

# Baugebiet Oberlohe



Entwurf Bebauungsplan

Sitzung des Bau- und  
Umweltausschuss

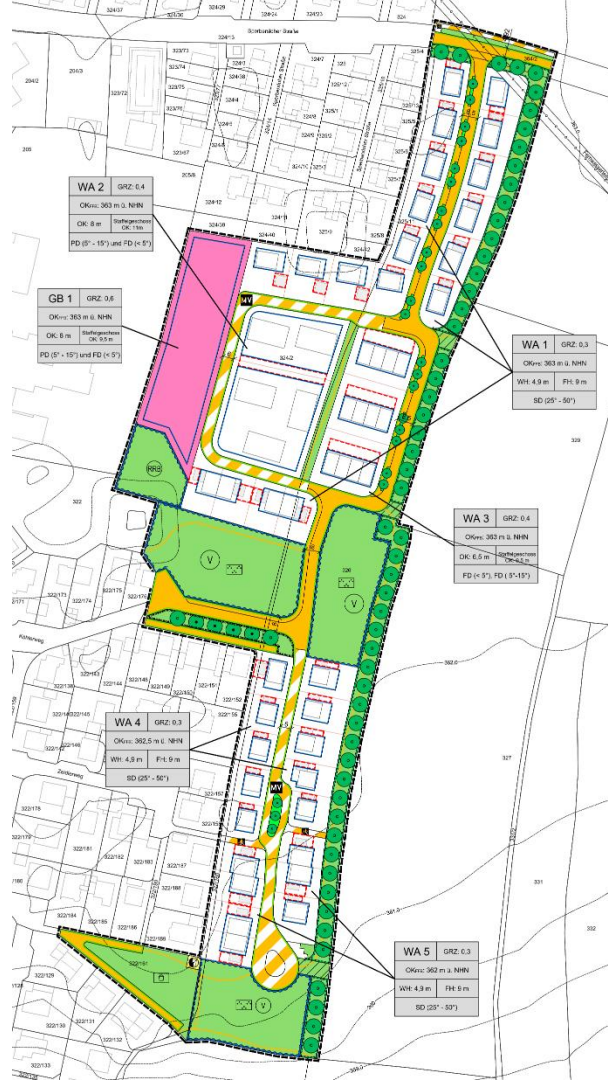
16.09.2024

**TB** | **MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

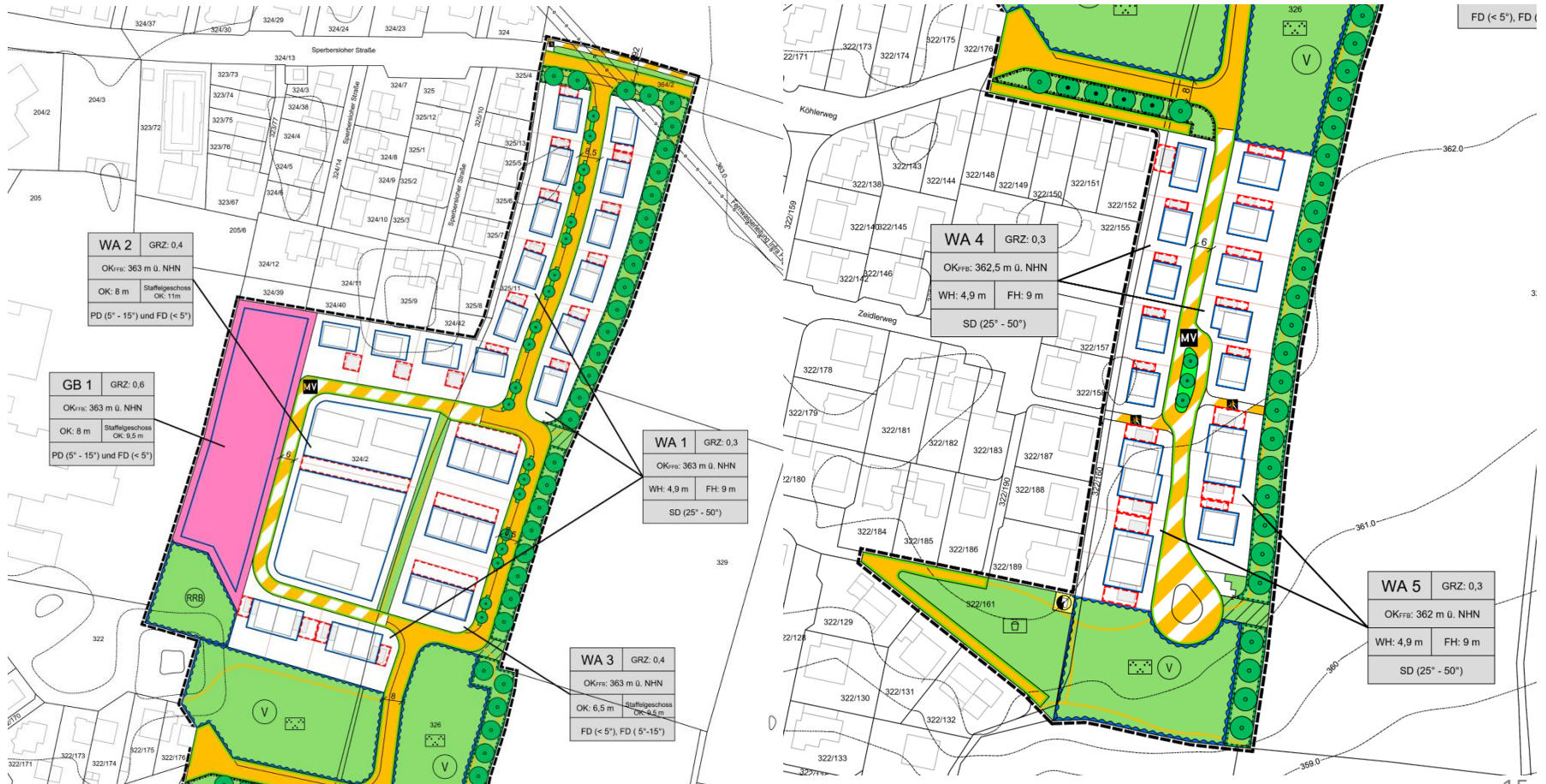
# Neue Planvariante

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





# Entwurfsfassung



# Textliche Festsetzungen

## 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)**

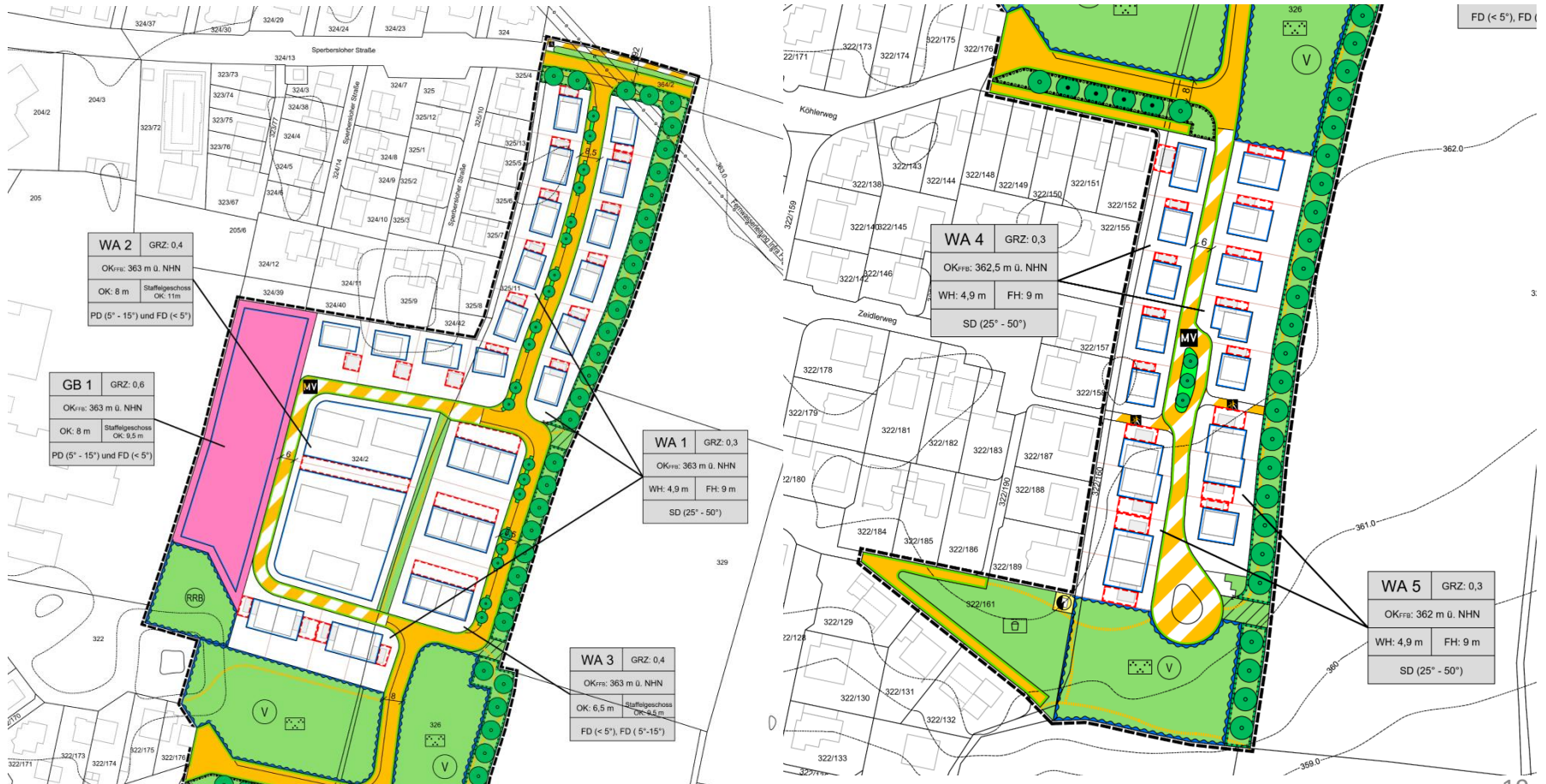
### Maß der baulichen Nutzung – GRZ und Grundfläche

- 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 m<sup>2</sup> 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

# Entwurfsfassung



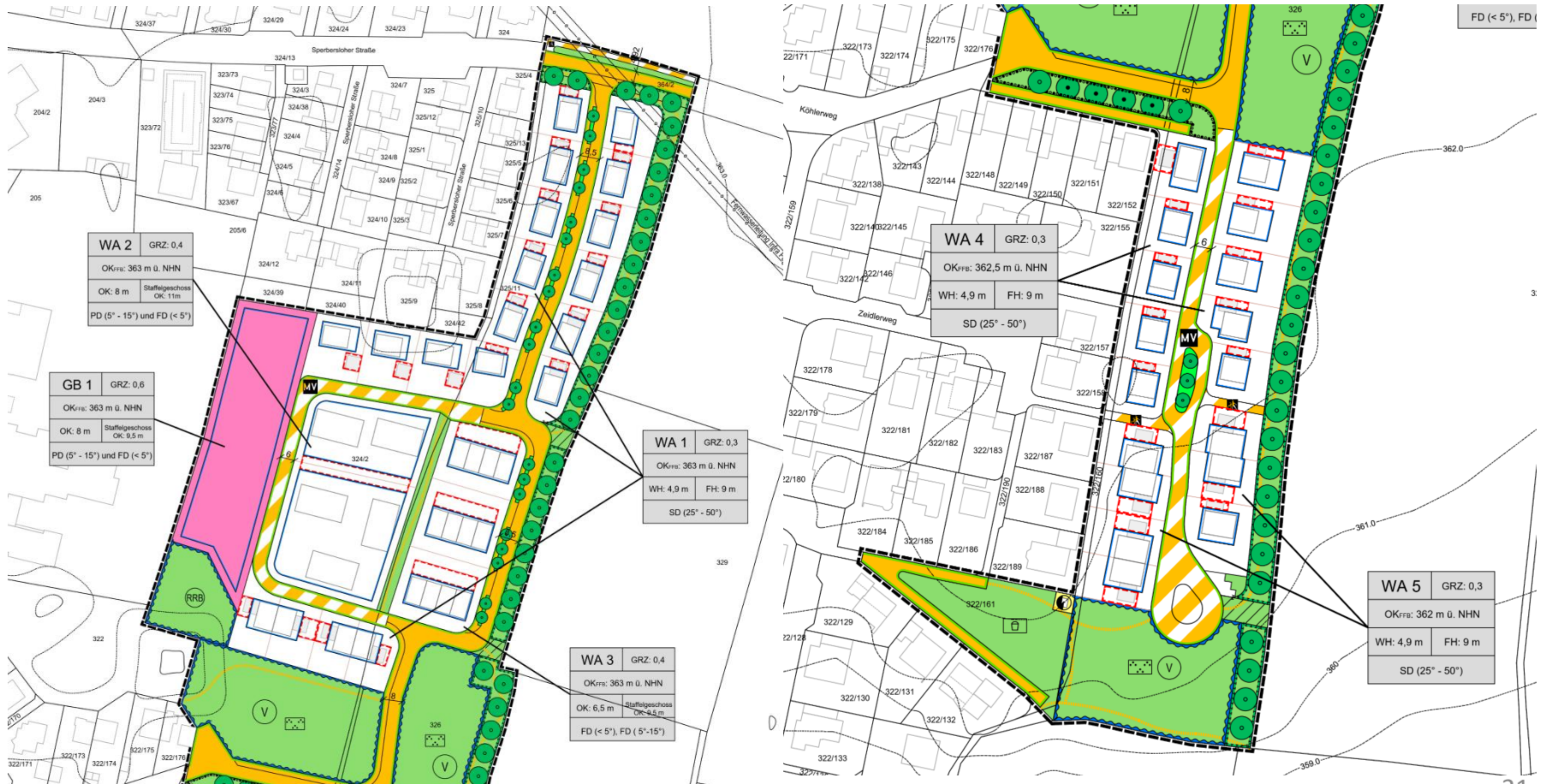


## Textliche Festsetzungen

### **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen**

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

# Entwurfsfassung

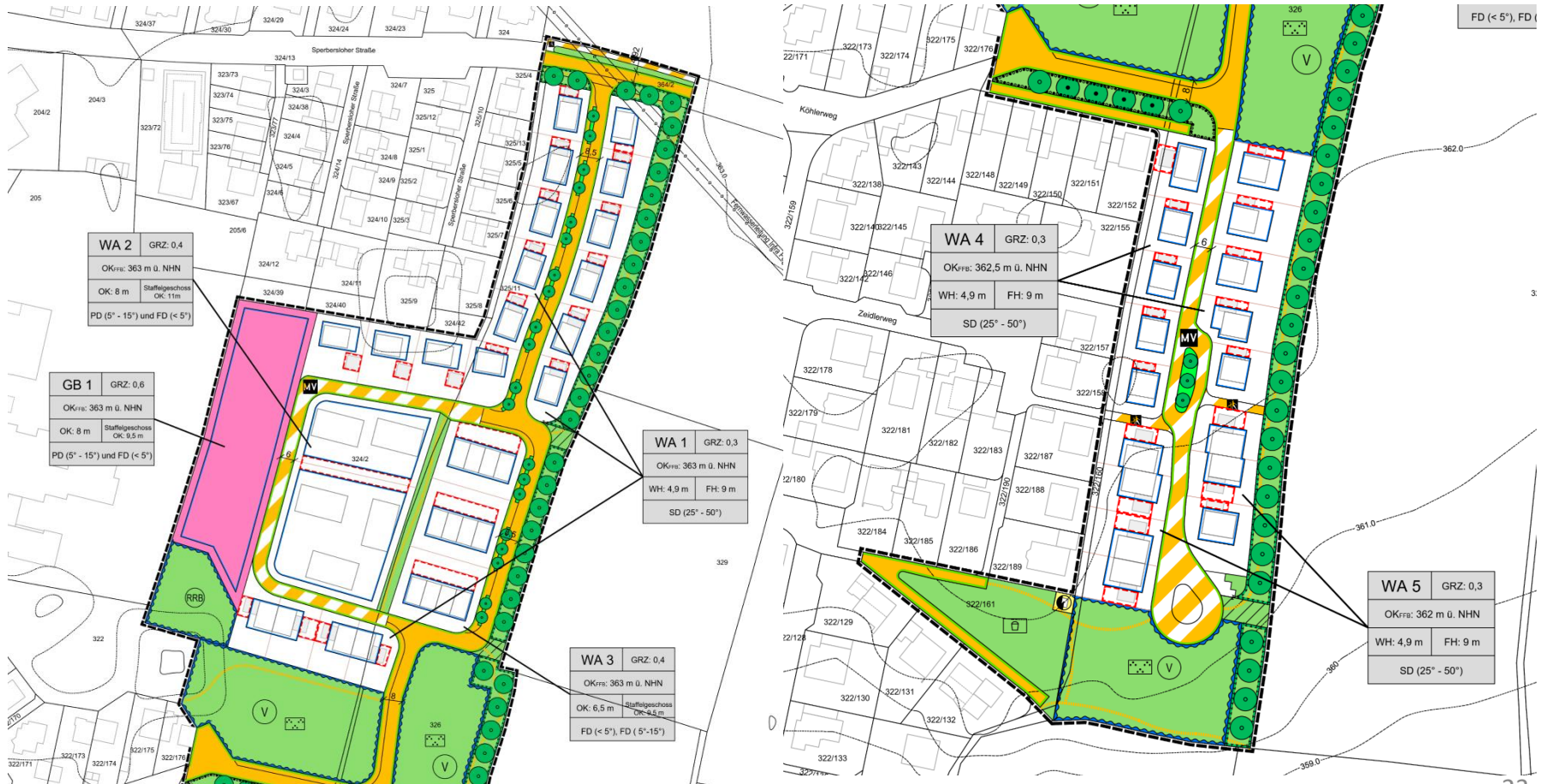


## Textliche Festsetzungen

### Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

- Zulässigkeit innerhalb von Baugrenzen und Stellplatzflächen
- Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen max. 15 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

# Entwurfsfassung



**Soziale Wohnraumförderung**

- Mind. 30 % in WA 2

## Textliche Festsetzungen

### 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



# Textliche Festsetzungen

## 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