



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ , OT Söllingen

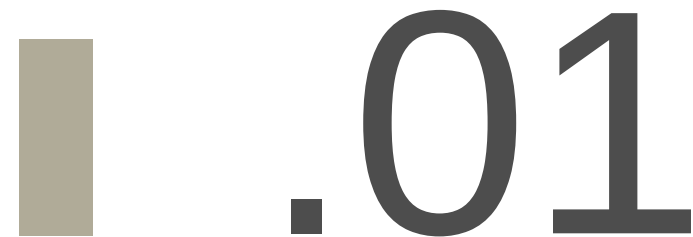
Sitzung des Gemeinderates am 31.01.2023

■ 01 Anlass und Geltungsbereich

■ 02 Frühzeitige Beteiligung

■ 03 Entwurf zur Offenlage

■ 04 Weiteres Vorgehen



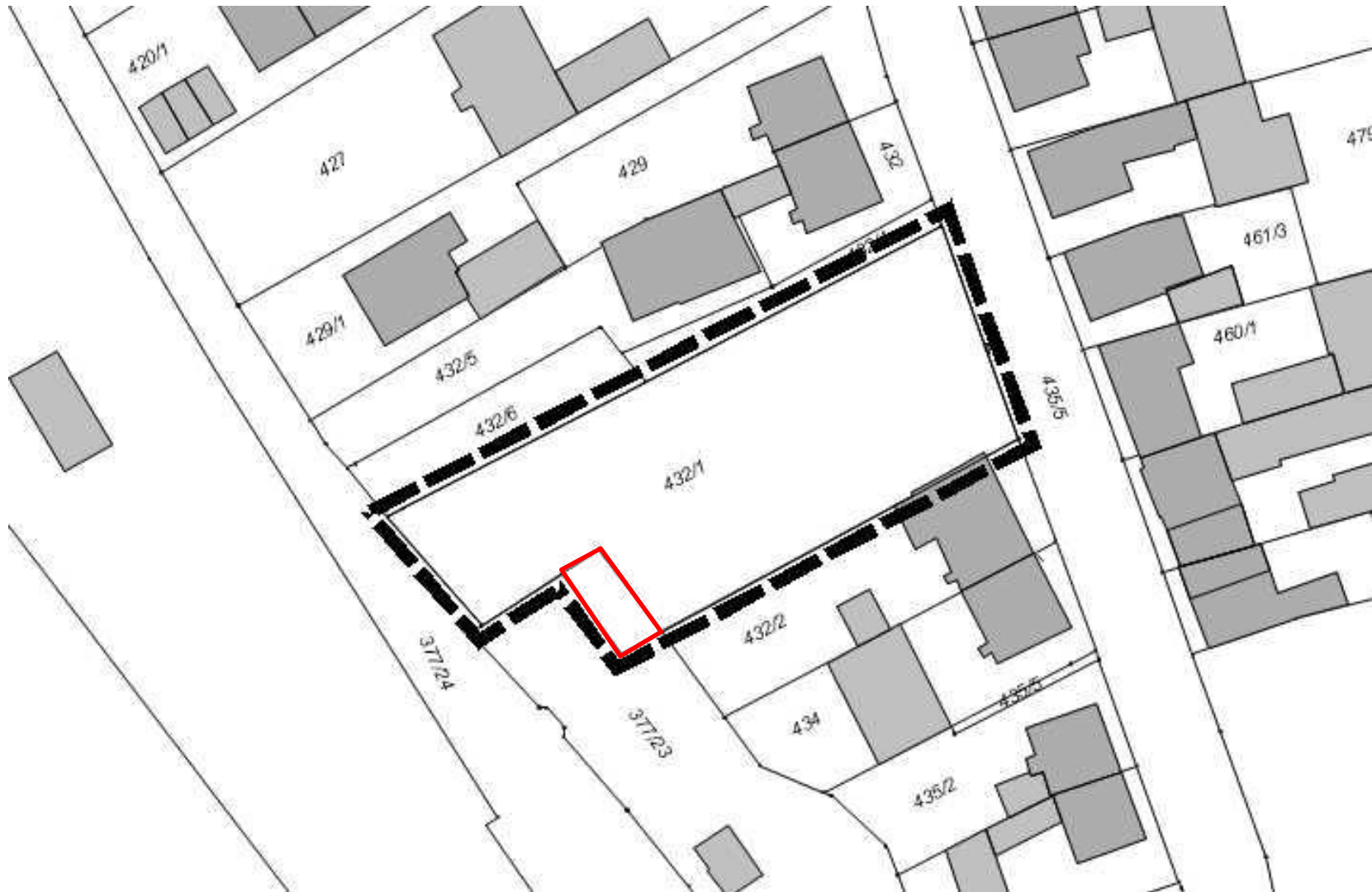
1.01

Anlass und Geltungsbereich

Anlass

- Geplante Errichtung eines Wohngebäudes für generationsübergreifendes Wohnen
- Errichtung nach § 34 BauGB nicht möglich
- Notwendigkeit zur Erstellung eines Bebauungsplanes.







.02

Frühzeitige Beteiligung

Generationsübergreifendes Wohnen

GHmax: 3m / 13m
siehe Planeinschrieb

III

0,6

1,6

a

FD

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



Baugrenze



Fläche für Tiefgaragen



Gartenfläche

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN



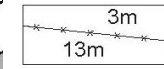
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Bemaßung



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



Trennung unterschiedlicher GHmax





Wesentliche Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

- Anregung zur Erstellung eines Schallgutachtens
 - Wurde erstellt.
 - Planung wurde angepasst (Schallschutzwald, Schallschutzelemente)
- Anregung zur Berücksichtigung des Vogelschlagrisikos
 - Festsetzung wurde aufgenommen.
- Anregungen bzgl. der festgesetzten Stellplätze sowie des Stellplatzangebotes im öffentlichen Raum
 - Planung weist bereits 1,5 /WE aus.
 - Öffentliche Stellplätze entfallen nur vor Grundstück, was auch ohne Planung möglich wäre.
 - Kein Anspruch auf öffentliche Stellplätze durch Gewerbe

Wesentliche Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

- Anregung, dass sich das Vorhaben nicht in die Umgebung einfügt.
 - Daher B-Plan notwendig.
 - Festsetzungen sichern die Einfügung.
- Anregung zur Erhaltung der bestehenden Grünfläche
 - Fläche ist Baugrundstück und wäre nach §34 bereits bebaubar.
- Anregung zur Verschattung der Nachbargrundstücke
 - Verschattung nur nach Norden hin (Nachbar in Planung eingebunden)
 - Osten: Wesebachstraße
 - Westen: Bahn

Wesentliche Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

- Anregung zum CO2-Abdruck des Vorhabens
 - Versiegelungsmöglichkeit nach §34 BauGB bereits 60% + 20% möglich
 - Durch aktuelle Planung mit Begrünungen tendenziell positiver

Wesentliche Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

- Anregung zum Artenschutz u.a. durch die UNB
 - Worst-Case-Betrachtung wurde abgestimmt
 - Maßnahmen für Vögel wurden abgestimmt.
 - Maßnahmen für Fledermäuse sind noch in der finalen Abstimmung
 - Voraussichtlich nur Anzahl Kästen
 - Vorschlag: Vorratsbeschluss



.03

Entwurf zur Offenlage

Generationsübergreifendes Wohnen	
GHmax: 3m / 13m siehe Planeinschrieb	III
0,6	1,6
a	FD



PLANZEICHENLEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB

Art der baulichen Nutzung	
max. Gebäudehöhe GHmax	max. Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise a = abweichende Bauweise	Dachform FD = Flachdach

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



Baugrenze



Fläche für Tiefgaragen



Gartenfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

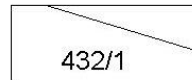
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



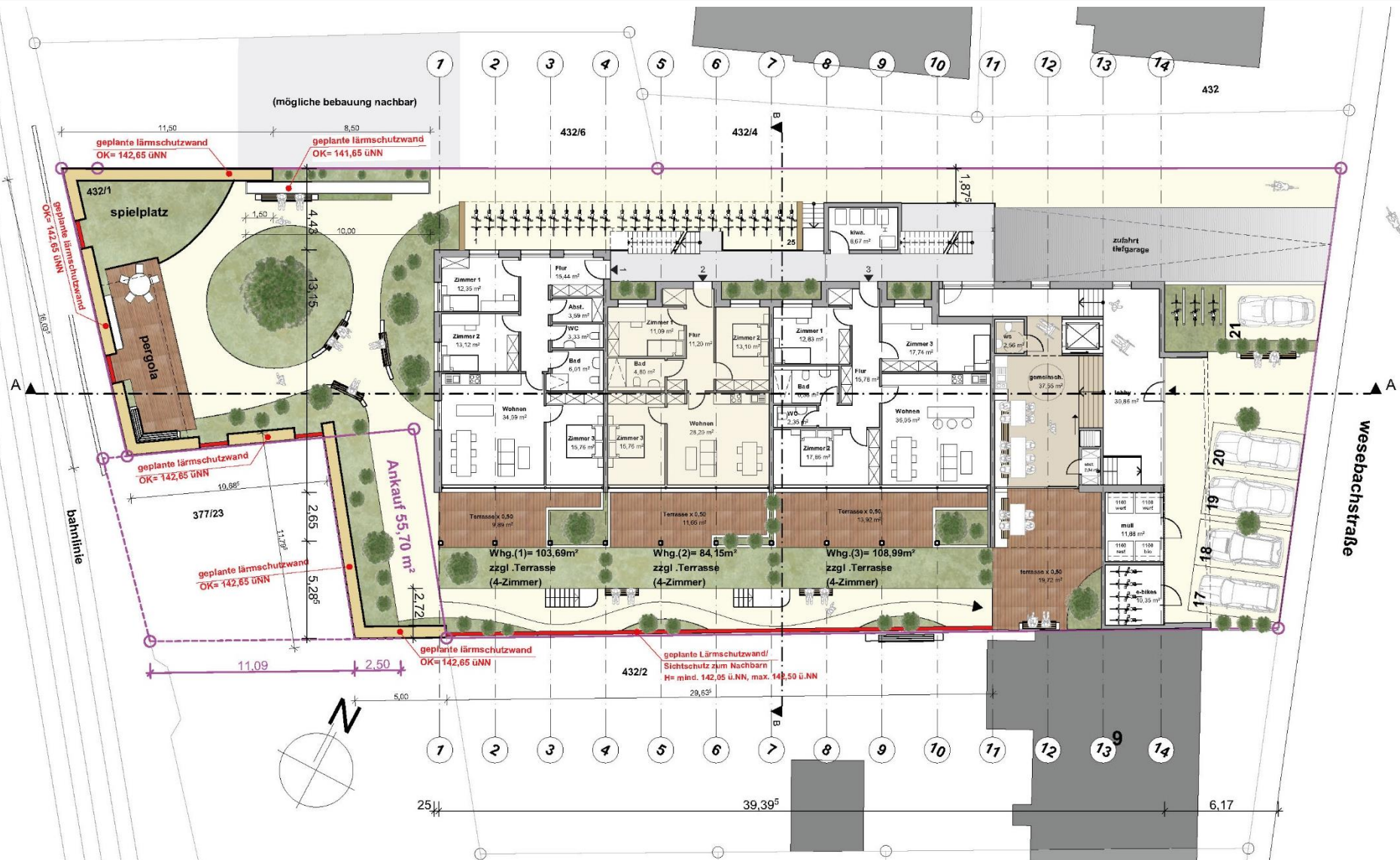
Bemaßung



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



Trennung unterschiedlicher GHmax







.04

Weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen

- Abstimmung mit UNB zum Artenschutz abschließen.
 - Vorschlag: Vorratsbeschluss, wenn nur Änderungen bei Anzahl Fledermauskästen.
- Billigung der Unterlagen zur Offenlage (unter Berücksichtigung Artenschutz).
- Durchführung der Offenlage nach Klärung UNB.