fsp.stadtplanung

BA-Sitzung 13.10.2020

GR-Sitzung 19.10.2020

Bebauungsplan „Nadelhof“ in Oberbirken

Dipl. Ing. Stefanie Burg
Freie Stadtplanerin

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

fsp.stadtplanung

Agenda

Städtebaulicher Entwurf

Bebauungsplanvorentwurf

Zeitplan und Beschlüsse

Städtebaulicher Entwurf

Stand GR 27.07.2020

Plangebiet (Teil 1+2)
Insgesamt **62** WE:
5 Einzelhäuser
32 Doppelhaushälften
4 Reihenhauseinheiten
21 Wohnungen
+ Demenzgruppe
+ Kindergarten

Städtebaulicher Entwurf

Stand BA 13.10.2020 / GR 19.10.2020

Plangebiet (Teil 1+2)
Insgesamt **68** WE:
4 Einzelhäuser
22 Doppelhaushälften
8 Reihenhauseinheiten
34 Wohnungen
+ Demenzgruppe
+ Kindergarten

fsp.stadtplanung

Agenda

Städtebaulicher Entwurf

Bebauungsplanvorentwurf

Zeitplan und Beschlüsse

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete mit Ausschlüssen:

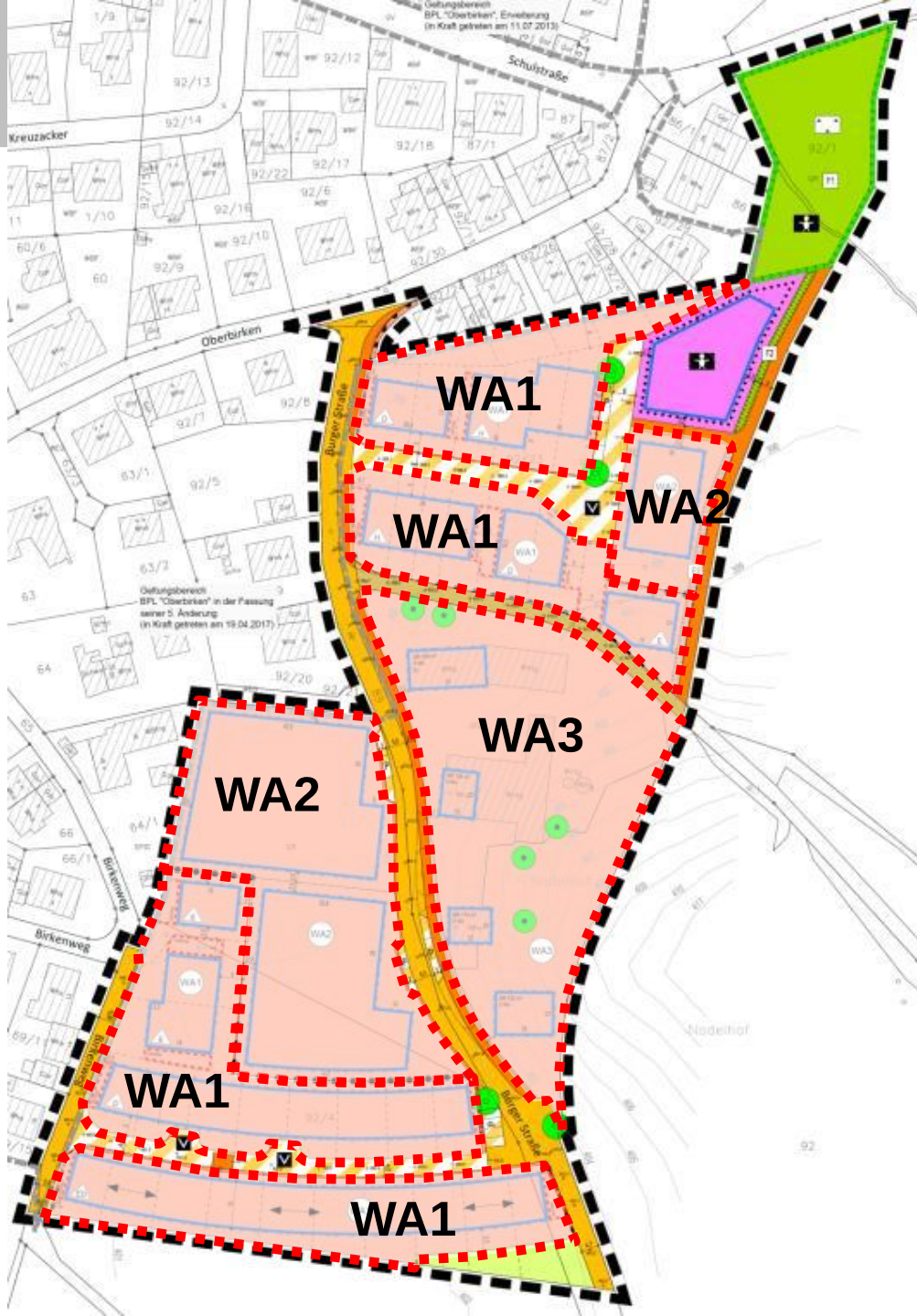
  - Schank- und Speisewirtschaften

  sowie

  - Beherbergungsbetriebe,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

- Allgemeine Wohngebiete Gliederung:

  – WA1: Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen
  – WA2: GWB (auch Seniorenbetreuung)
  – WA3: Nadelhof Bestand



Maß der baulichen Nutzung – WA1

Stand BA 13.10.2020

Zahl der Vollgeschosse: II

- GRZ: 0,4; Überschreitung für Reihenmittelhäuser: GRZ 0,5
- GFZ: 0,8; Überschreitung für Reihenmittelhäuser: GFZ 1,0
- Höhen Hauptgebäude: TH, GH

WA1	Z = II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
SD/WD 25°-45° ZD/PD/vPD 8°-15°	**TH** 6,5 m **GH** 10,5 m
siehe Planeintrag	2 Wo/EH 1 Wo/DHH

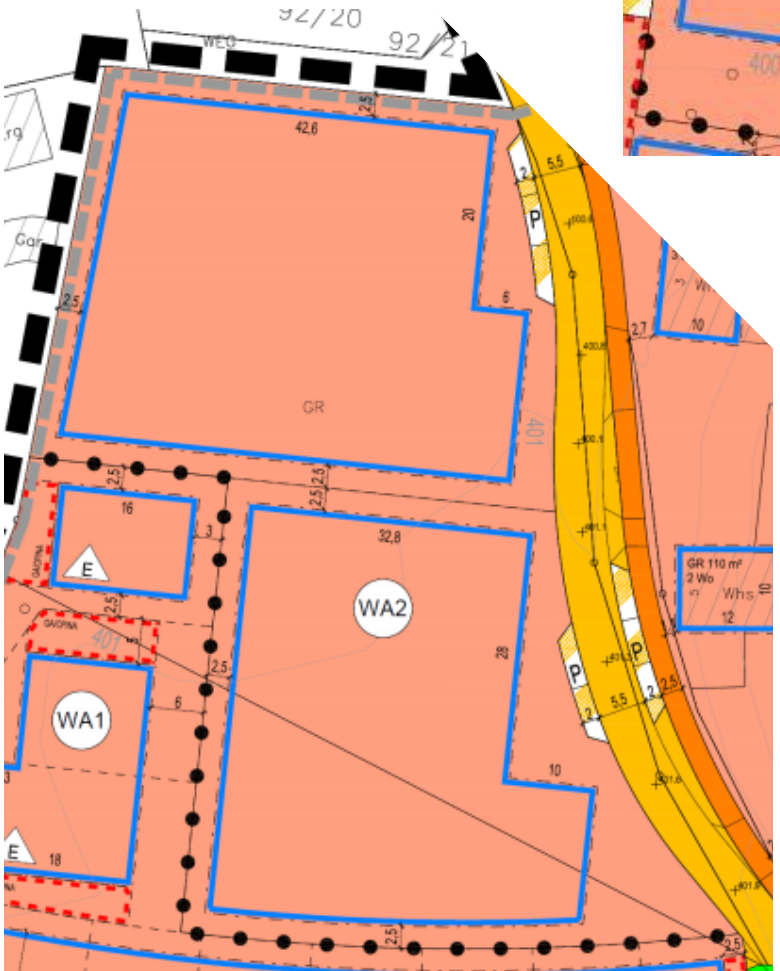
fsp.stadtplanung

Maß der baulichen Nutzung – WA2

Stand BA 13.10.2020

- Zahl der Vollgeschosse: III
- GRZ: 0,4; Überschreitung für Stellplätze, TG und NA < 25 m³ bis GRZ 0,8
- GFZ: 1,2
- Höhen Hauptgebäude: TH, GH

WA2	Z = III
GRZ 0,4	GFZ 1,2
SD/WD 25°-45° ZD/PD/vPD 8°-15° FD 0°-8°	**TH** 9,5 m **GH** 10,5 m
E	-

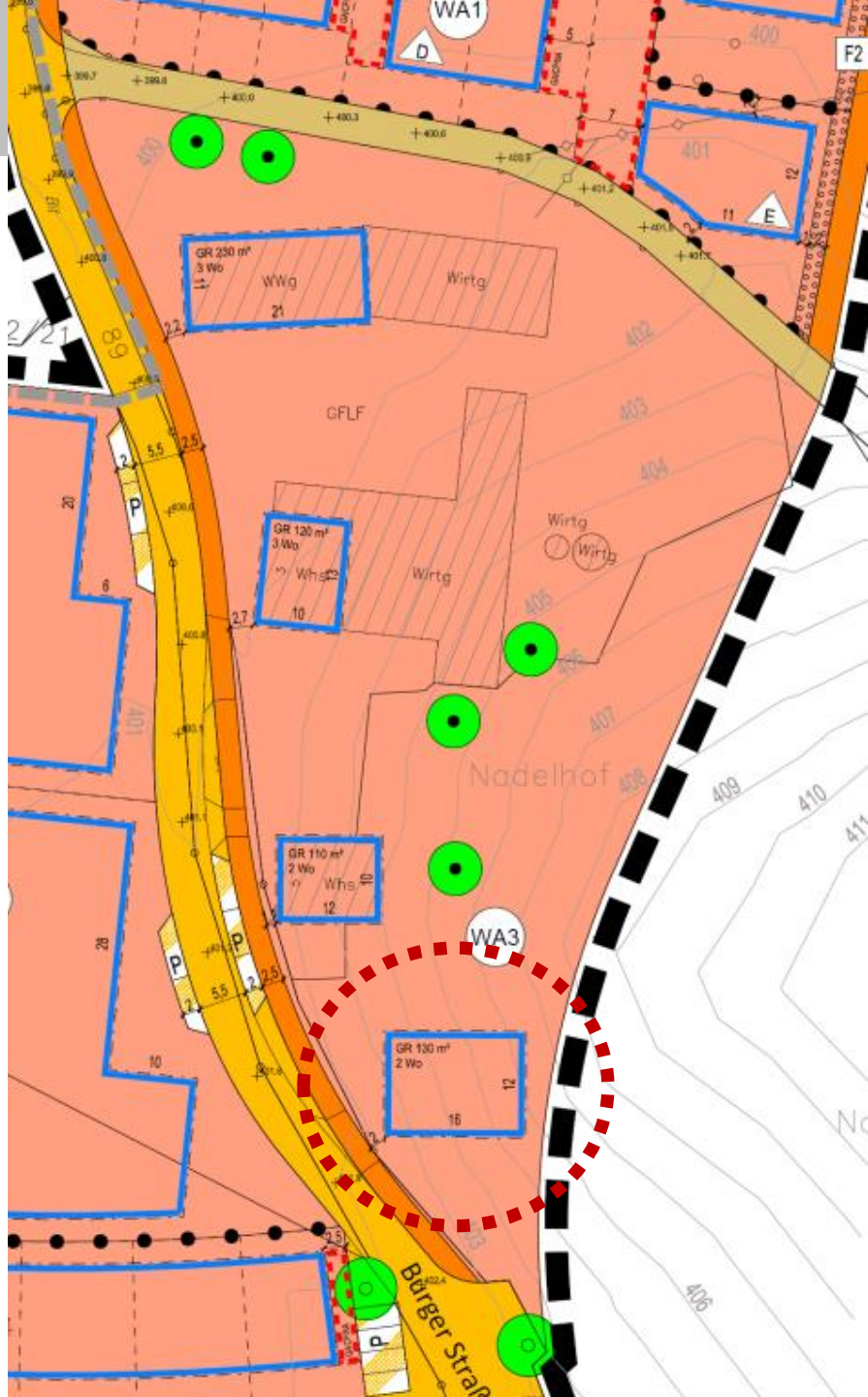


Maß der baulichen Nutzung – WA3

Stand BA 13.10.2020

- Zahl der Vollgeschosse: II
- GR (Eintrag im Baufenster); Überschreitung für Garagen, Stellplätze, NA bis GRZ 0,6
- Höhen Hauptgebäude: TH, GH
- Ausrichtung Baufenster geändert nach Abstimmung mit Eigentümer

WA3	Z = II
GR: s. Planeintrag	-
SD/WD 25°-45° ZD/PD/vPD 8°-15°	**TH** 6,5 m **GH** 10,5 m
ED	siehe Planeintrag



fsp.stadtplanung

Maß der baulichen Nutzung – Gemeinbedarfsfläche

Stand BA 13.10.2020

- Zahl der Vollgeschosse: II
- GRZ: 0,6
- GFZ: 1,2
- Höhen Hauptgebäude: TH, GH

Kindergarten	Z = II
GRZ 0,6	GFZ 1,2
SD/WD 25°-45° ZD/PD/vPD 8°-15° FD 0°-8°	**TH** 6,5 m **GH** 10,5 m
o	-

Dachformen

Stand BA 13.10.2020

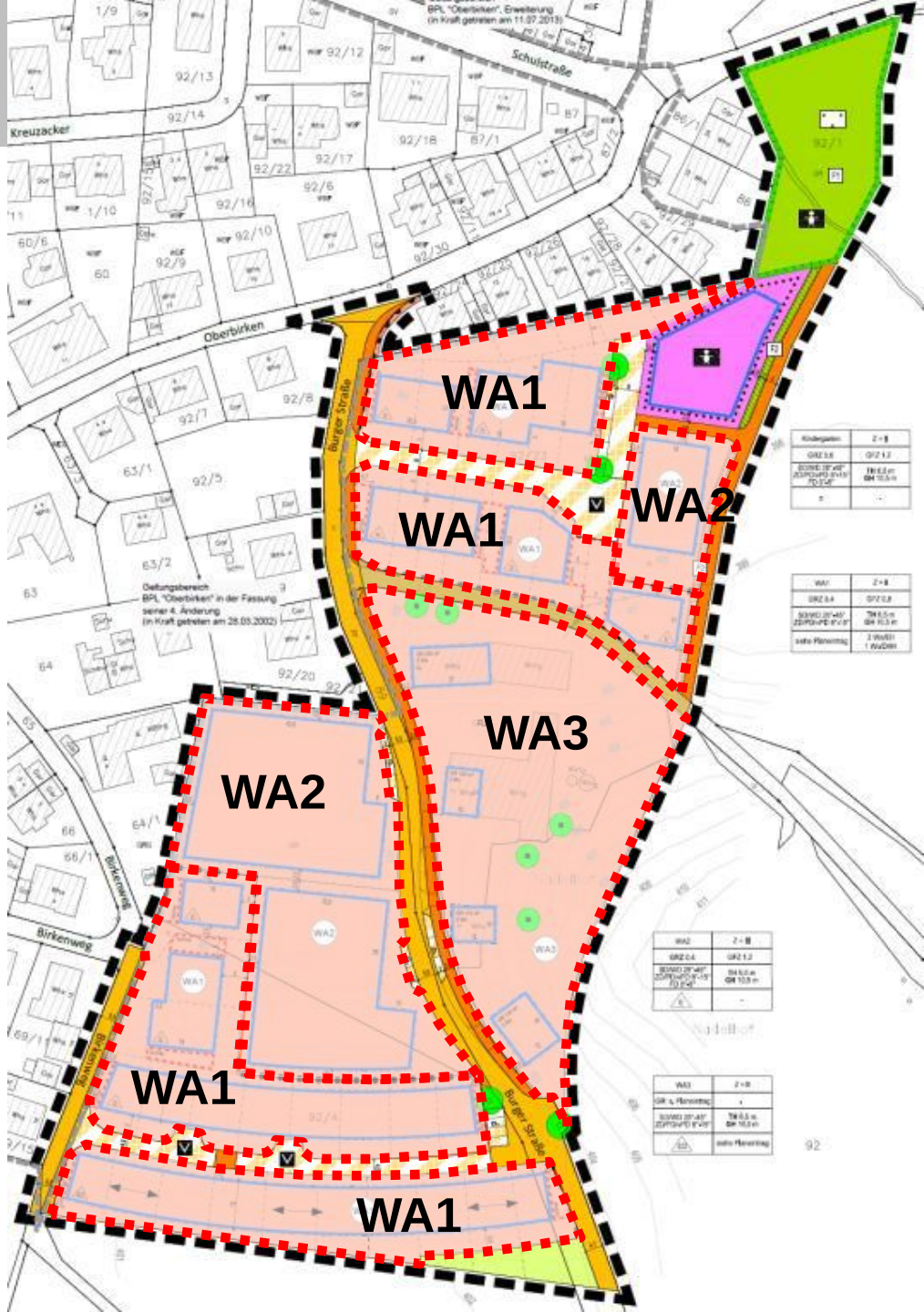
<u>WA1, WA2, WA3, Fläche für Gemeinbedarf:</u>

- Sattel-, Walmdächer: 25 – 45˚
- Zelt-, Pultdächer und versetzte Pultdächer: 8 – 15˚

<u>WA2, Fläche für Gemeinbedarf:</u>

Zusätzlich:

- Begrünte Flachdächer: 0 – 8˚ (Mindestsubstratschicht 15 cm)



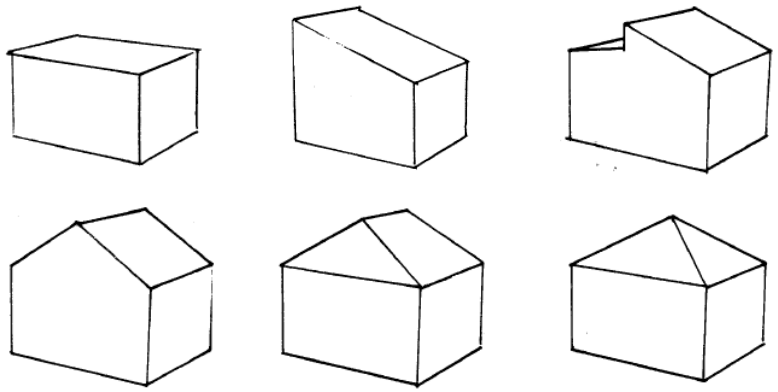
Dachformen

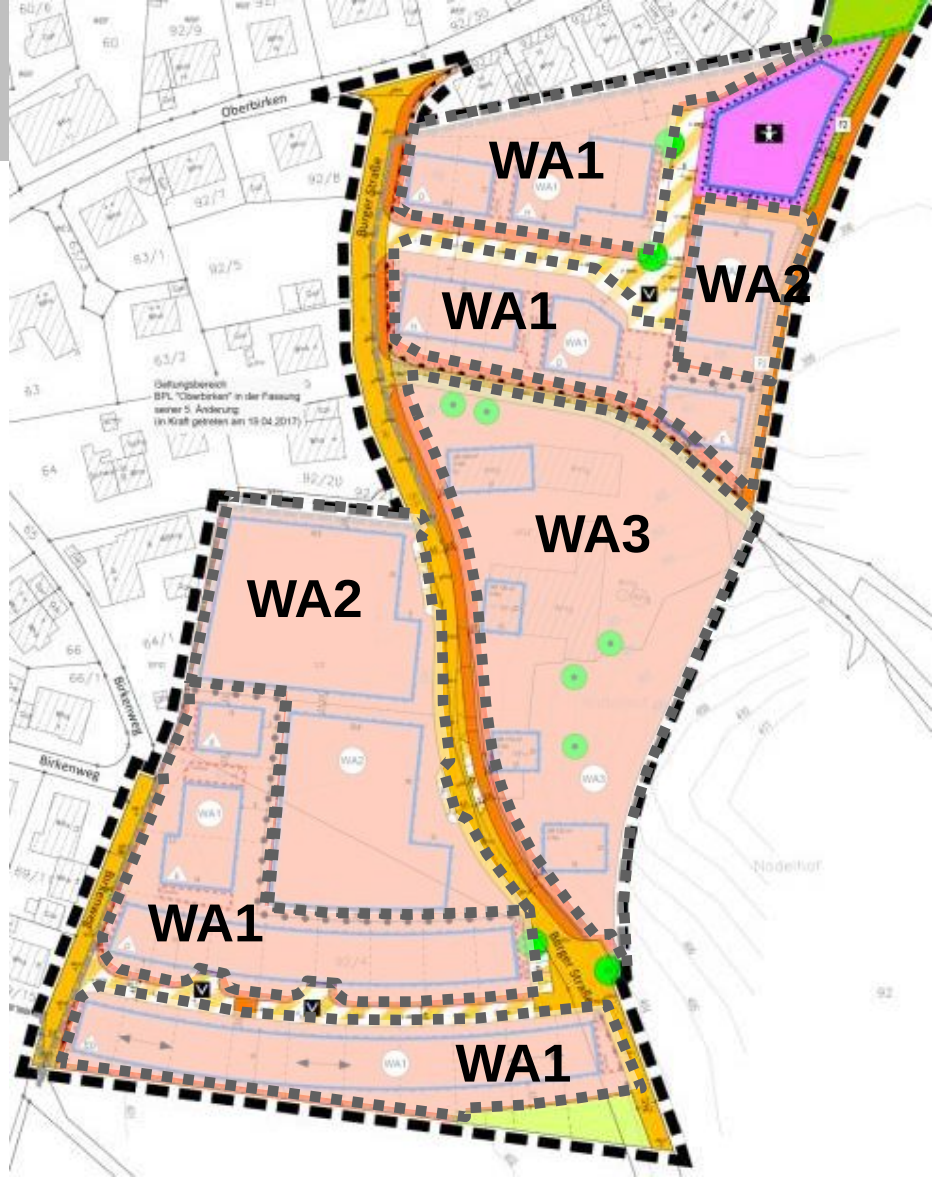
Änderungen nach BA 13.10.2020

<u>WA1, WA2, WA3, Fläche für Gemeinbedarf:</u>

- Sattel-, Walmdächer: 25 – 45˚
- Zelt-, Pultdächer und versetzte Pultdächer: 8 – 15˚
- Flachdächer: 0 – 8˚

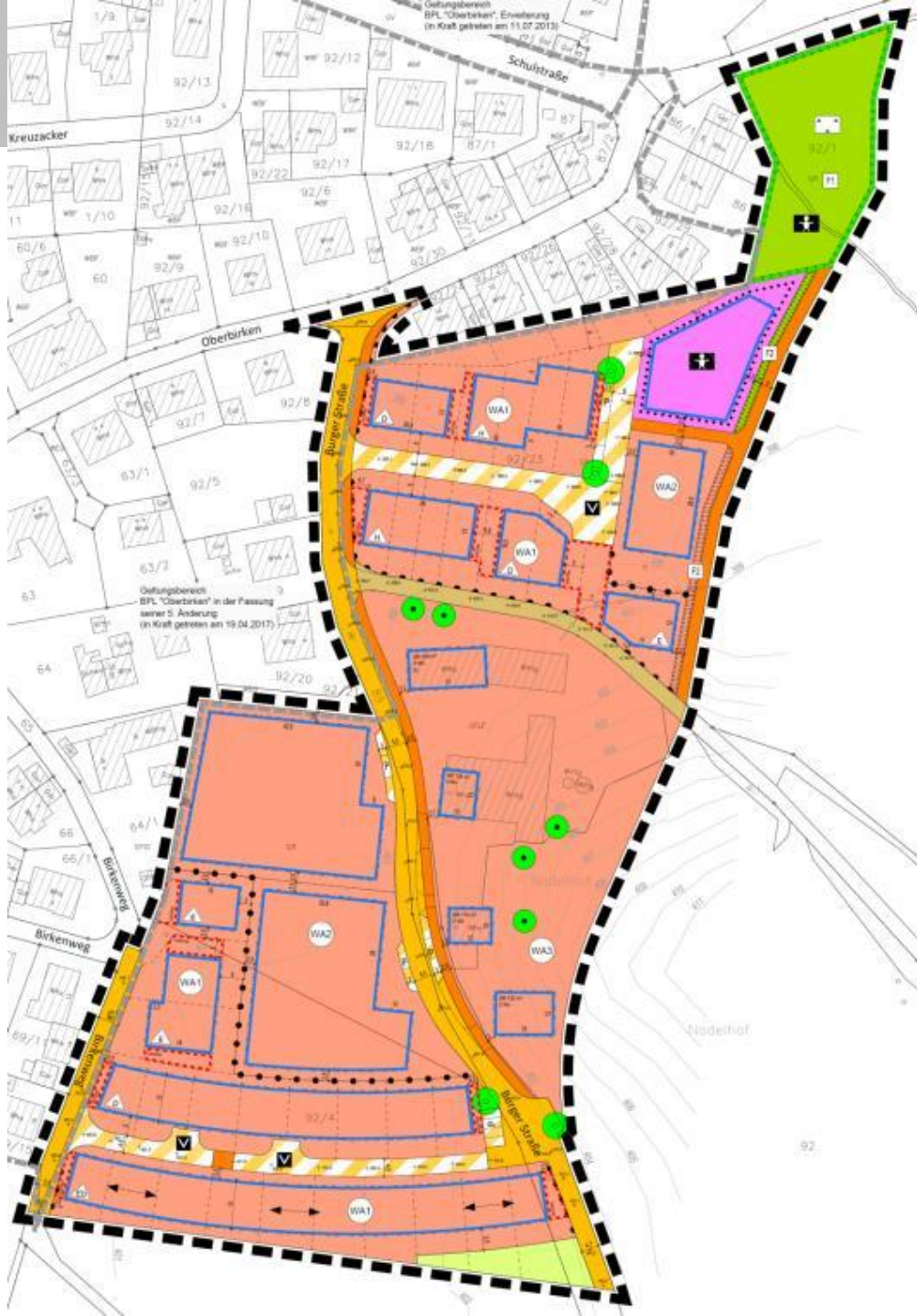
Begrünung
(Mindestsubstratschicht 15 cm):
Dachneigung 0 – 10˚





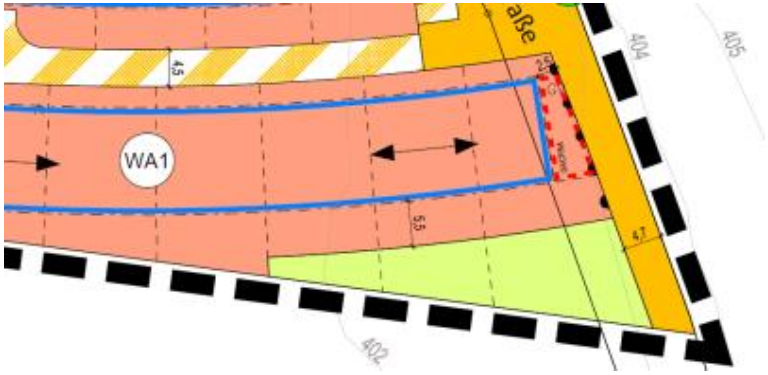
Grünordnerische Festsetzungen

- Wasserdurchlässige Beläge
- Keine Kontamination von Böden oder Gewässer durch kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch als Vegetationsfläche; Stein- und Schottergärten nicht zulässig
- Begrünung von Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze, Lagerplätze



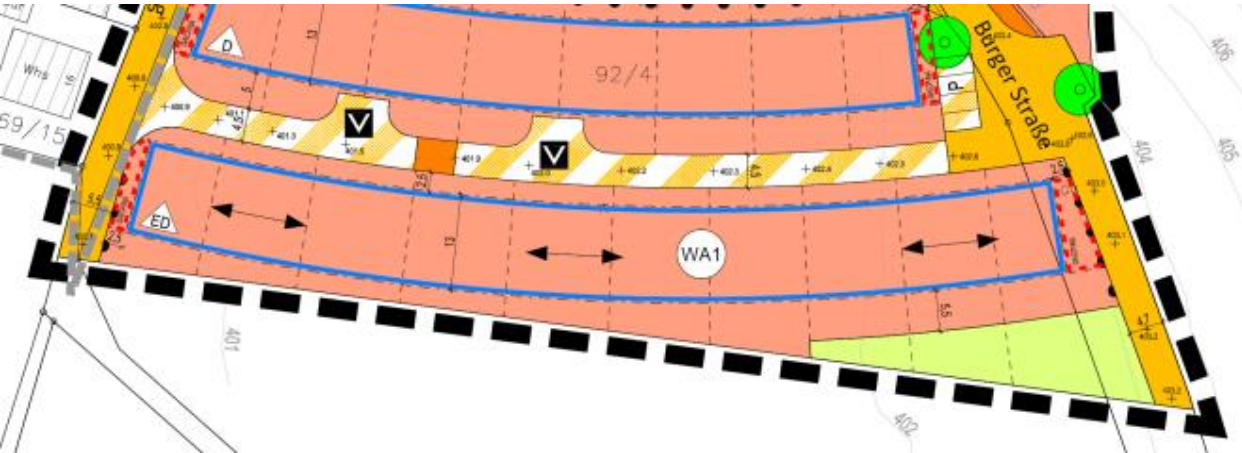
Grünordnerische Festsetzungen

- Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmungen „Freifläche Kindergarten“ und „Wiese“:
  - 60% der Fläche gärtnerisch anzulegen
  - zweckgebundene bauliche Anlagen, Spielgeräte, Fußwege, Bewegungsflächen zulässig
  - asphaltierte oder betonierte Flächen nicht zulässig
- Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Hausgarten“:
  - gärtnerisch anzulegen
  - keine baulichen Anlagen zulässig



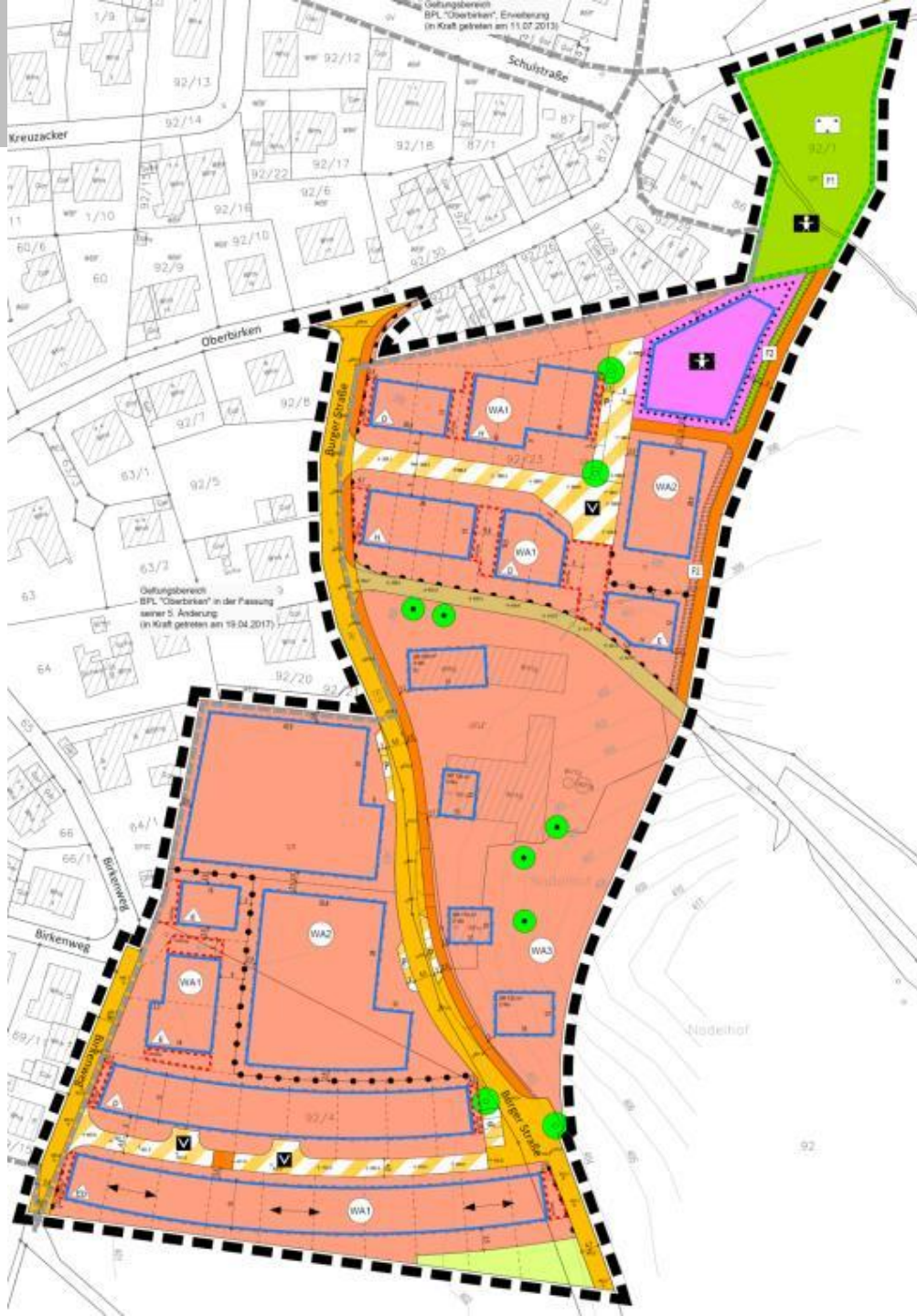
Grünordnerische Festsetzungen

- Maßnahmenfläche F1: mind. 8 Bäume zu pflanzen
- Maßnahmenfläche F2: Hecke – wegen Spritzmittelabdrift
- Im südlichen Bereich wird eine vertragliche Vereinbarung mit dem Landwirt angestrebt / Gemeinde kauft ca. **10** m Streifen dazu => keine Maßnahmenfläche / Fläche außerhalb vom Geltungsbereich (Ökokonto)



Grünordnerische Festsetzungen

- Anpflanzgebot:
  - öffentliche Stellplätze
  - Grundstücke > 250 m²: 1 Baum + 3 Sträucher
  - Grundstücke < 250 m²: 3 Sträucher
- Erhaltungsgebot Bäume
- Nist- und Fledermauskästen (Anzahl wird nachgetragen)



fsp.stadtplanung

Agenda

Städtebaulicher Entwurf

Bebauungsplanvorentwurf

Zeitplan und Beschlüsse

Zeitplan Bebauungsplan

12.11.2019	GR Aufstellungsbeschluss
19.10.2020	**Beschluss Frühzeitige Beteiligung**
11/2020	Frühzeitige Beteiligung
03/2021	GR Beschluss Offenlage
04/2021	Offenlage
07/2021	Satzungsbeschluss

Beschlüsse

- Billigung des städtebaulichen Entwurfs
- Billigung des Bebauungsplanvorentwurfs
- Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

fsp.stadtplanung

Vielen Dank!

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de