

Baugebiet Oberlohe

Entwurf Bebauungsplan

Sitzung des Bau- und
Umweltausschuss

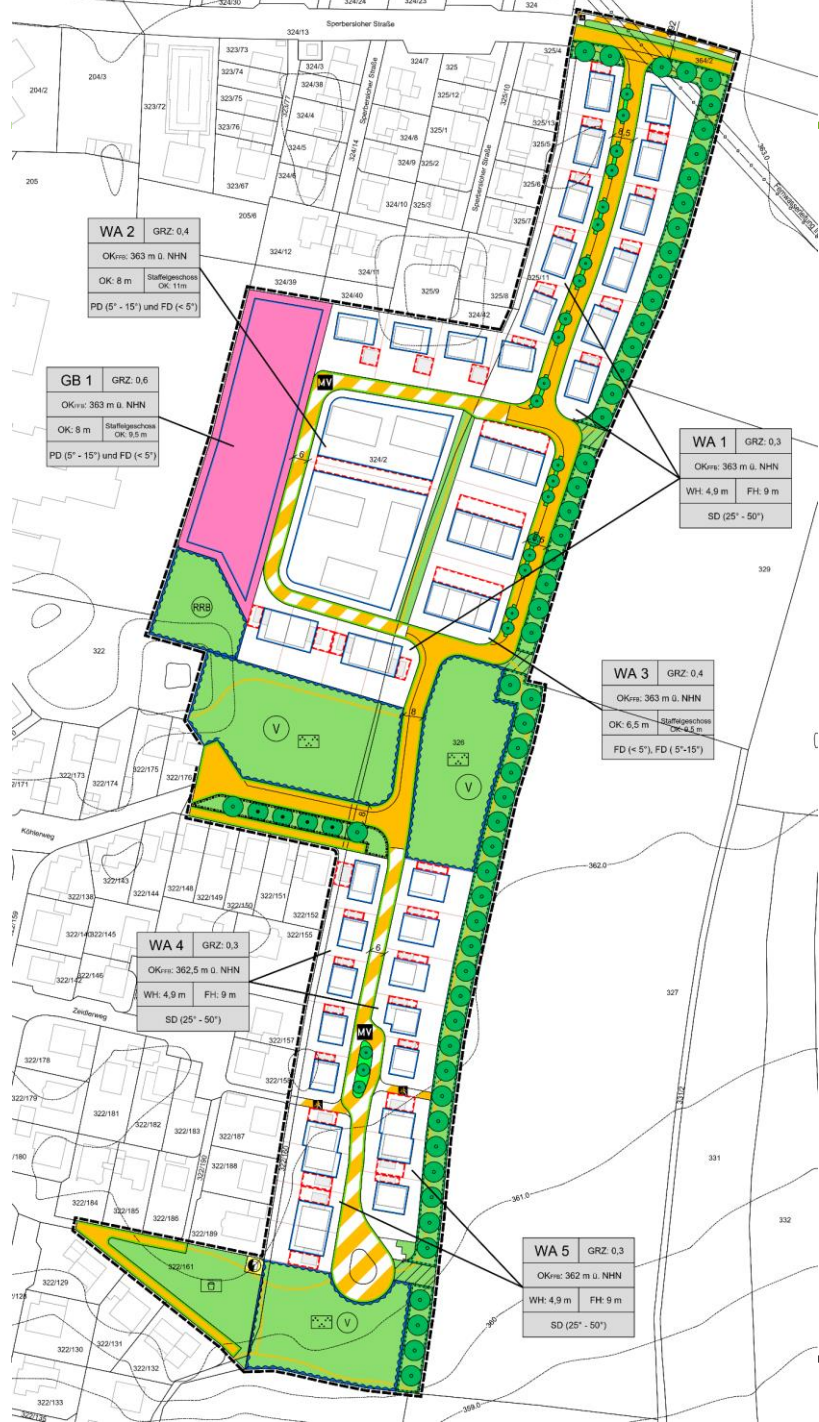
16.09.2024

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

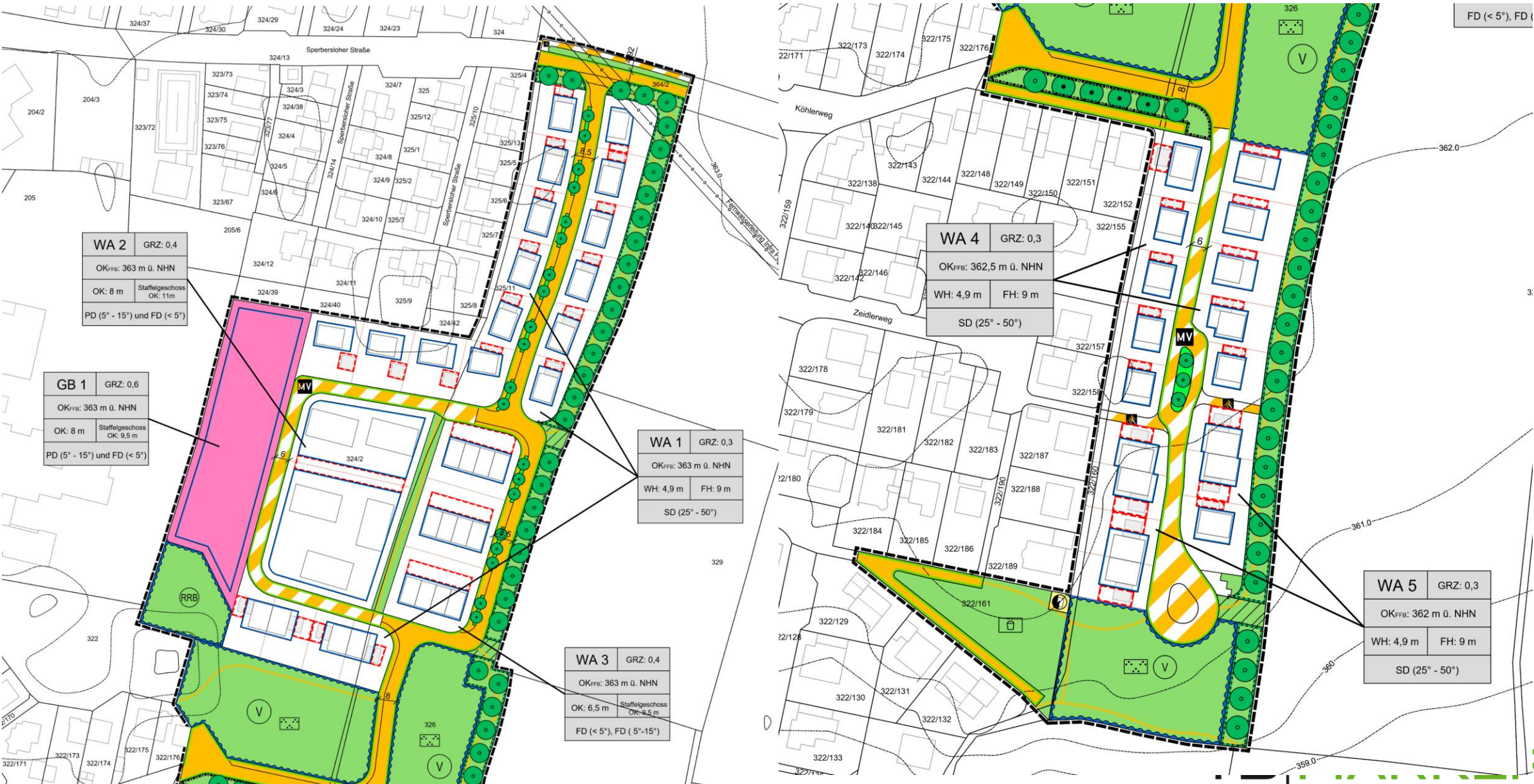
Neue Planvariante

- Verschmelzung Variante 1 Nord und Variante 2 Süd
- Angepasste Erschließung Köhlerweg
- Wegfall verkehrliche Erschließung in Richtung Ginsterweg
- Neue optionale Erschießungsvariante Lohweg





Entwurfssfassung





Art der baulichen Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet**
 - Allgemein zulässig
 - Wohngebäude
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- **Flächen für den Gemeinbedarf: Bildung (Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport und soziale Zwecke)**



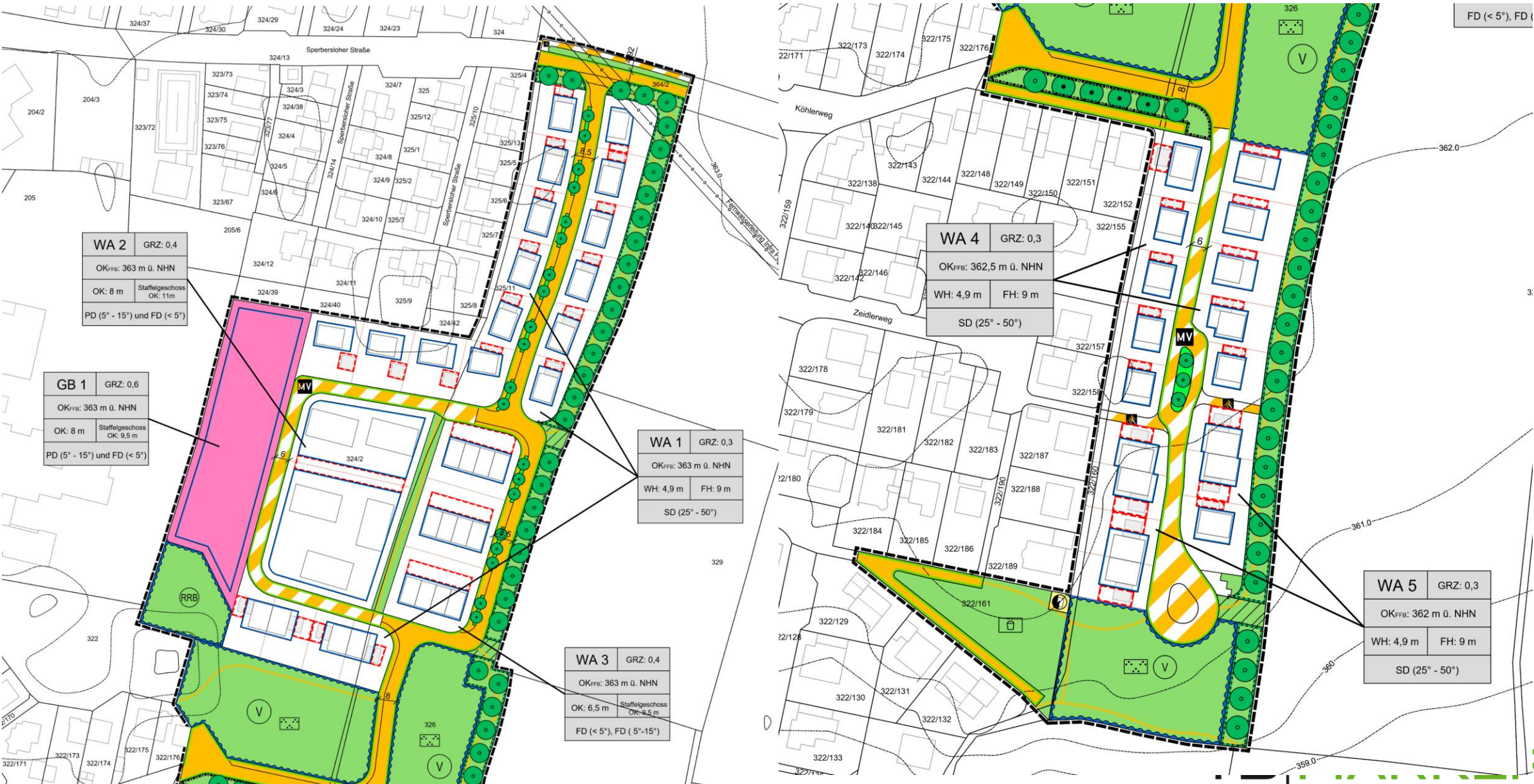
Maß der baulichen Nutzung – GRZ und Grundfläche

- GRZ 0,3 in WA 1, 4 und 5
- GRZ 0,4 in WA 2 und 3
- GRZ 0,6 in GB
- Überschreitungsmöglichkeit für Garagen, Stellplätze inkl. Zufahrten etc. um bis zu 50 vom 100
- Überschreitungsmöglichkeit für Tiefgaragen in WA 2 bis GRZ 0,8 (bei Tiefgaragenüberdeckung mind. 1 m)
- GR max. 300 m² in WA 2 für Wohngebäude



Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen

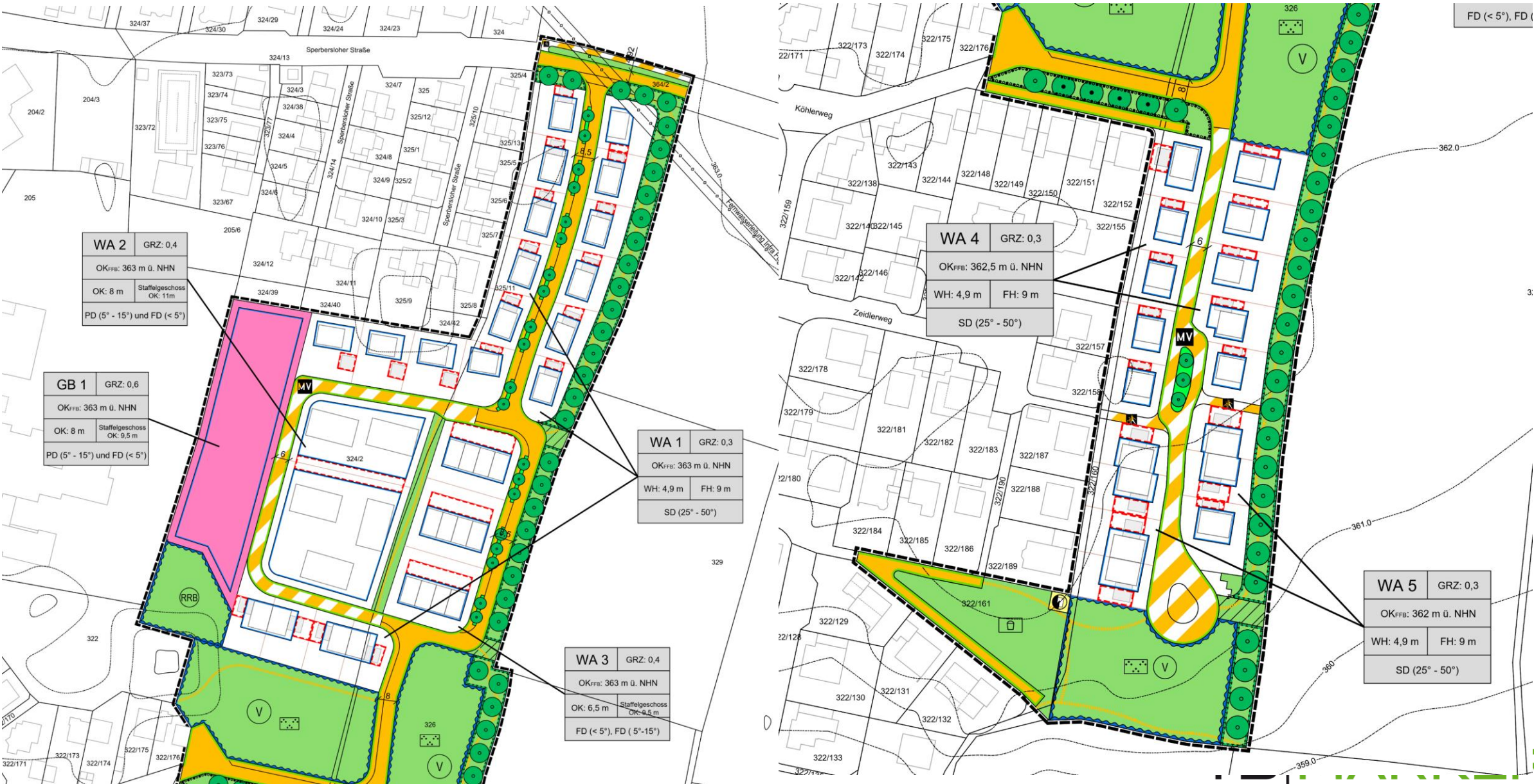
- Höhenbezugspunkt
- WH 4,9 m in WA 1, 4 und 5
- FH 9 m in WA 1, 4 und 5
- OK 6,5 m bzw. 9,5 m bei Staffelgeschoss in WA 3
- OK 8 m bzw. 11 m bei Staffelgeschoss in WA 2
- OK 8 m in GB 1





Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- Enge Baugrenzen in WA 1, 3-5
- Flexible Baugrenzen in WA 2 und GB 1
- Einhaltung Abstandsflächen festgesetzt

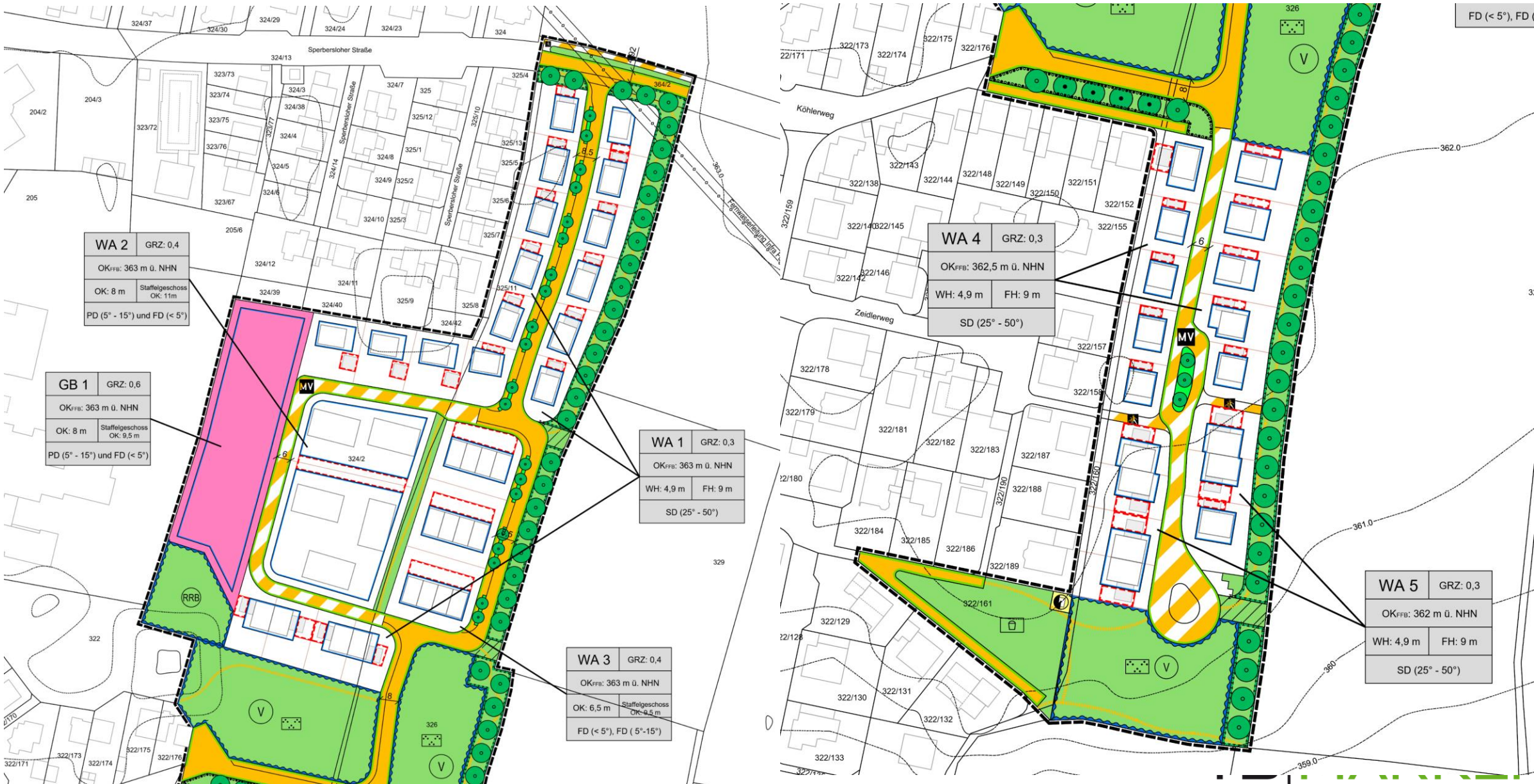




Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

- Zulässigkeit innerhalb von Baugrenzen und Stellplatzflächen
- Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen max. 15 m² für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Entwurfsskizze





Soziale Wohnraumförderung

- Mind. 30 % in WA 2



Entwässerung

- Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig
- Entwässerung im Trennsystem



Nutzung solarer Strahlungsenergie

- Solarmindestfläche: 50% nutzbarer Dachflächen



Grünordnung

- Keine Schotter- und Kiesflächen zur Gartengestaltung
- Naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen
- Dachbegrünung bei Flach- und Pultdächern
- Baumpflanzungen
- standortheimische oder klimaangepasste Gehölze
- Ortsrandeingrünung



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- **Dachgestaltung**

- WA 1, 3-5: Satteldächer, 25°-50° Dachneigung, Dachfirst über Längsseite, Dachziegel bzw. -steine
- WA 2, GB1: Flachdächer mit 0°-5° Dachneigung oder Pultdächer mit 5°-15° Dachneigung, Dachbegrünung
- Garagen und Nebengebäude: begrünte Flachdächer
- Abweichungen für untergeordnete Bauteile zulässig
- Dachaufbauten ab 35 °, Optik entsprechend Hauptdach, eine Form, max. 1/3 der Dachlänge
- Solaranlagen: Aufständigung bei Flachdächern zulässig bis max. 0,5 m über Oberkante und zurückversetzt

- **Fassaden**

- glatt und homogen verputzte Fassaden oder Holz



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Einfriedungen
 - Offene Einfriedungen
 - ohne Zaunsockel
 - max. 1,2 m



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!