doppelhäuser bzw. einseitig an die Grenze angebaut
- Baufenster 2. Reihe mit Abstand zu Vorderhäusern
- Baufenster im Süden und Norden nehmen die geringere Grundstückstiefe auf



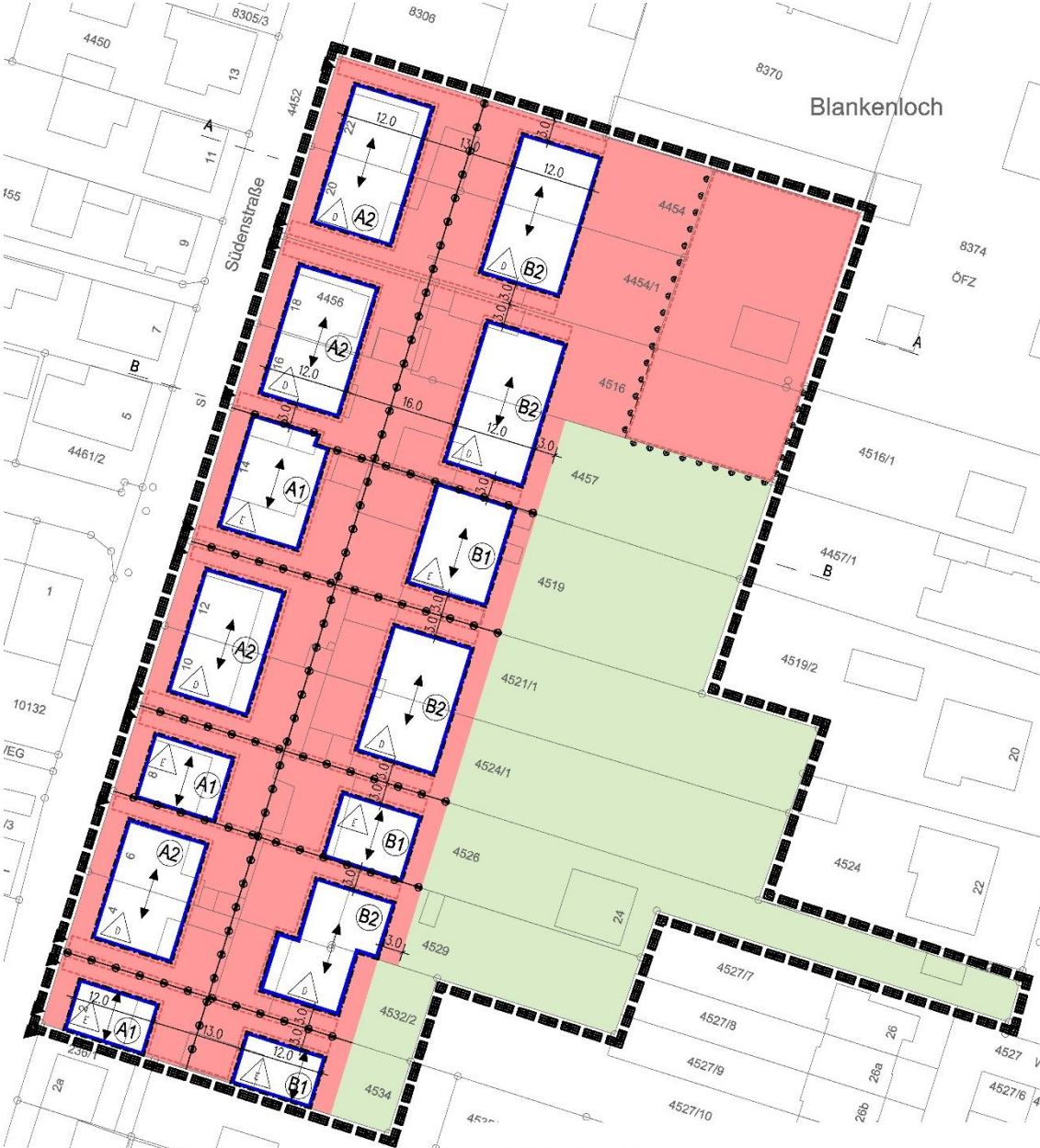
Bebauungsplan:

- Baufenster 1. Reihe wie Bestand als Doppelhäuser bzw. einseitig an die Grenze angebaut
- Baufenster 2. Reihe mit Abstand zu Vorderhäusern
- Baufenster im Süden und Norden nehmen die geringere Grundstückstiefe auf
- Wechsel zwischen Doppelhäusern und einseitiger Grenzbebauung (wie 1. Reihe)



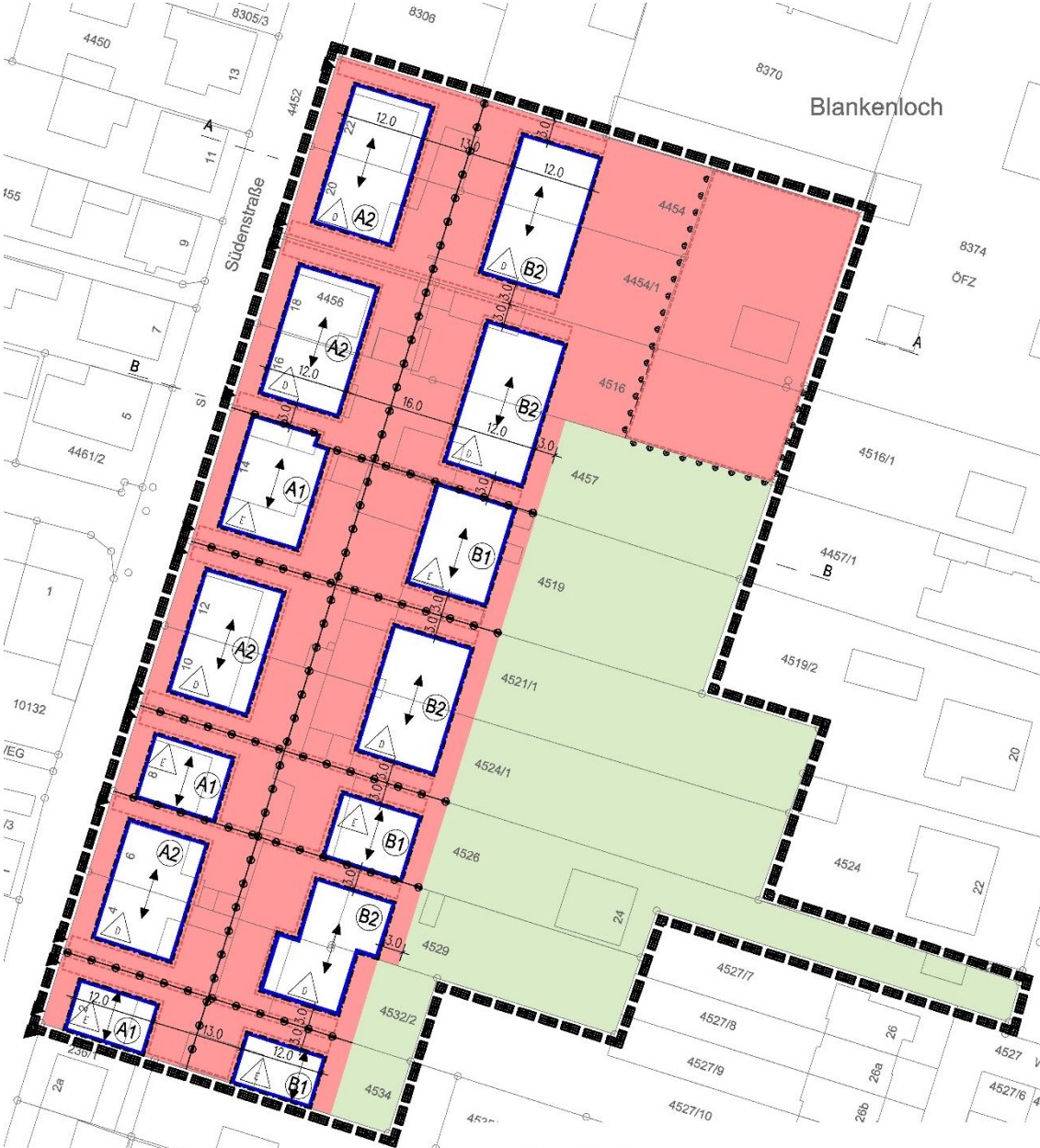
Bebauungsplan:

- Baufenster 1. Reihe wie Bestand als Doppelhäuser bzw. einseitig an die Grenze angebaut
- Baufenster 2. Reihe mit Abstand zu Vorderhäusern
- Baufenster im Süden und Norden nehmen die geringere Grundstückstiefe auf
- Wechsel zwischen Doppelhäusern und einseitiger Grenzbebauung (wie 1. Reihe)
- Gärten als private Grünfläche



Bebauungsplan:

- Baufenster 1. Reihe wie Bestand als Doppelhäuser bzw. einseitig an die Grenze angebaut
- Baufenster 2. Reihe mit Abstand zu Vorderhäusern
- Baufenster im Süden und Norden nehmen die geringere Grundstückstiefe auf
- Wechsel zwischen Doppelhäusern und einseitiger Grenzbebauung (wie 1. Reihe)
- Gärten als private Grünfläche
- Parkplatzfläche und Erweiterungsfläche ohne Baufenster und ohne Ein- und Ausfahrten zum Baugebiet



Geplante Erschließung / Parkierung:

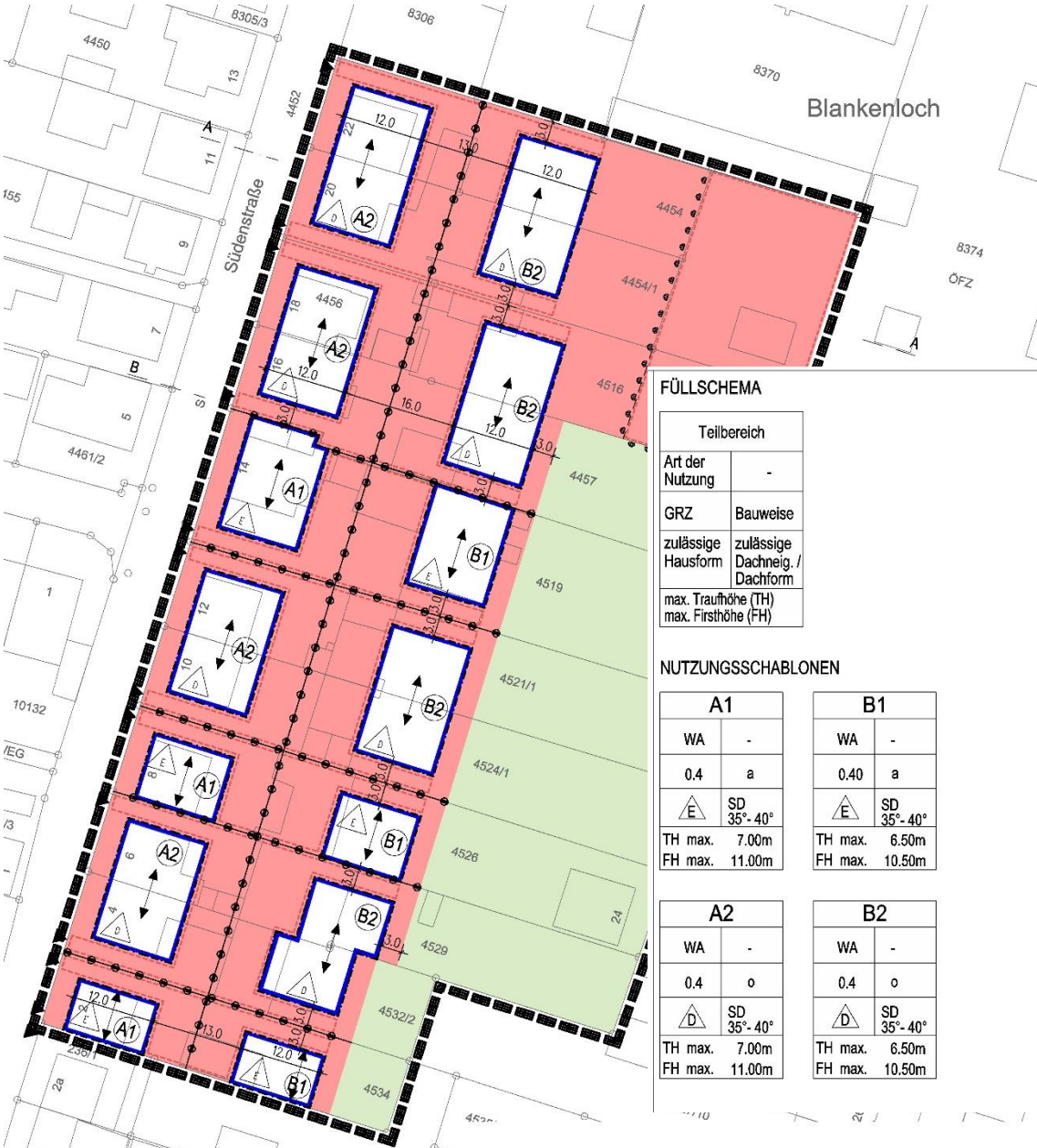
- Erschließung 2. Reihe über eigenes Grundstück
- Parkierung im Hof und im seitlichen Grenzabstand bis rückwärtige Baugrenze
- Begrenzte Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden und bereits gut genutzt
- Bestehender Parkplatz Rathaus wird um Fläche auf städtischem Grundstück erweitert , ca. 8 zusätzliche Stpl.

Festsetzungen

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- WA Allgemeines Wohngebiet entspricht dem Gebietscharakter
- Traufhöhe und Firsthöhe erste Reihe an Bestand orientiert
- Traufhöhe und Firsthöhe zweite Reihe an Neubauten im Innenbereich orientiert
- Satteldächer wie Bestand (Vorderhäuser und Scheunen) im Hinblick auf benachbarte Bebauung
- GRZ 0,4 (exklusive privater Grünflächen) Entsiegelung (Wegfall vorh. Nebengebäude) ist Ziel



Art und Maß der baulichen Nutzung:

SCHÖFFLER
STADTPLANER/ARCHITEKTEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

SCHÖFFLER
STADTPLANER/ARCHITEKTEN

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Bestimmt durch:
- Grundflächenzahlen
- Trauf- und Firsthöhen
- Baufenster

Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen **bis** GRZ von **0,60**

Stellplatzflächen und Zufahrtsflächen, die mit einem **wasserdurchlässigen Belag** (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Kiesflächen etc.) belegt sind, werden **hälftig** auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

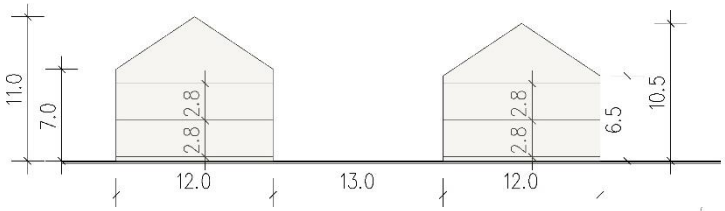
Geplante Höhenentwicklung / Schemaschnitte:

Neubauten ebenerdig barrierefrei, normale Geschosshöhen ca. 2,80 m

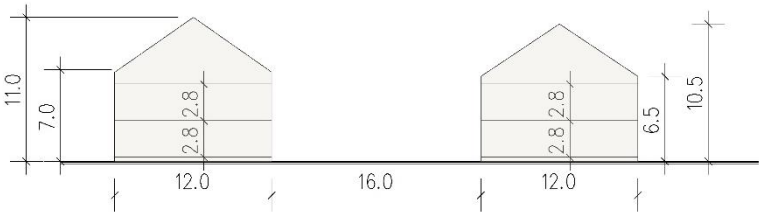
An Südenstraße II + genutztes DG (kein Vollgeschoss)

In 2. Reihe II + genutztes DG (kein Vollgeschoss)

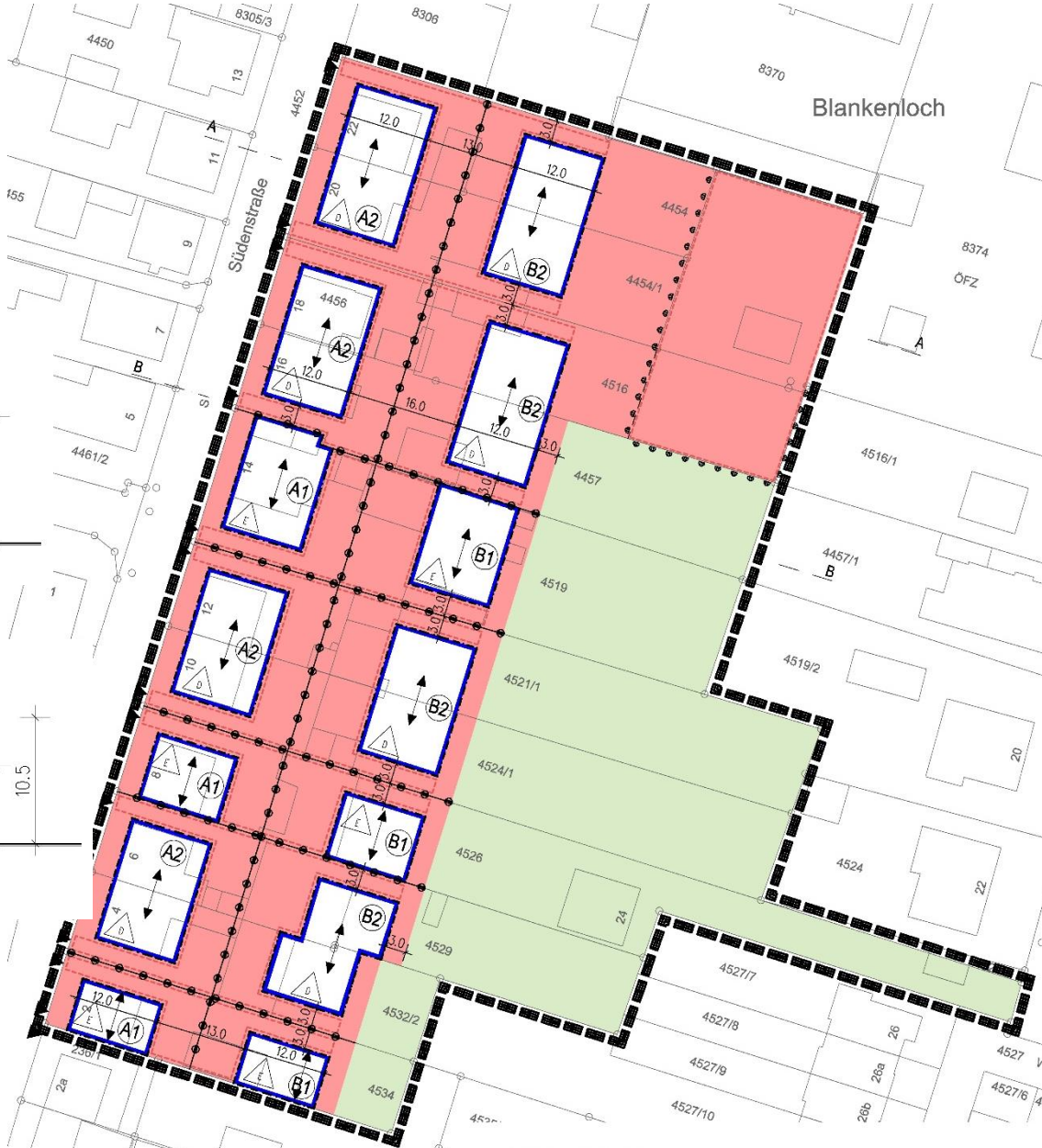
SCHEMASCHNITT A-A



SCHEMASCHNITT B-B



Ziel: „Luft“ zwischen 1. und 2. Reihe zu bringen



Planungsrechtliche Festsetzungen:

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
...

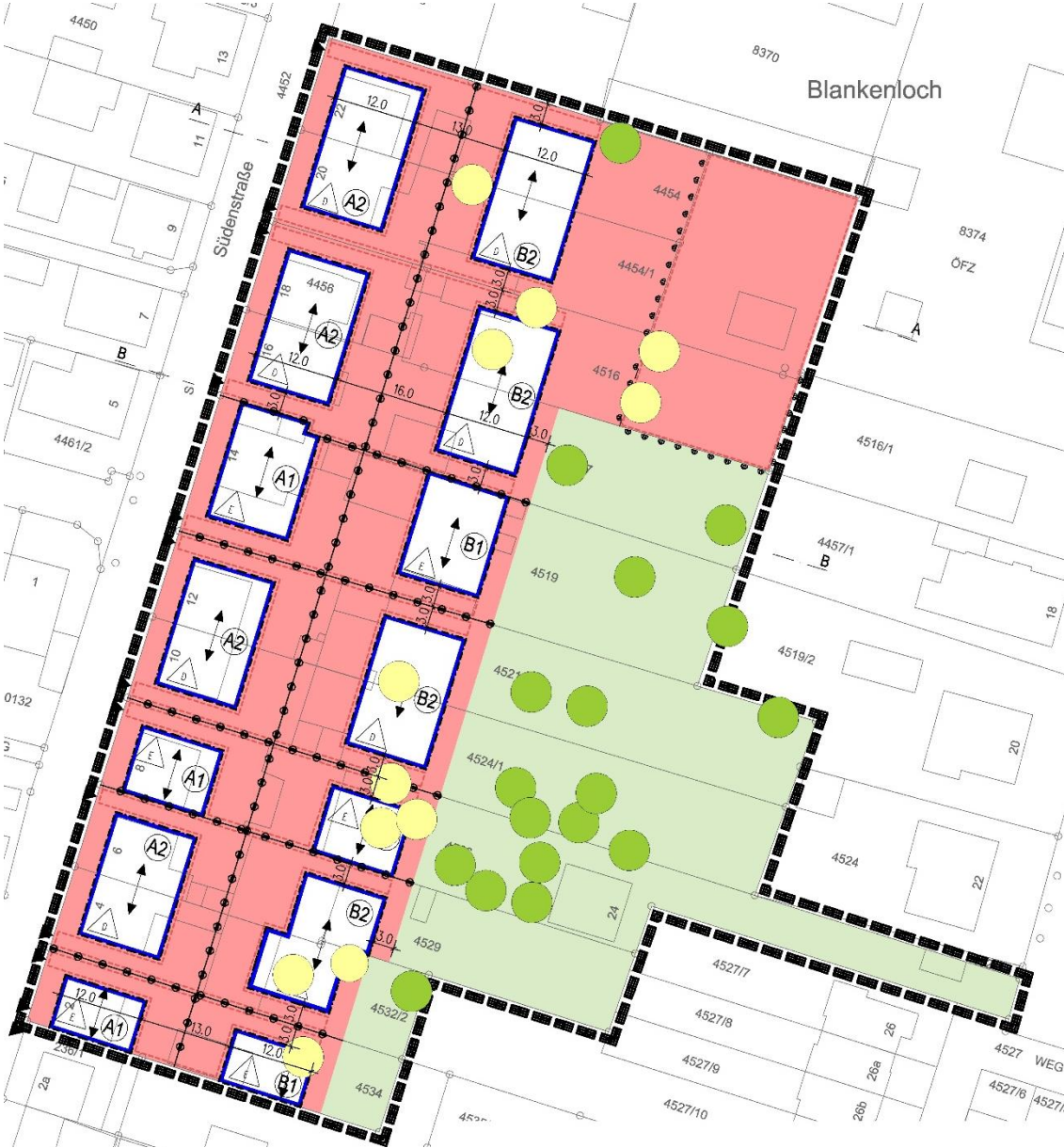
Terrassen bis zu einer Größe von 20 m²

Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)
...

Die Errichtung von **Nebenanlagen** auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten **privaten Grünflächen** ist **nicht zulässig**.

Begrünung:

- Gärten als Private Grünfläche ausgewiesen
- Betroffener Baumbestand durch geplante Ausnutzung Baufenster und Parkplatzerweiterung laut Luftbild dargestellt
- Regelungen für Ersatzpflanzungen und Nisthilfen in Planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen



Planungsrechtliche Festsetzungen:

SCHÖFFLER
STADTPLANER/ARCHITEKTEN

Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Beleuchtung für Insekten und Fledermäuse schonend und verträglich

Fledermäuse:
Abbruch von Gebäuden im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar.

Ersatzquartiere für Fledermäuse ja abgebrochenem Gebäude

Avifauna:
Abbruch von Gebäuden im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar

Freimachung von Bäumen und Gehölzen ist zwingend auf den Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar

Möglichst Erhalt von bestehenden Bäume und Gehölze

Schutz von Gehölzen, Gebüschen oder Bäumen während der Bauzeit

Ersatznisthilfen nach Abbruch oder Fällen von Bäumen.

Bei der Begrünung der Flächen nach Baufertigstellung sind Gebüsche, Hecken und Einzelbäume als Ersatz für entsprechend verloren gegangene Vegetation einzuplanen.

Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis .

Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück.

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITEKTEN

Örtliche Bauvorschriften:

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITEKTEN

Dächer und Dachdeckung
Satteldächer mit Dachneigungen von 35°- 40°

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind fachgerecht mit einer extensiven Dachbegrünung

Dachaufbauten
Länge aller Dachaufbauten max. 2/3 der zugehörigen Dachlänge betragen.

Abstand von Dachaufbauten untereinander und zum Ortgang muss jeweils mind. 1,25 m betragen.

Zahl der nachzuweisenden Stellplätze
Je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen.
Wohneinheiten größer 30 m² sind 1,5 Stellplätze
Wohneinheiten größer 80 m² sind 2 Stellplätze

Gefangene Stellplätze innerhalb einer Wohneinheit sind zulässig.

Örtliche Bauvorschriften:

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITEKTEN

Werbeanlagen
am Ort der Leistung als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade im Erdgeschoss zulässig. Hinweisschilder dürfen eine Gesamtfläche von 1,00 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

Niederspannungsfreileitungen
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Einfriedungen und Sichtschutzblenden
Holz, Metall als offene Einfriedungen mit Hinterpflanzung oder Hecke.

Sichtschutzblenden von Terrassen max. Höhe von 2.00 m ab OK Terrasse bis Tiefe von 3.00 m ab Haushinterkante.

Standorte von Wärmepumpen und Müllbehältern
Wärmepumpen und Müllbehältern sind einzugrünen oder einzuhausen

Städtebauliche Kennzahlen

11 Baugrundstücke

11 Gebäude in 1. Reihe

11 Gebäude in 2. Reihe

Bruttobauland ca. 7000 m²

GRZ 0,40

Nettobauland ca. 2.800 m²

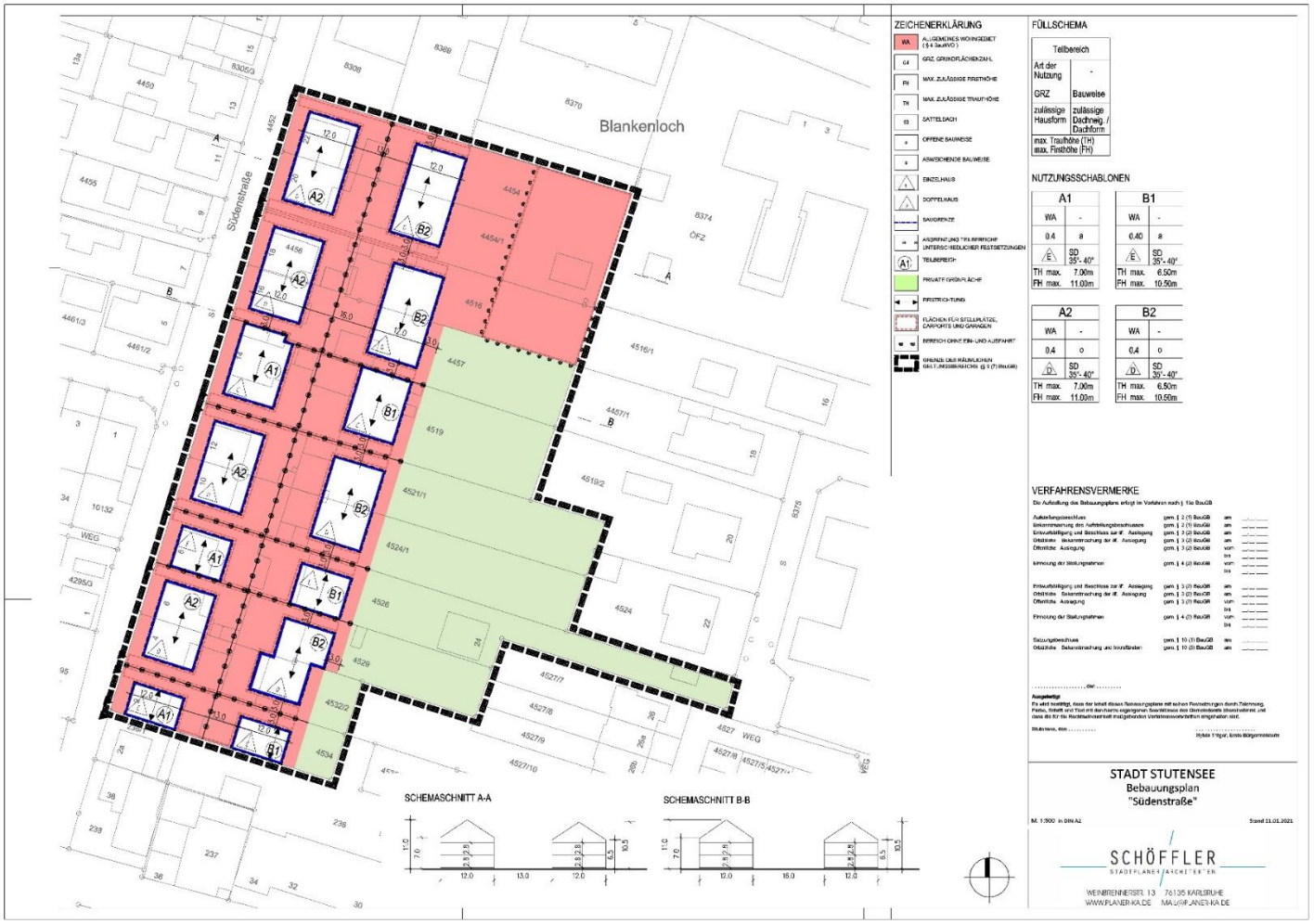
Baufenster 1. Reihe ca. 1330 m²

Baufenster 2. Reihe ca. 1350 m²

ca. 122 m² BGF je Geschoss

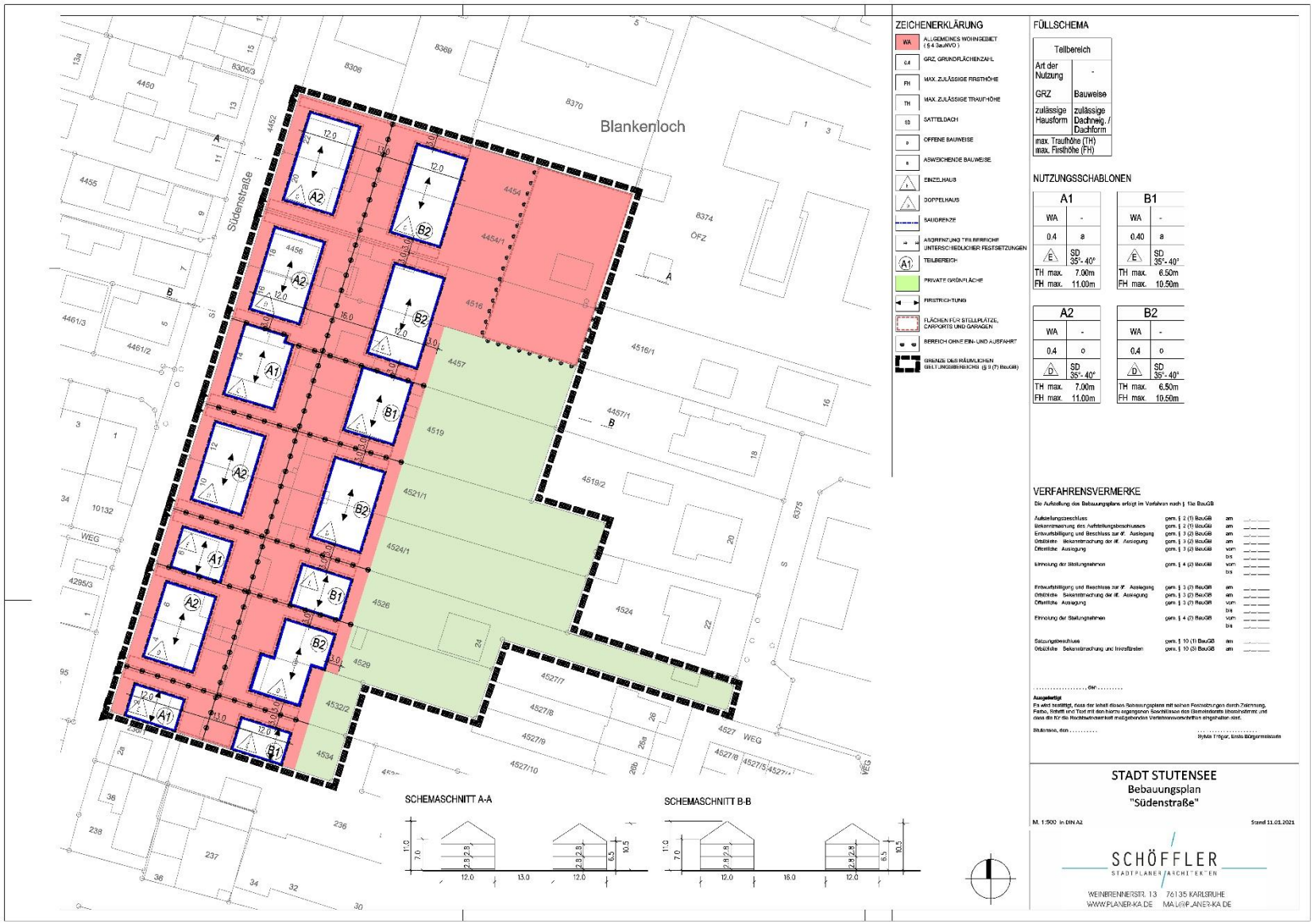
ca. 225 m² WFL je Gebäude

ca. 1-3 WE je Gebäude
(Stellplatznachweis erforderlich)



Bebauungsplan:

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN



SCHÖFFLER
STADTPLANER/ARCHITEKTEN

Dankeschön für Ihre Aufmerksamkeit