



Top Ö 6 Vorstellung Bebauungsplan Nr. 175 „Im Mühlengrund“





Bebauungsplan Nr. 175 „Im Mühlengrund“

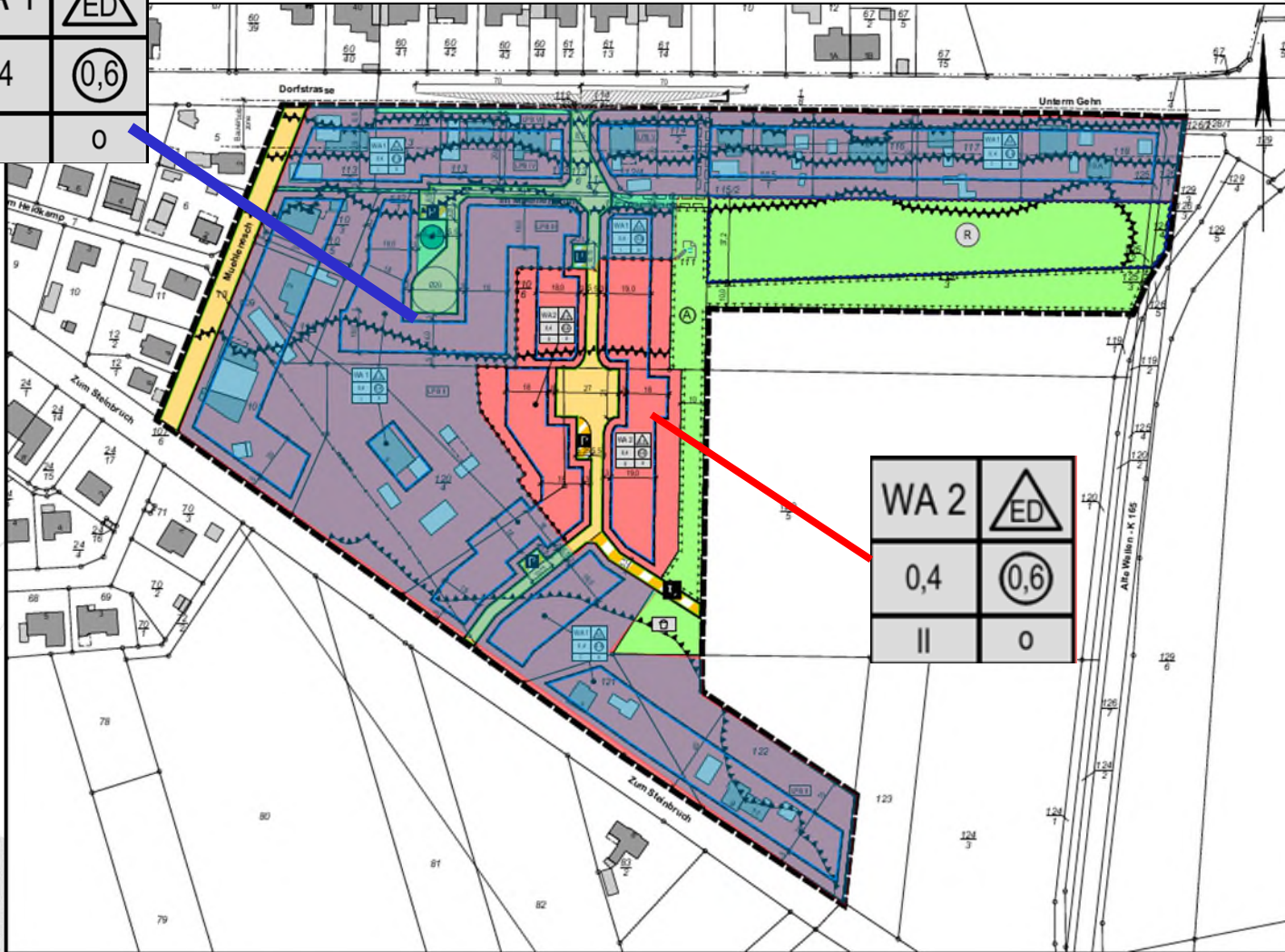
Städtebauliches Konzept





Bebauungsplan Nr. 175 „Im Mühlengrund“

WA 1	
0,4	
I	0



WA 2	
0,4	
II	0



Bebauungsplan Nr. 175 „Im Mühlengrund“

Zusammenfassung Textliche Festsetzungen

- Je Einzelhaus zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte eine Wohnung
- Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Garagen, Stellplätze, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 4 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden.
- Gebäudehöhen
 - WA1: maximal zulässige Traufhöhe 4,50 m; maximal zulässige Firsthöhe 9,00 m
 - WA2: maximal zulässige Traufhöhe 6,00m; maximal zulässige Firsthöhe 10,50 m
- Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb des überbaubaren Bereichs sowie in den seitlichen Abstandsflächen, parallel zur Bautiefe zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen bis zu 40 m³
- Pro Grundstück/ Doppelhaushälfte ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von 5 m zulässig.
- Ausschluss von fossiler Brennstoffen bezogen auf die Errichtung von Neubauten
- Abgrenzung zur freien Landschaft durch eine Hecke
- Schallschutz am Gebäude



Bebauungsplan Nr. 175 „Im Mühlengrund“

Zusammenfassung Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

- Geneigte Dachflächen
 - Satteldach
 - Walmdach
 - Krüppelwalmdach
- Dacheindeckung
 - ausschließlich Dachsteine
 - Glasierte oder sonstige, das Licht reflektierende, Dachziegel sind unzulässig
 - Für Photovoltaikanlagen ist eine abweichende Dacheindeckung zulässig
 - Gründächer sind zulässig
- Dachneigung: mindestens 25°
- Dachaufbauten:
 - Pro Dachfläche ist die Längenausdehnung von einzelnen Dachaufbauten in der Summe ihrer Seitenlänge auf insgesamt 3/5 der darunterliegenden Traufenlänge zu begrenzen
- Die Fassade und Dacheindeckung von Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten
- Vorgärten sind dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Kunststofffolienabdeckungen ist im Vorgartenbereich unzulässig.



Bebauungsplan Nr. 175 „Im Mühlengrund“

Verfahrensablauf

1. Beschluss über die Aufstellung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss) gem. § 2 Abs. 1 BauGB
2. Beschluss über den Vorentwurf zum FNP
3. Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanentwurfes, Begründung, Umweltbericht, sämtliche Gutachten
Wurde bereits frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. gem. § 4 Abs. 1 BauGB
4. Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen gem. § 2 Abs. 2 bis 4 BauGB aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Nun erfolgt die Erstellung der Abwägung
5. Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanentwurfes, Begründung, Umweltbericht, sämtliche Gutachten
6. Beschluss über die Öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bauleitplanes, der Begründung und umweltbezogenen Stellungnahmen
Voraussichtlich nach der Sommerpause
7. **Auf Grund von Gesetzesänderungen Wiederholung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**
8. **Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gem. § 2 Abs. 2 bis 4 BauGB aus dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.**
9. **Satzungsbeschluss**