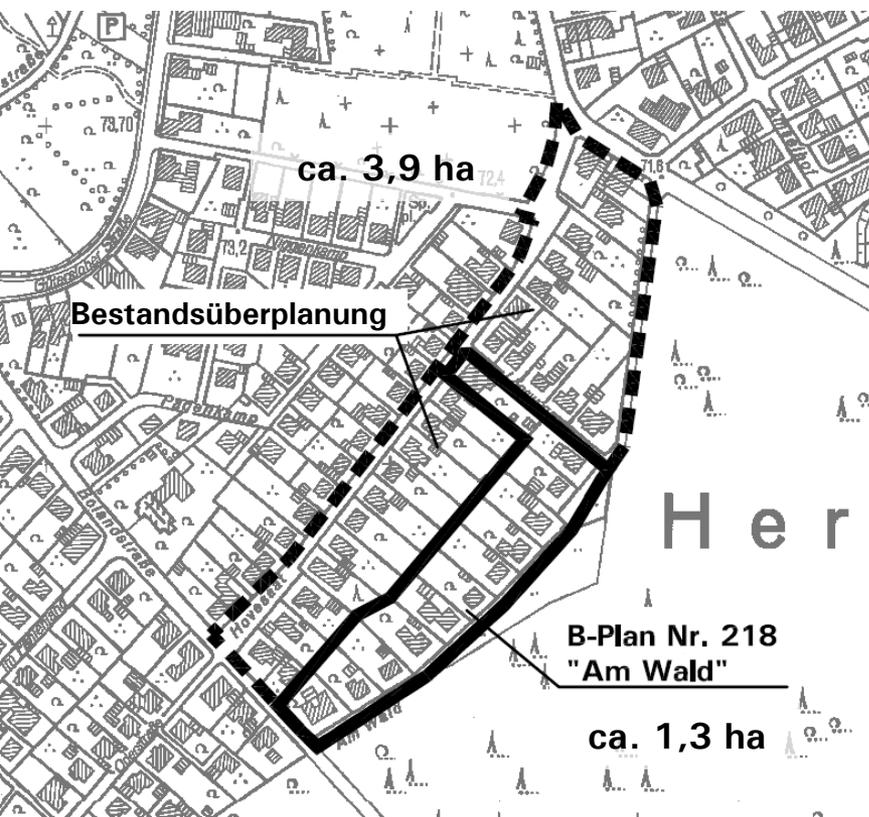
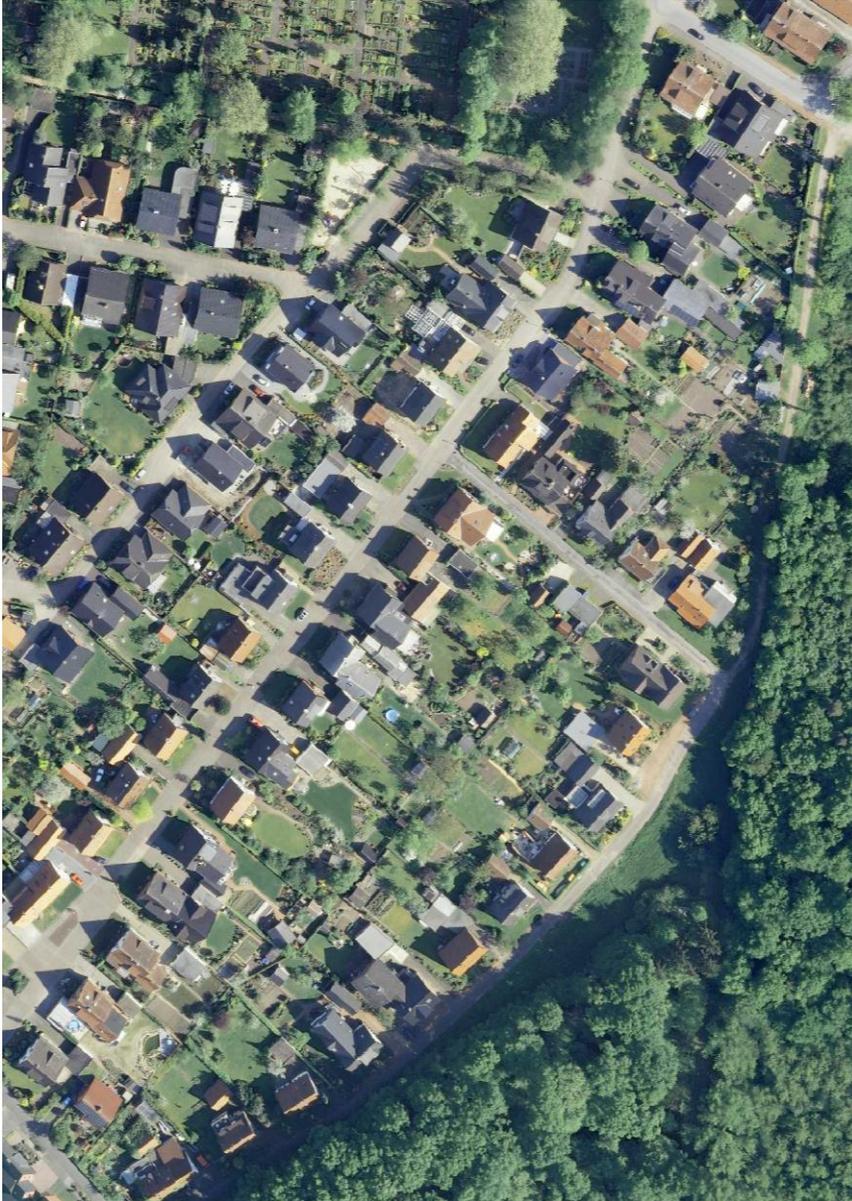




Bebauungsplan Nr. 218 „Am Wald“ - I. Änderung und Erweiterung

Anliegerversammlung am 23.06.2014





Aktuelle Beschlusslage des Planungsausschusses:

- vorhandenen Quartierscharakter planungsrechtlich sichern
- Nachverdichtungen nur durch Anbauten ermöglichen
- frühzeitige Beteiligung wird erneut durchgeführt



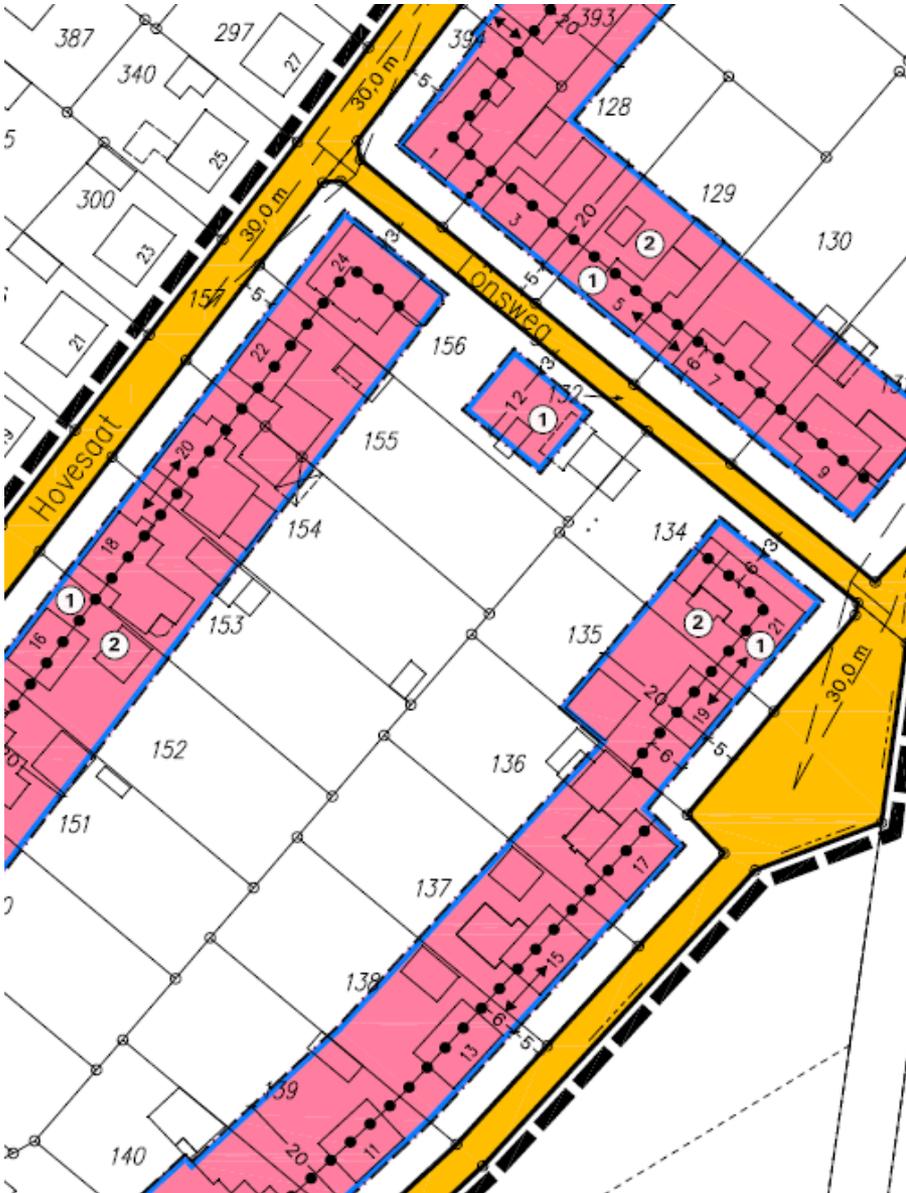


Ziel: geordnete Nachverdichtung durch Anbauten ermöglichen

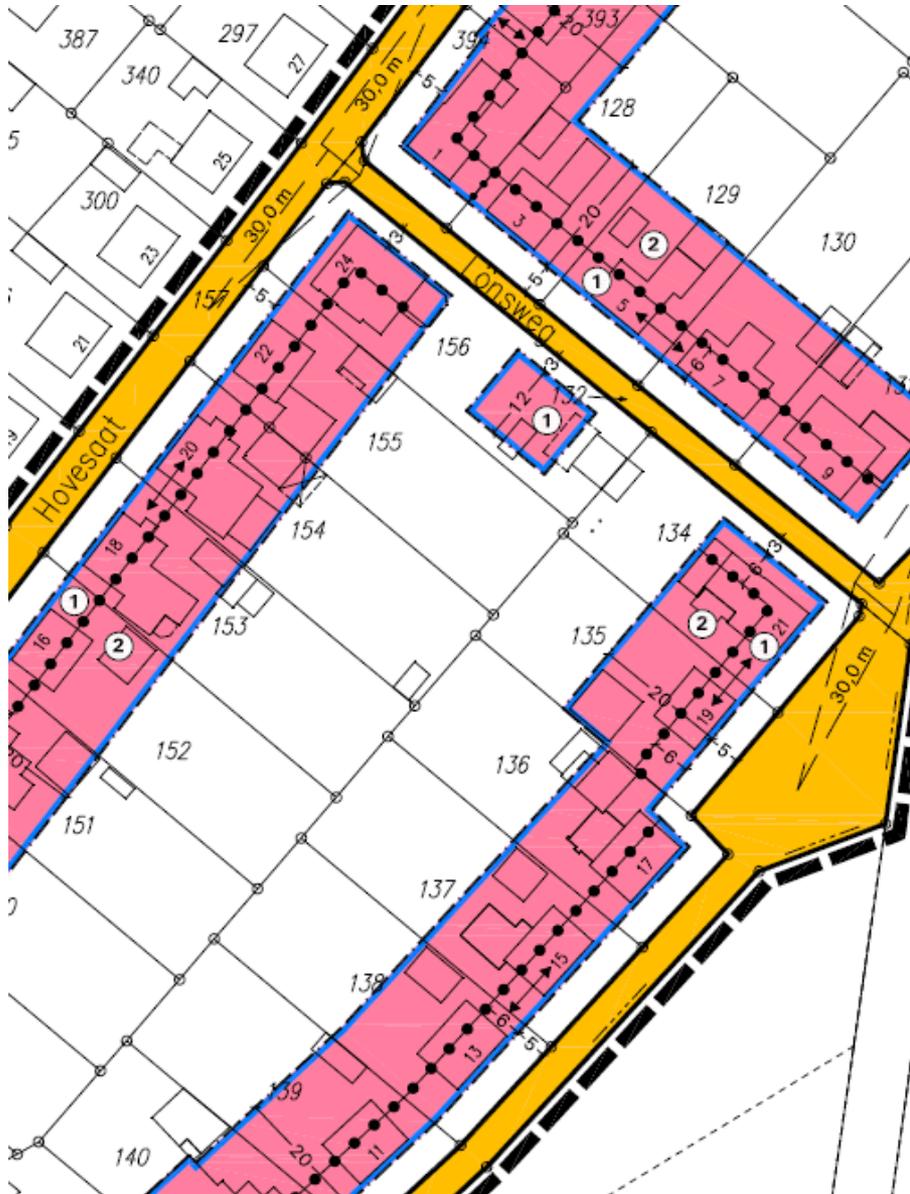
Steuerung über Vorgaben zu:

- Gliederung der überbaubaren Flächen
- differenzierte Trauf- und Firsthöhen
- differenzierte Dachformen
- Zahl der Wohneinheiten

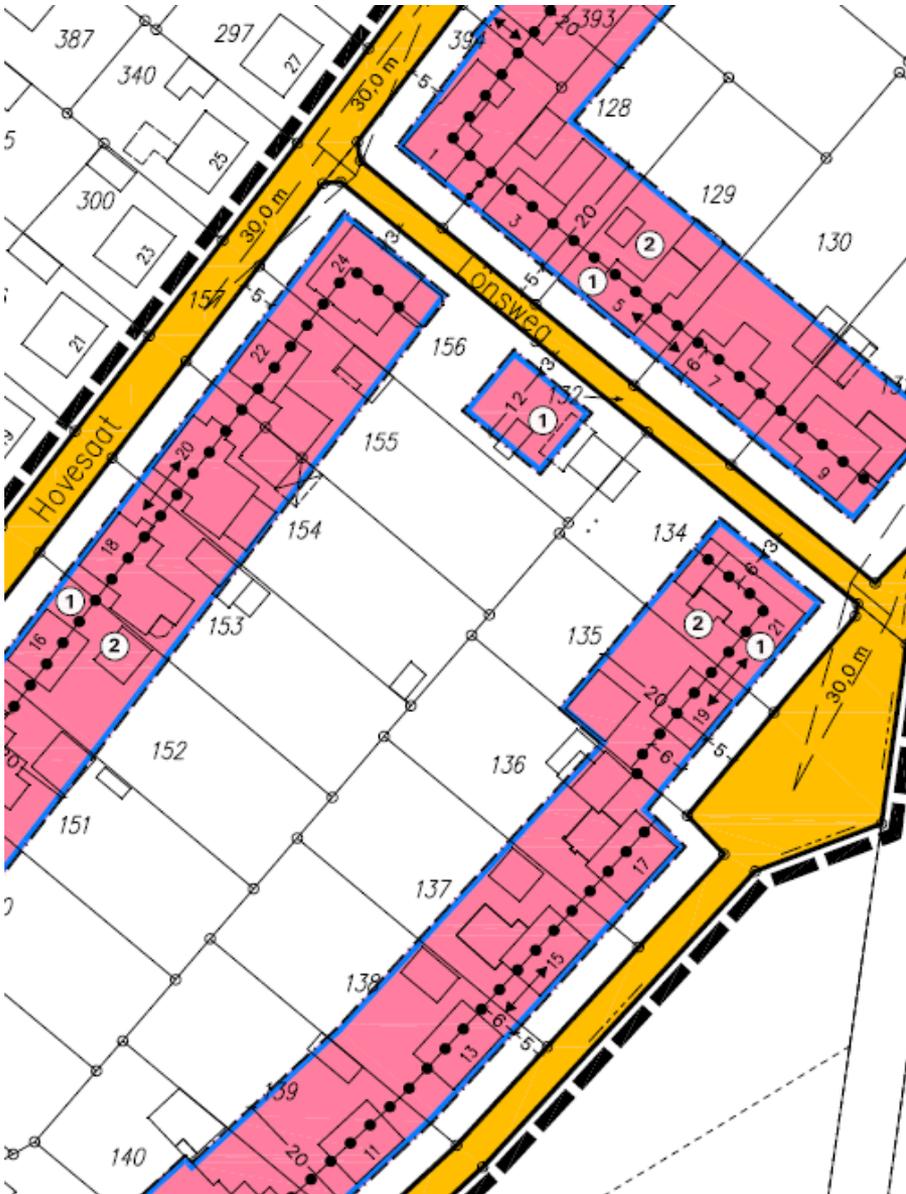




- Tiefe der Baufelder überwiegend 20 m
- Zweiteilung der Baufelder:
 - ① straßenbegleitend enge Festsetzungen = Bestandssituation sichern
 - ② rückwärtig Festsetzungen mit größerem Spielraum = Nachverdichtungen durch Anbauten unterstützen



- durchgängig WA
- GRZ/GFZ: 0,4/0,8 = Anlehnung an Bestandsplan Nr. 218
→ ggf. Reduzierung aufgrund großer Grundstücke?
- Bauweise: nur Einzelhäuser = Sicherung Siedlungscharakter
- Stellung der Gebäude zur Straße = wie im Bestand

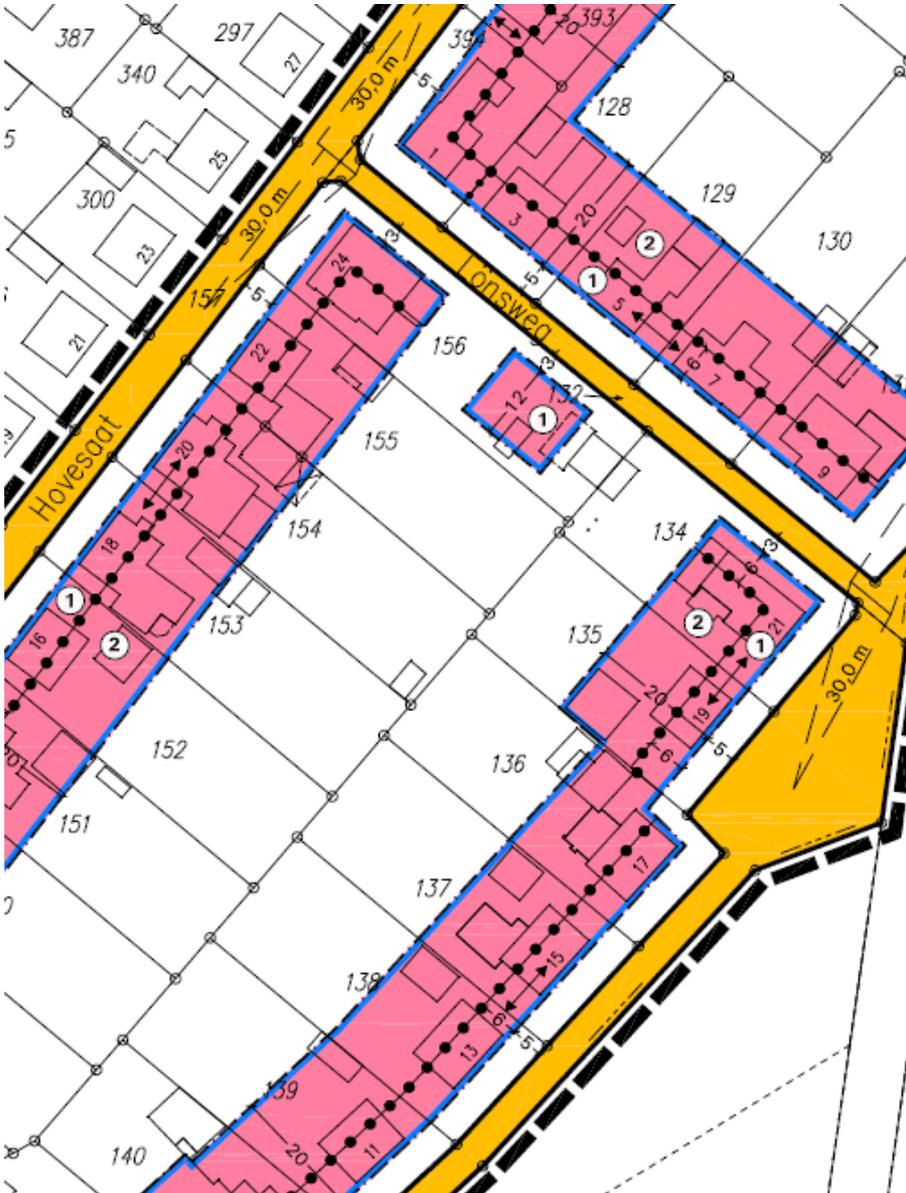


① straßenbegleitend:

- TH 3,5 m - 4,8 m
- FHmax. 11,0 m
- SD 48°-58°

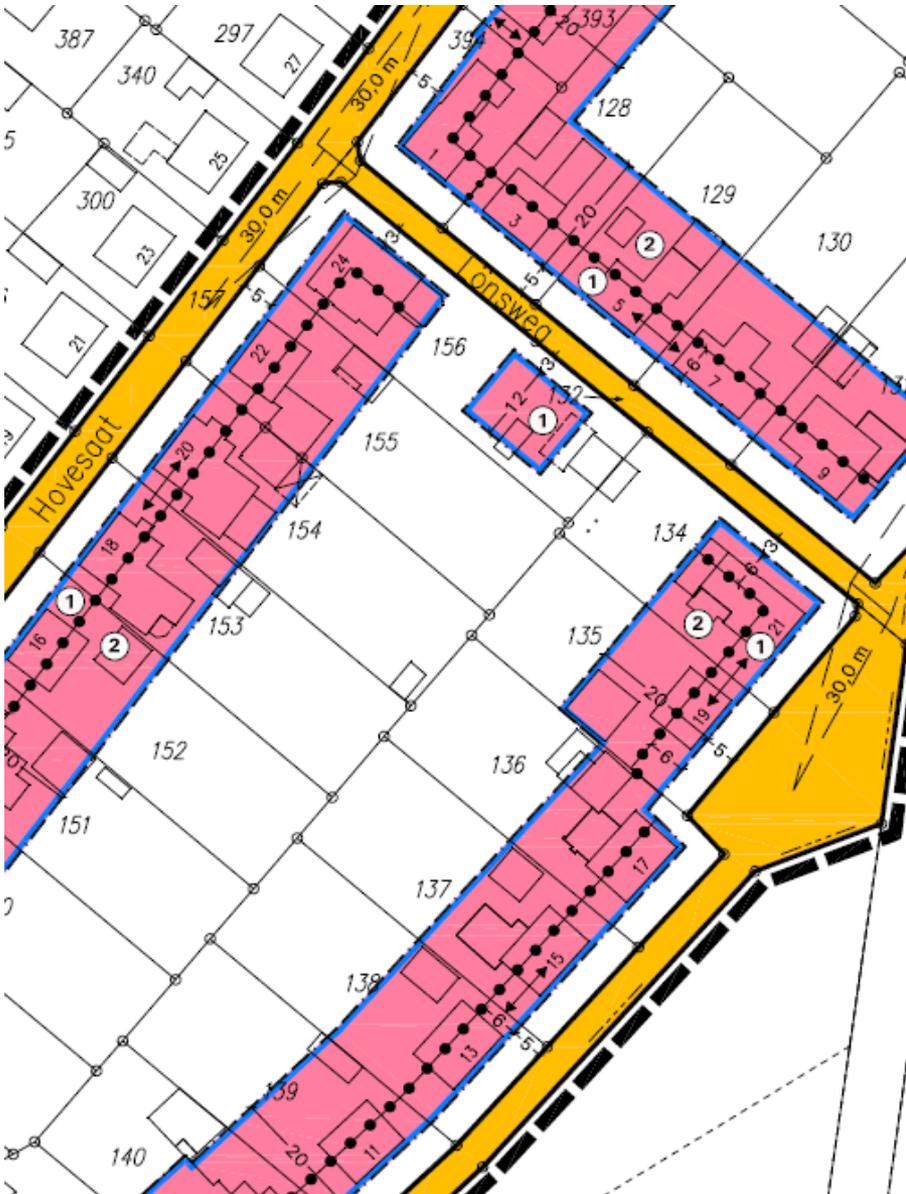
= Bestand überwiegend abgedeckt, Abweichungen bei einzelnen Bestandshäusern

→ Sicherung „1 ½“-geschossiger Siedlungshäuser mit steilen Dächern



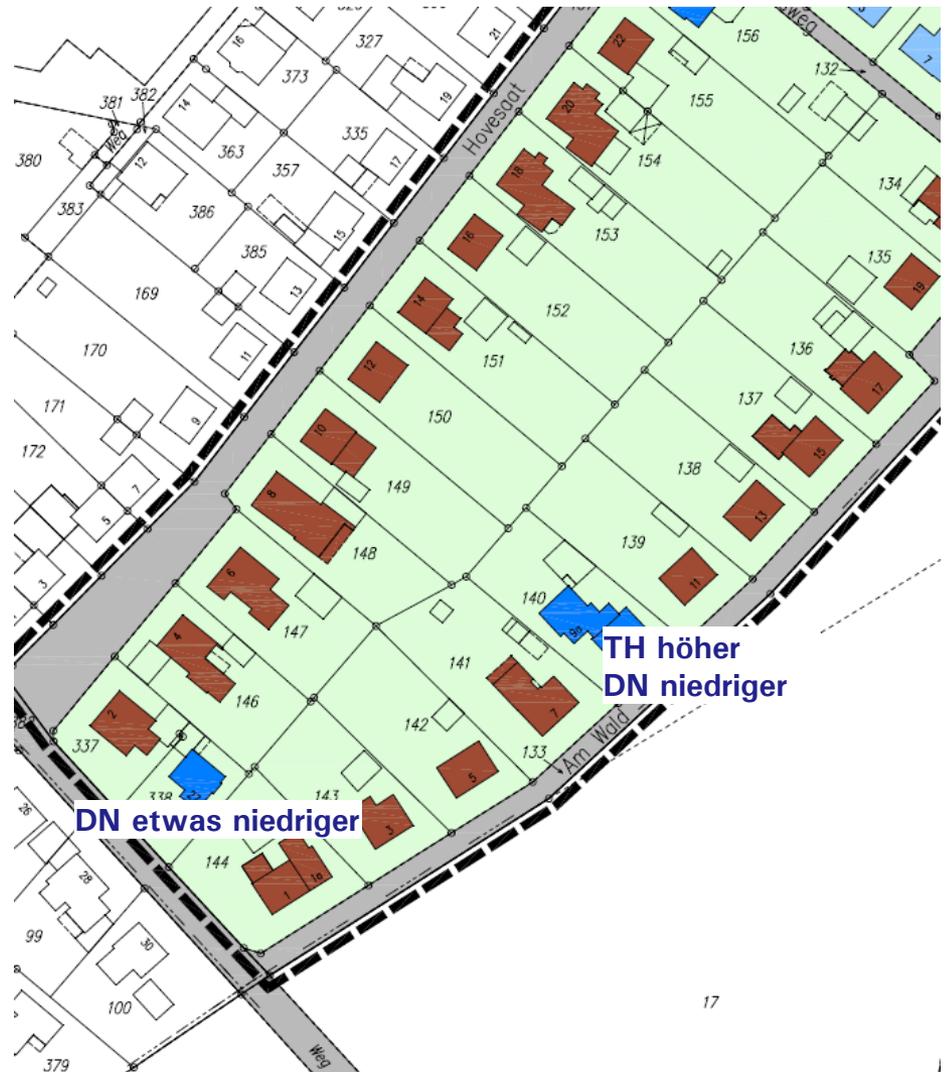
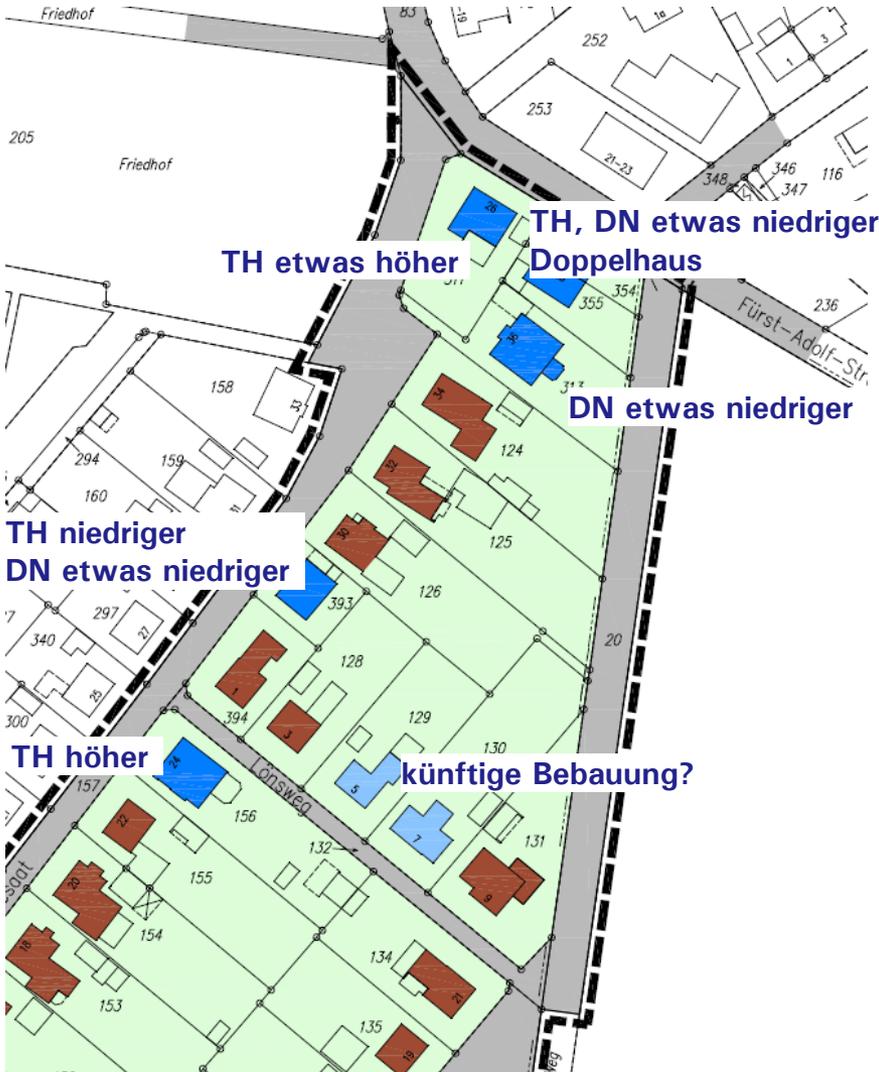
② rückwärtig:

- THmax. 6,5 m
= volle Zweigeschossigkeit
- FHmax. 10,5 m
= zusätzliche Nutzung im Dachraum möglich, Abstufung der Firsthöhe gegenüber „Vorderhaus“?
- SD, FD
= Anlehnung an vorhandene Dachformen, Spielraum für Nachverdichtung



- Dachgestaltung
- Fassadengestaltung
- gestalterische Einheit Doppelhäuser und aneinandergebaute Garagen
- Sockelhöhe
- Einfriedungen/Vorgärten

Bereich 1 Abweichungen von den geplanten Festsetzungen des neuen Vorentwurfs



Abweichungen von den geplanten Festsetzungen des neuen Vorentwurfs im Bereich 1

- geringe Abweichungen bei Umbauten i.d.R. im Rahmen der Planungsziele denkbar
- Einzelfallprüfungen für größere Abweichungen notwendig
- letzte Entscheidung im einzelnen Baugenehmigungsverfahren
- Hinweis darauf in der Begründung

Steuerung Zahl der Wohneinheiten



Variante 1

- 1 Wohnung je angefangene 300 m² Grundstücksfläche
- maximal 4 Wohnungen

Steuerung Zahl der Wohneinheiten



Variante 2

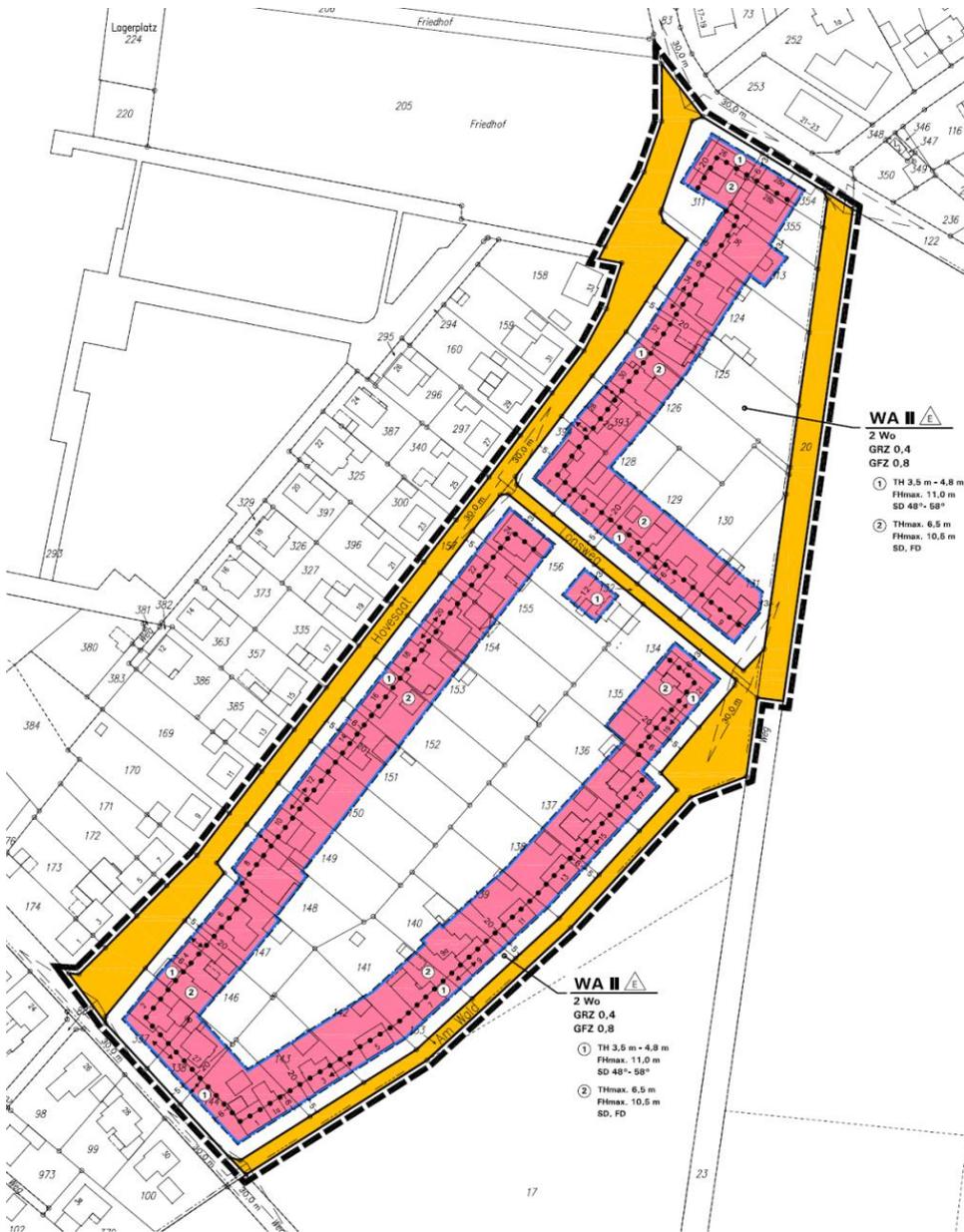
- 1 Wohnung je angefangene 350 m² Grundstücksfläche

Steuerung Zahl der Wohneinheiten



Variante 4

- 2 Wohnungen je angefangene 800 m² Grundstücksfläche
- maximal 3 Wohnungen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!