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

Sitzung des Technik- und Umweltausschusses
am 13.06.2023

01 Anlass und Geltungsbereich

02 Offenlage

03 Entwurf zum Satzungsbeschluss

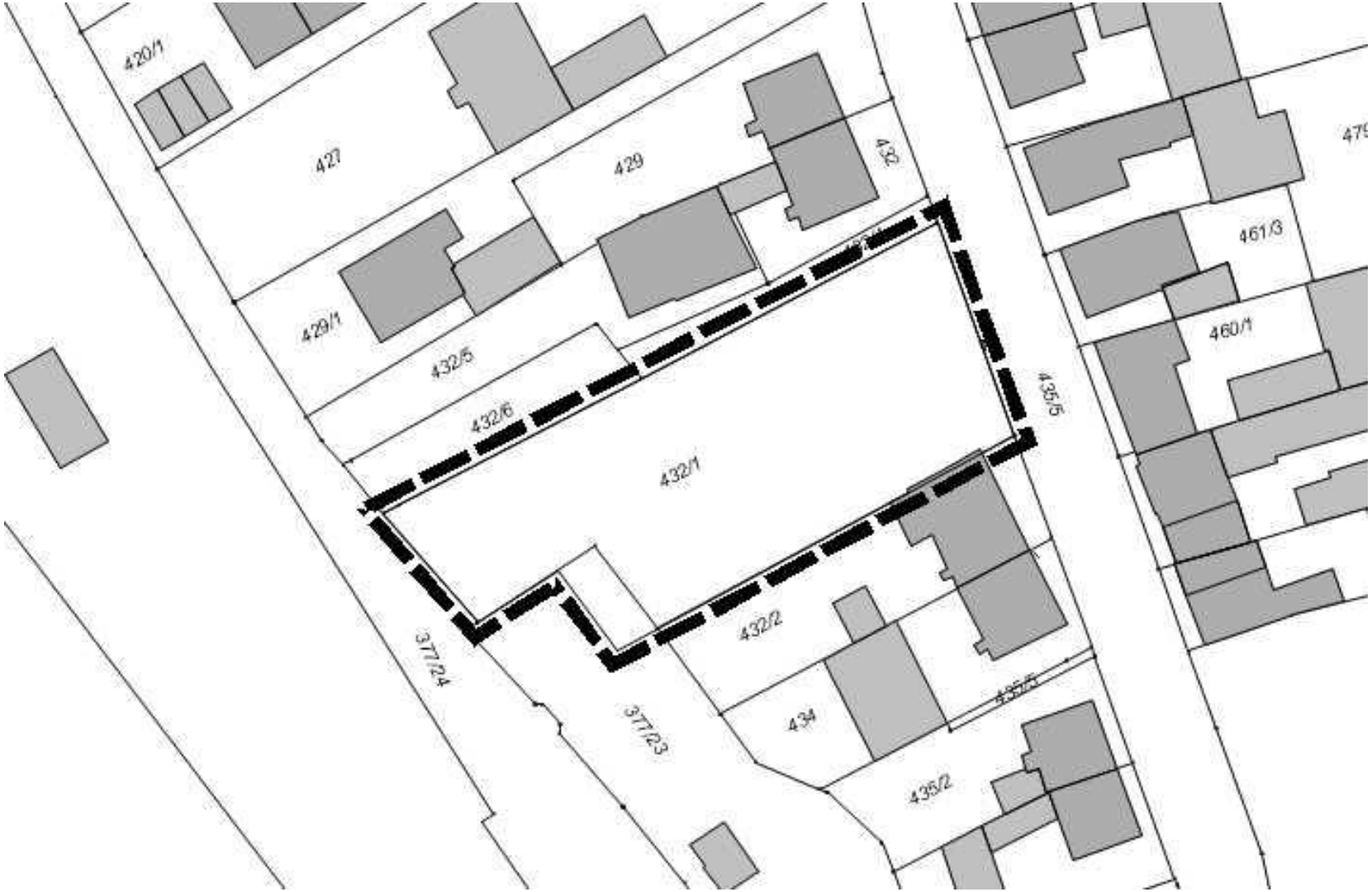
04 Weiteres Vorgehen

.01

Anlass und Geltungsbereich

Anlass

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


420/1
427
429
429/1
432/5
432/6
432/1
435/5
461/3
460/1
432/2
434
435/4
435/2
377/24
377/23

.02

Offenlage

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

14m — Bemaßung

432/1 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

3m / 13m — Trennung unterschiedlicher GHmax

152,45
150,15
142,36
139,66
139,60
Wesebachstraße
138,65
138,85
139,20
139,70
Gelände vorh
am Gebäude

Grenze
Grenze
50,21
,58 SWD
150,43
147,84
145,89 SWD
150,77
148,02 SWD
152,45
150,15
150,50
146,20 SWD
149,61
146,24
139,37
139,46
139,53
139,58
139,68
Nr. 435/2
bachstr. 5
Flst.Nr. 434
Wesebachstr. 7
Flst.Nr. 432/2
Wesebachstr. 9
Flst.Nr. 432/1
Wesebachstraße 11
Flst.Nr. 432
Wesebachstr. 15
Flst.Nr. 429
Wesebachstr.17

Wesentliche Stellungnahmen aus der Offenlage

- Anregung zur Aufnahme eines Stellplatzsschlüssels 1,5 / WE.
    - Wurde redaktionell als Festsetzung aufgenommen.

- Anregung zur Aufnahme weiterer Maßnahmen gegen Schienenverkehrslärm.
    - Schienenverkehrslärm wurde im Gutachten berücksichtigt, ist fachlich behandelt und die bestehenden Maßnahmen sind ausreichend.

- Anregung zur Berücksichtigung der Erschütterungen der Bahn.
    - Begründung wurde dahingehend ergänzt.
    - Erschütterungen sind bereits im Bestand vorhanden.
    - Das Projekt weist einen größeren Abstand auf, als der Bestand.

Wesentliche Stellungnahmen aus der Offenlage

- Anregung zur Anpassung der Maßnahmenbeschreibung Fledermäuse.
    - Wurde redaktionell wie mit LRA besprochen angepasst.

- Anregung zur Berücksichtigung des Lärms umliegender Gewerbebetriebe.
    - Schallgutachten wurde redaktionell angepasst.
    - Eine das Wohnen wesentlich störende Belastung geht von den Betrieben nicht aus.

- Anregungen zur Konkretisierung des V+E-Planes.
    - Plan ist ausreichend detailliert für B-Plan-Ebene.
    - Anpassungsmöglichkeiten sind notwendig.

Wesentliche Stellungnahmen aus der Offenlage

- Anregung zur Definition des Flachdaches.
    - Definition FD wird aufgenommen (0°-8°)

- Anregung zur Festsetzung einer Gebietsart (bzgl. Freiberuflicher Tätigkeiten).
    - Keine Festsetzung einer Gebietsart (VHB-Plan).
    - Redaktionelle Ergänzung zur Zulässigkeit Freiberuflicher Tätigkeiten entsprechend umgebender Nutzungen (MI-Gebietstypisch).

- Anregung zur Anpassung der Abstandsflächenfestsetzung.
    - Festsetzung wird redaktionell angepasst.

.03

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Generationsübergreifendes Wohnen	
GHmax: 3m / 13m siehe Planeinschrieb	III
0,6	1,6
a	FD (0°-8°)

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

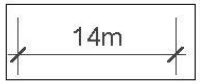
Gartenfläche

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

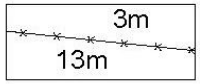
SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

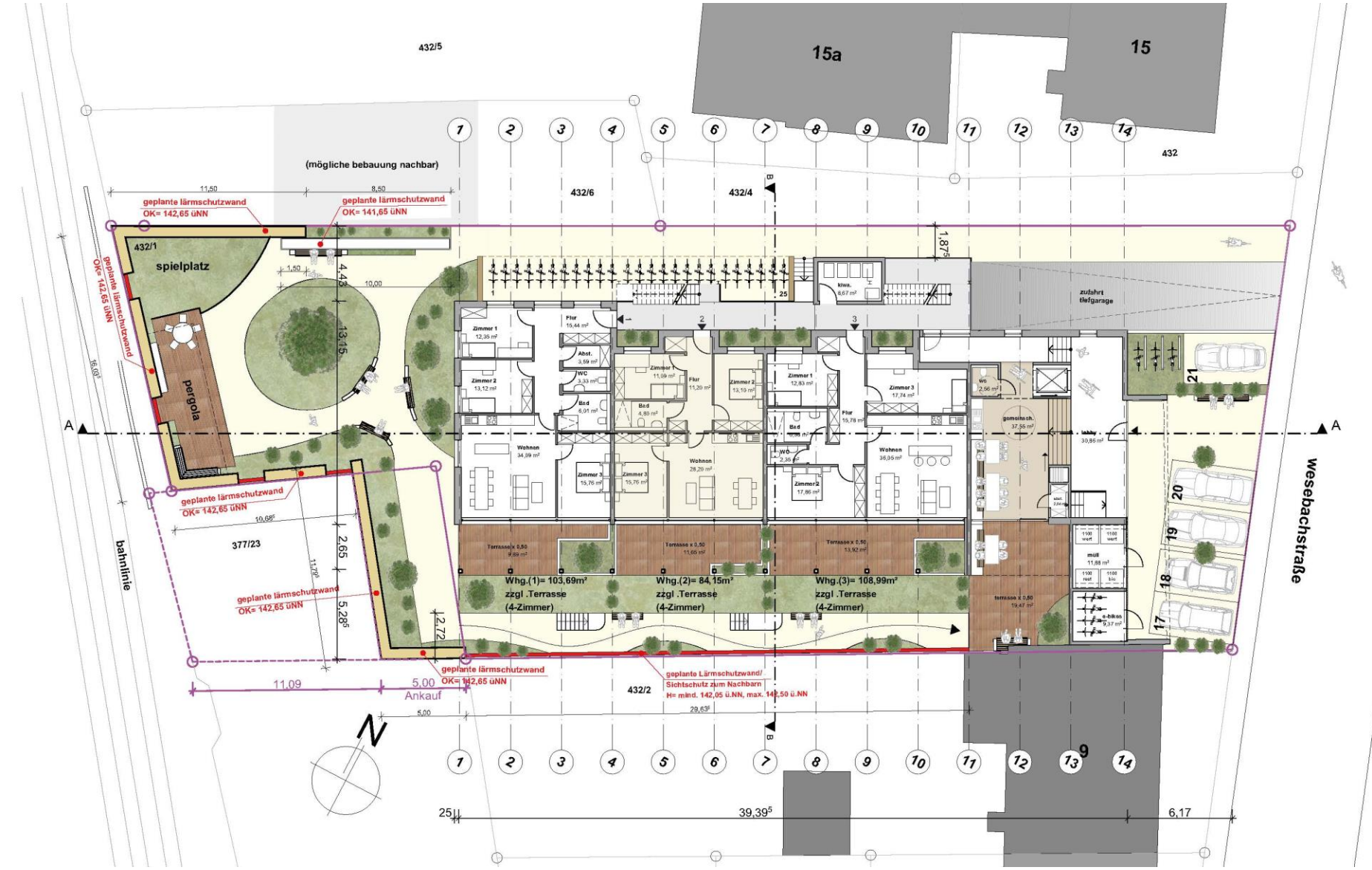


Bemaßung

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



Trennung unterschiedlicher GHmax


15a
15
432/5
(mögliche bebauung nachbar)
geplante lärmschutzwand
OK= 142,65 üNN
geplante lärmschutzwand
OK= 141,65 üNN
432/1
spielplatz
pergola
432/6
432/4
zufahrt tiefgarage
wesebachstraße
bahnlinie
377/23
Whg.(1)= 103,69m²
zzgl .Terrasse
(4-Zimmer)
Whg.(2)= 84,15m²
zzgl .Terrasse
(4-Zimmer)
Whg.(3)= 108,99m²
zzgl .Terrasse
(4-Zimmer)
geplante Lärmschutzwand/
Sichtschutz zum Nachbarn
H= mind. 142,05 ü.NN, max. 142,50 ü.NN
432/2
Ankauf
5,00
11,09
39,39⁵
6,17
N

grenze
grenze
Glasscheibe H=90 cm
Glasscheibe H=90 cm
Glasscheibe H=195 cm
152,45
150,77
150,15
148,02
147,60
142,65
142,65
140,09
mind. 142,05
142,36
139,66
138,65
138,85
139,20⁵
139,70
Gelände vorh am Gebäude
geplante Lärmschutzwand/ H= 142,65 ü.NN
geplante Lärmschutzwand/ Sichtschutz zum Nachbarn H= mind. 142,05 ü.NN, max. 142,50 ü.NN
4,40
29,63⁵

.04

Weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen

- Abwägung aller eingegangener Stellungnahmen
- Unterschreibung Durchführungsvertrag
- Satzungsbeschluss