

Gemeinde Bad Laer



Ausschuss für Planen und Feuerwehr

Bebauungsplan Nr. 351

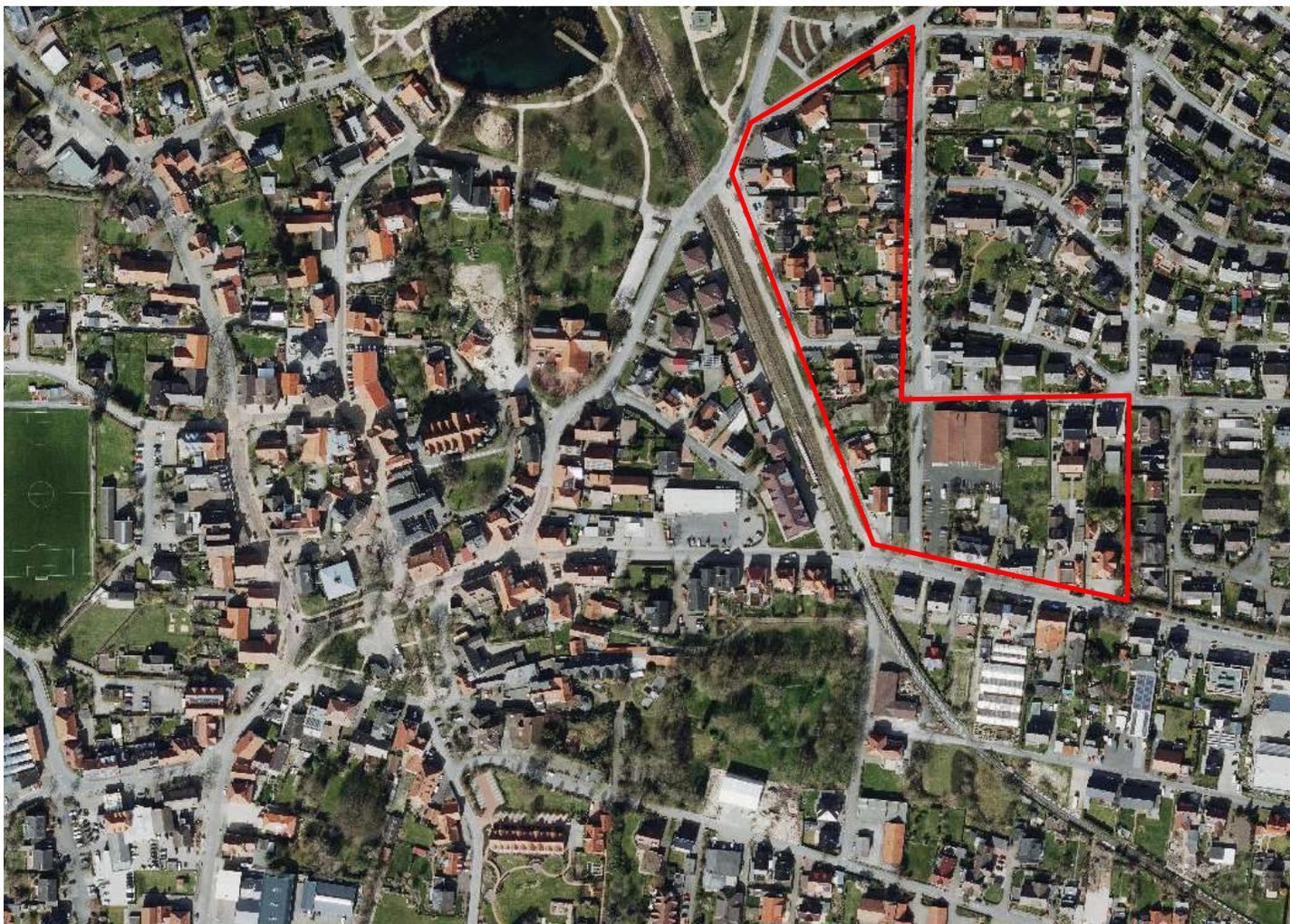
„Ortskern östlich Bahnhof“



Donnerstag, 06. Mai 2021



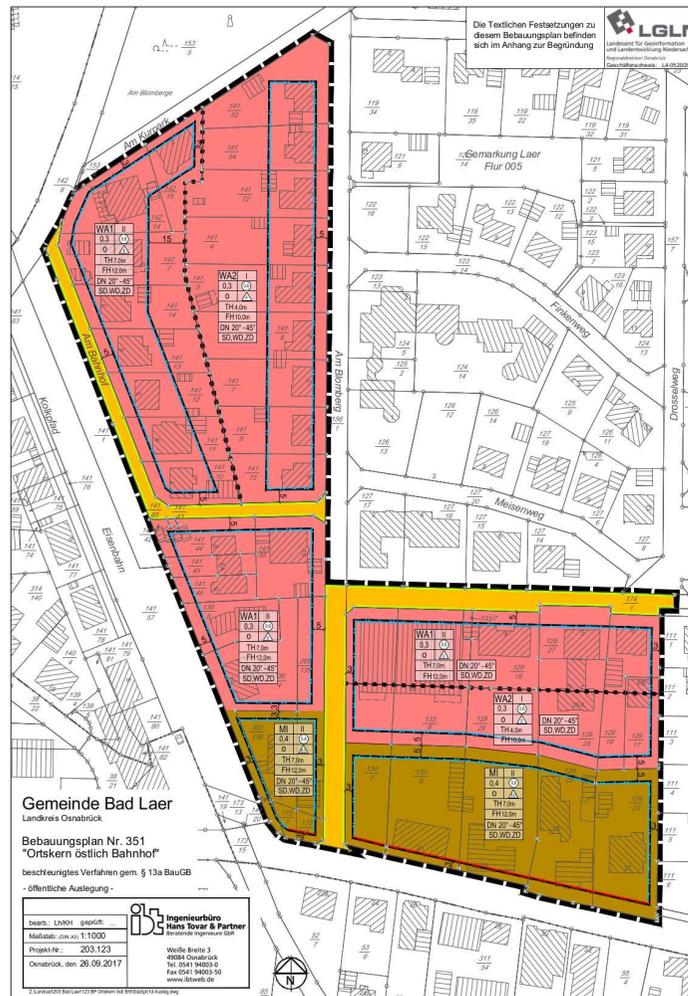
Lage im Ort



Quelle: bing.com



Bebauungsplan Nr. 351 (öffentl. Ausleg. 2017)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA1 Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschossflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH7,0 m Traufhöhe, als Höchstmaß

FH10,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

6. Anforderungen an die Gestaltung

SD, WD, ZD Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach

DN 20° - 45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß





Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

6. September bis 8. Oktober 2017

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



Nr. 47 Schumacher Kläranlagen GmbH

- Die Kläranlage Bad Laer hat eine rechnerische Bemessungsgröße von ca. 11.000 Einwohnerwerten (EW).
- Die Kläranlage Bad Laer hat z.Zt. eine Zulaufbelastung von ca. 14.150 EW bezogen auf den Stickstoff (GesN).
- Hinsichtlich der Erweiterung der Kläranlage Bad Laer gibt es z.Zt. noch keinen Fortschritt.
- Eine ordnungsgemäße Abwasserbehandlung aus den geplanten Bauplätzen bzw. der Verdichtung von Wohngrundstücken, kann erst nach Fertigstellung der geplanten Kläranlagenerweiterung sichergestellt werden.



Nr. 47 Schumacher Kläranlagen GmbH

Beschlussvorschlag:

- Von der Schumacher Klärwerkanlagen GmbH wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Kläranlage in Bad Laer ihre Kapazitätsgrenzen erreicht hat.
 - Dem trägt die Gemeinde mit aktuellen Planungen zur Entlastung der örtlichen Kläranlage Rechnung. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ erfolgt, sobald das Entlastungskonzept beschlossen worden ist. Langfristig sollen alle Schmutzwasserabflüsse der Gemeinde Bad Laer über ein Pumpwerk nach Glandorf gefördert und der dortigen Kläranlage zugeführt werden.
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

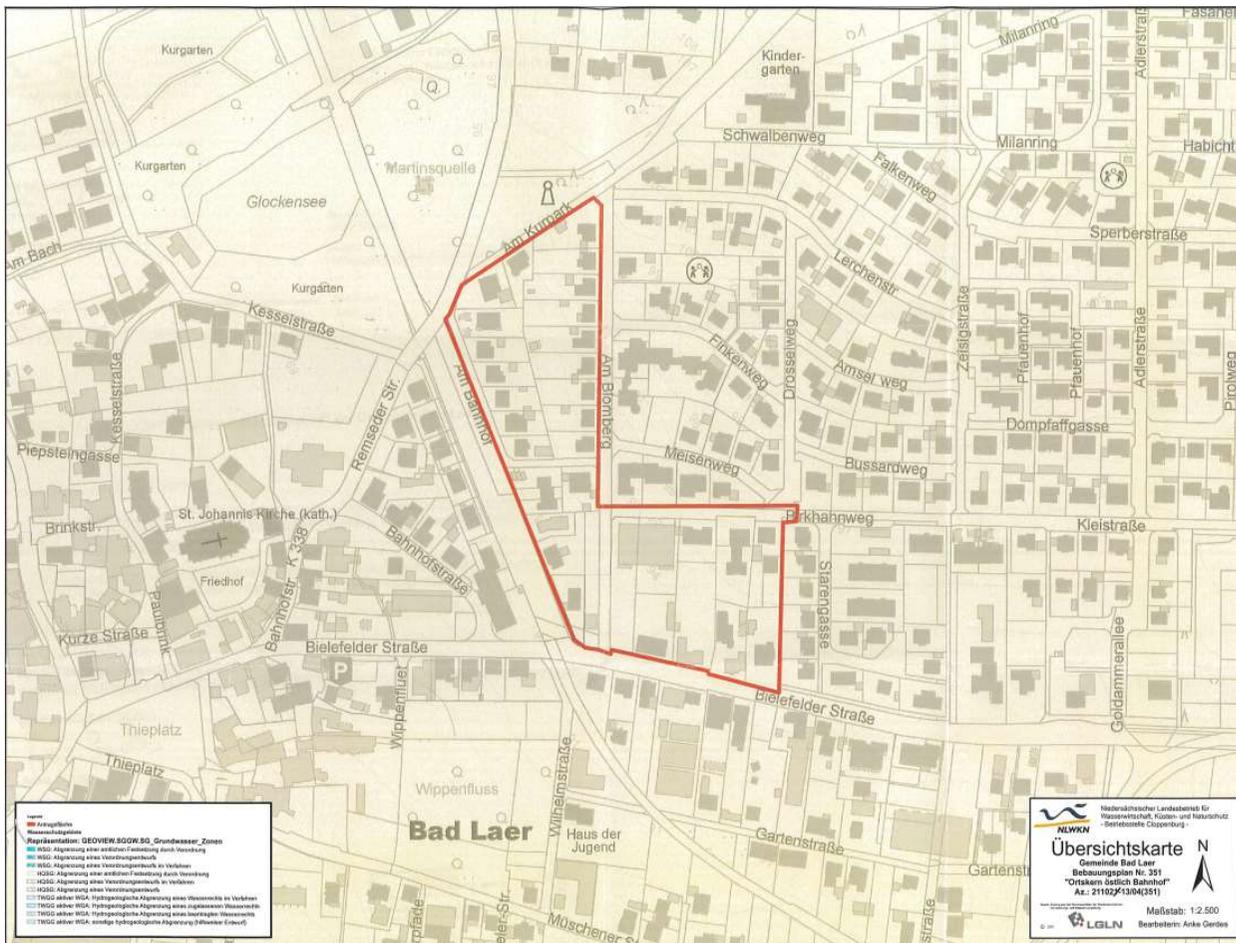


Nr. 49 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

- Das Vorhaben befindet sich in einem Heilquellenschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen.
- Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, gehen wir von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus.



Nr. 49 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz





Nr. 49 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Beschlussvorschlag:

- Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt in der Heilquellenschutzgebietszone A, der südliche und südöstliche Teil liegt in Zone B (siehe Karte). Die hieraus resultierenden Beschränkungen in Bezug auf die Nutzung der Grundstücke werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Folgende Textpassage wird in die Begründung unter Ziffer 5.5 übernommen:



Nr. 49 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Beschlussvorschlag:

- *„Der östlich der Straße Am Blomberg liegende Geltungsbereich, einschließlich des an die Bahnfläche angrenzenden östlichen Teilbereichs des geplanten Mischgebietes, liegen innerhalb der Schutzzone A der Heilquelle „Neue Martinsquelle“.*
- *Die zugehörige „Verordnung über die Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Neue Martinsquelle“ in Bad Laer“ des Landkreises Osnabrück vom 28.09.2009 ist zu beachten.*
- *Für das Schutzgebiet gelten nachstehende Beschränkungen:*
- *In der quantitativen Schutzzone A sind gemäß § 5 der Verordnung verboten:*
 1. *Erdaufschüttungen und Eingriffe in den Untergrund von mehr als 5 m Tiefe und jegliche Eingriffe in den Untergrund sofern sie zu Veränderungen der Gewässeroberfläche führen können;*
 2. *Sprengungen jeder Art;*
 3. *Das Zutageleiten, Ableiten und Zutagefördern von Grundwasser, Hiervon ausgenommen sind Soleentnahmen mittels der bestehenden Gewinnungsanlagen der Gemeinde Bad Laer im Rahmen der erteilten Zulassungen / Bewilligungen;*
 4. *Das Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund;*
 5. *Das Aufstauen oder Absenken oberirdischer Gewässer.*





Nr. 49 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Beschlussvorschlag:

- *Für diejenigen Teile des Geltungsbereiches, die sich innerhalb der Schutzzone B befinden, gelten gem. § 6 folgende Beschränkungen:*
- *In der quantitativen Schutzzone B sind verboten:*
 1. *Erdaufschlüsse und Eingriffe in den Untergrund von mehr als 20 m Tiefe;*
 2. *Bergbau (Eingriffe in den Boden / Untergrund zur Gewinnung von Rohstoffen sowie sonstige Abgrabungen mit Freilegung des Grundwassers);*
 3. *Das Zutageleiten oder Zutagefördern von Grundwasser aus Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände. Hiervon ausgenommen sind Soleentnahmen mittels der bestehenden Solegewinnungsanlagen der Gemeinde Bad Laer im Rahmen der erteilten Zulassungen / Bewilligungen;*
 4. *das Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände;*
 5. *Sprengungen im Untergrund in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände;*
 6. *Heizungs- und Kühlanlagen, die die Untergrund- und Grundwassertemperatur nutzen (Wärmepumpen), sofern sie geeignet sind, die Temperaturverhältnisse in einer Tiefe von mehr als 20 m unter Gelände messbar (+/- 1°C) zu verändern.“*

Dem Hinweis wird gefolgt.





Nr. 50 d) LWS Lappwaldbahn Service GmbH

- Die LWS ist von allen Ansprüchen aufgrund des Bahnbetriebs und betriebsbedingter Emissionen, insbesondere der Belastung durch Lärm, Pfeifen und Erschütterungen zu allen Tageszeiten freizustellen.

Abwägungsvorschlag:

- Von der LWS wird darauf hingewiesen, dass die LWS von Ansprüchen aufgrund der bahnbetrieblich auftretenden Emissionen freizustellen sind.
- Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Fachbeitrag Verkehrslärm erarbeitet, welcher den Bahnverkehr berücksichtigt und entsprechende Lärmschutzfestsetzungen für den Bebauungsplan ableitet.

Dem Hinweis wird gefolgt.



Nr. 56 a) Landkreis Osnabrück

- Zur Gewährleistung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Konflikt zwischen vorhandenem Verkehrslärm (Eisenbahn) und der Wohnnutzung gelöst werden. Hierzu sollte eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet werden. Erst nach Vorlage dieser Beurteilung kann eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme erfolgen.



Nr. 56 a) Landkreis Osnabrück

Beschlussvorschlag:

- Zur Klärung der vorhandenen Schallimmissionen durch Verkehrslärm wird eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.
 - Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- **Dem Hinweis wird gefolgt. Der Bebauungsplan ist dann erneut offenzulegen.**



Nr. 56 d) Landkreis Osnabrück

- Das Wohn- und Geschäftshaus Bielefelder Str. 27 in Bad Laer ist im überarbeiteten Verzeichnis der Baudenkmale für die Gemeinde Bad Laer als Baudenkmal nach § 3 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes aufgeführt.
- Insofern sind die Angaben unter Pkt. 5.3 der Planbegründung nicht korrekt.
- Aus baudenkmalpflegerischer Sicht ist das Gebäude nachrichtlich als Baudenkmal darzustellen. Der überbaubare Bereich sollte aus Sicht des Denkmalschutzes auf den vorhandenen Baukörper und die vorhandene Gebäudekubatur beschränkt werden. Die Festlegung einer Baulinie für das Grundstück *Bielefelder Str. 27* ist wenig sinnvoll, da vom dauerhaften Erhalt des bestehenden Gebäudes auszugehen ist.



Nr. 56 d) Landkreis Osnabrück

- Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

- Das Objekt Bielefelder Str. 27 wird im Bebauungsplan als Baudenkmal gekennzeichnet und folgende Textpassage wird in die Begründung unter Ziffer 6.3 übernommen:

„Bei dem Objekt Bielefelder Straße 27 handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Dieses ist in der Planzeichnung entsprechend kenntlich gemacht. Archäologische Funde sind nicht bekannt.“

Das Baudenkmal befindet sich innerhalb der bestehenden Bebauung. Eine Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes entsteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht.“



Nr. 56 d) Landkreis Osnabrück

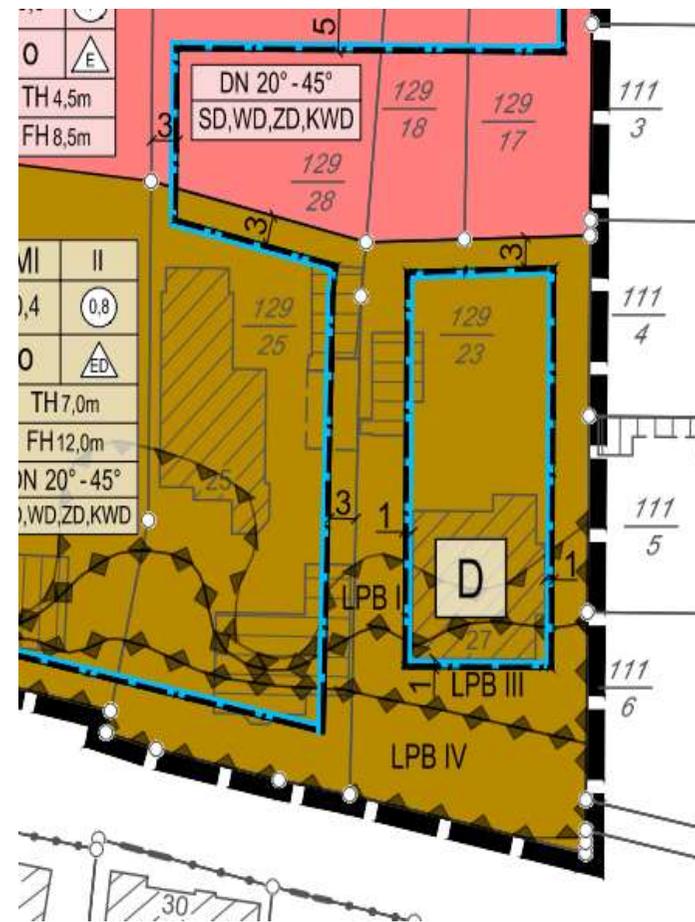
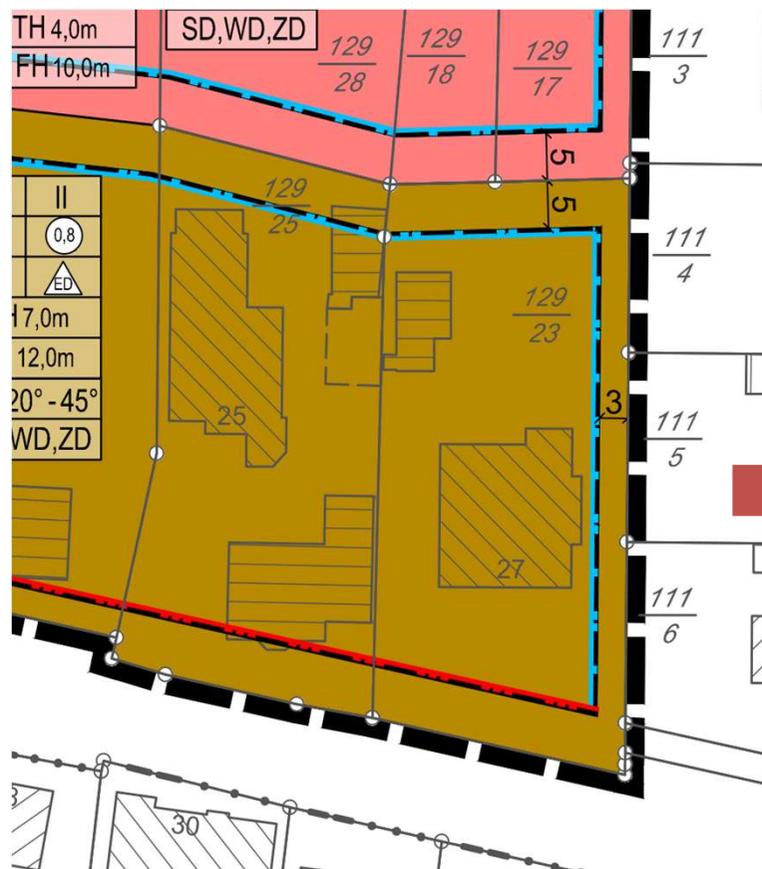
Beschlussvorschlag:

- Die Baulinie wird im Bebauungsplan herausgenommen und die Baugrenzen um das bestehende Gebäude gezogen. Lediglich im rückwärtigen Bereich nach Norden hin mit einem Abstand von 3,0 m zur Flurstücksgrenze wird der überbaubare Bereich erweitert, um dort einen potenziellen An- oder separaten Neubau in sogenannter 2. Reihe zu ermöglichen. Dadurch wird die Sicht von der *Bielefelder Straße* auf das Baudenkmal nicht beeinträchtigt und gleichzeitig Raum für einen potenziellen Anbau gelassen sowie dem Grundsatz der Gleichbehandlung hinsichtlich Schaffung von Nachverdichtungsoptionen gewahrt. Darüber hinaus wäre ein potenzieller Anbau gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 4 *NDSchG* Genehmigungspflichtig. Somit ist sichergestellt, dass ein potenzieller Anbau das Baudenkmal nicht beeinträchtigt.

Dem Hinweis wird in Teilen gefolgt.



Nr. 56 d) Landkreis Osnabrück





Nr. 56 e) Landkreis Osnabrück

- Im südwestlichen Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Bielefelder Str. 17 die Altlastenverdachtsfläche ehemalige Autolackiererei. Die Fläche ist mit dem Aktenzeichen 459.005.130.5.013 im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück verzeichnet. Bis 1973 soll dort eine Autolackiererei betrieben worden sein. Weitere Informationen bzw. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.
- Aufgrund der vorliegenden Informationslage sind nutzungsbezogene Boden- und Grundwasserverunreinigungen nicht auszuschließen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wird folgende Vorgehensweise notwendig gehalten:



Nr. 56e Landkreis Osnabrück

- I. Bauaktenrecherche, ob auf dem Grundstück die o.g. Nutzung stattgefunden hat und Lokalisierung möglicher Standorte von Produktionsanlagen (Entfernungen, Lackierraum, Lösemittellager, Tanklager etc.).
- II. Abstimmung der Ergebnisse mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück, Festlegung des ggf. erforderlichen Untersuchungsbedarfes im Zuge der Bauleitplanung.



Nr. 56 e) Landkreis Osnabrück

Beschlussvorschlag:

Die Altlastenverdachtsfläche aus dem Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück wird geprüft und in den Bebauungsplan sowie in die Planzeichnung übernommen.

Die Altlastenverdachtsfläche aus dem Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück wird geprüft und in den Bebauungsplan sowie in die Planzeichnung übernommen.

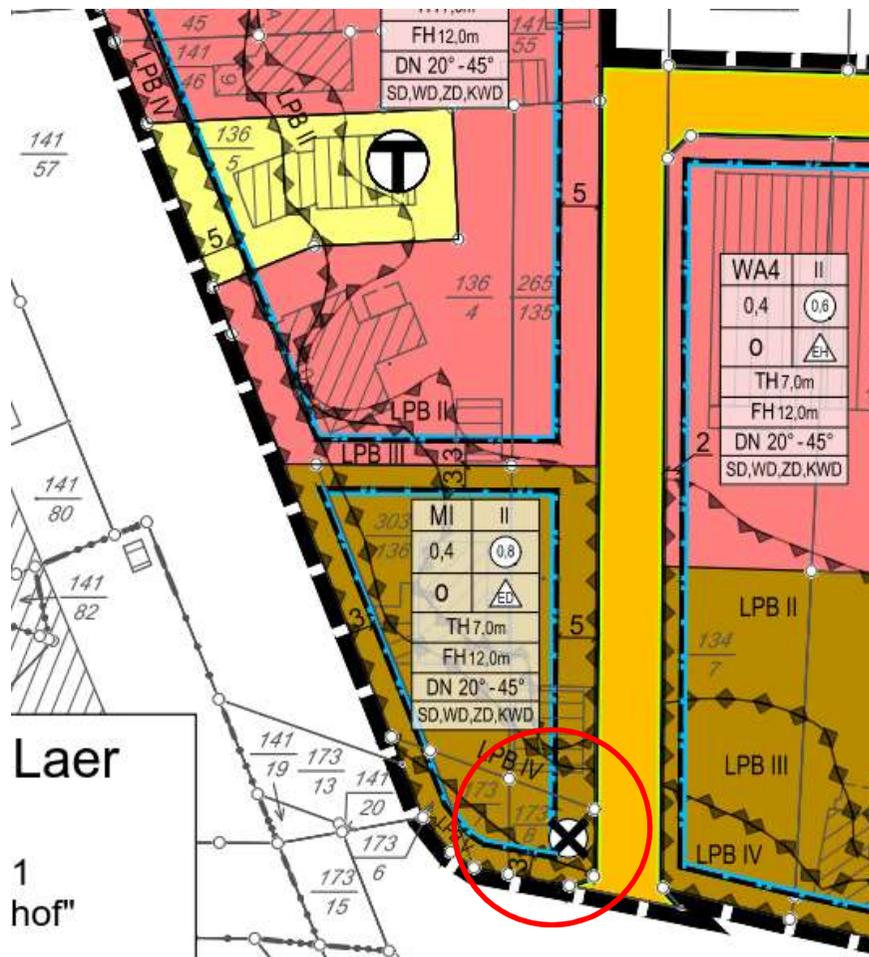
Folgende Textpassage wird in die Begründung unter Ziffer 6.4 und als Hinweis übernommen bzw. ergänzt:

- *„Im südwestlichen Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Bielefelder Straße 17 die Altlastenverdachtsfläche ehemalige Autolackiererei. Die Fläche ist mit dem Aktenzeichen 459.005.130.5.013 im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück verzeichnet. Der Altlastenverdacht hat sich nach Aktenlage bisher nicht bestätigt. Dieser Aspekt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Vor einem Baubeginn ist hierzu eine Bauaktenrecherche durchzuführen. Ziel dieser Recherche ist es, herauszufinden, ob auf dem Grundstück die o.g. Nutzung stattgefunden hat sowie eine Lokalisierung möglicher Standorte von Produktionsanlagen (Entfernung, Lackierraum, Lösemittelager, Tanklager etc.). Des Weiteren hat eine Abstimmung der Rechercheergebnisse mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu erfolgen, um den ggf. erforderlichen Untersuchungsbedarf im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen.“*

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.“



Nr. 56 e) Landkreis Osnabrück





Nr. 56 f) Landkreis Osnabrück

- Für den betrachteten Bereich existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis aus dem Jahre 1994 mit dem Aktenzeichen 67.30.12.07.16.02. Damalig wurde das Plangebiet dieses Bebauungsplans mit einem Versiegelungsgrad von 40% berücksichtigt. Im Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung muss die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers nachgewiesen werden.
- Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden. (versiegelte Flächen, Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA/DVWK 153/117/138, Notentlastung, Überflutungsnachweis, Einleitstellen etc.)
- Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises erfolgen.



Nr. 56 f) Landkreis Osnabrück

Beschlussvorschlag:

- Die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:
- Das Plangebiet ist über vorhandene Regen- und Schmutzwasserkanäle an das Kanalnetz der Gemeinde angebunden.
- Die anfallenden Oberflächenabflüsse werden von den vorhandenen Kanälen aufgenommen.
- Generell ist gemäß DWA-Arbeitsblatt 100 ist bei neuen Bauvorhaben immer zunächst die lokale Umsetzung von Maßnahmen wie beispielsweise die Herstellung von Gründächern, die vollständige Versickerung der Oberflächenabflüsse auf den Grundstücken sowie ggf. die Regenwassernutzung in Form von Zisternen, die einem Ablauf in den Regenwasserkanal vorgeschaltet sind, bei einer konkreten Maßnahmenumsetzung zu prüfen. Für den B-Planbereich ist dies vor allem aufgrund der teilweisen rechnerischen Überlastung der Regenwasserkanäle zu empfehlen (vgl. Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zum B-Plan vom 27.01.2021).
- Das Schmutzwasserkanalnetz weist im Plangebiet keine Engstellen im Kanalnetz aus, sodass die Abflüsse aus hydraulischer Sicht bei weiterer Bebauung oder einer Nutzungsänderung über das Kanalnetz abgeführt werden können.

 **Dem Hinweis wird gefolgt.**



Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB



Nr. 1 Bürger/Anlieger 1

bezugnehmend auf unser Gespräch vom 16.08.2018 über den Bebauungsplan Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ möchte ich hiermit den Antrag stellen, die Bebauungsgrenzen nicht zu verkleinern (auf die vorhandene Gebäudekubatur), damit sich die Möglichkeit der räumlichen Gebäudeerweiterung nur nach hinten heraus oder eines Neubaus im hinteren Grundstücksbereich offen gestalten lässt.

Da dieses Gebäude ausschließlich der gewerblichen Nutzung dient, könnte damit eine Erweiterung und Expansion des Betriebes gewährleistet werden.

Wie die Untere Denkmalschutzbehörde und die Gemeinde Bad Laer, bin ich auch an der Sicherung der originalen Bausubstanz sehr interessiert und fördere diese auch, nur darf der gewerbliche Aspekt und seine Möglichkeiten darunter nicht leiden bzw eingeschränkt werden.

Über eine positive Antwort von Ihnen würde ich mich sehr freuen.

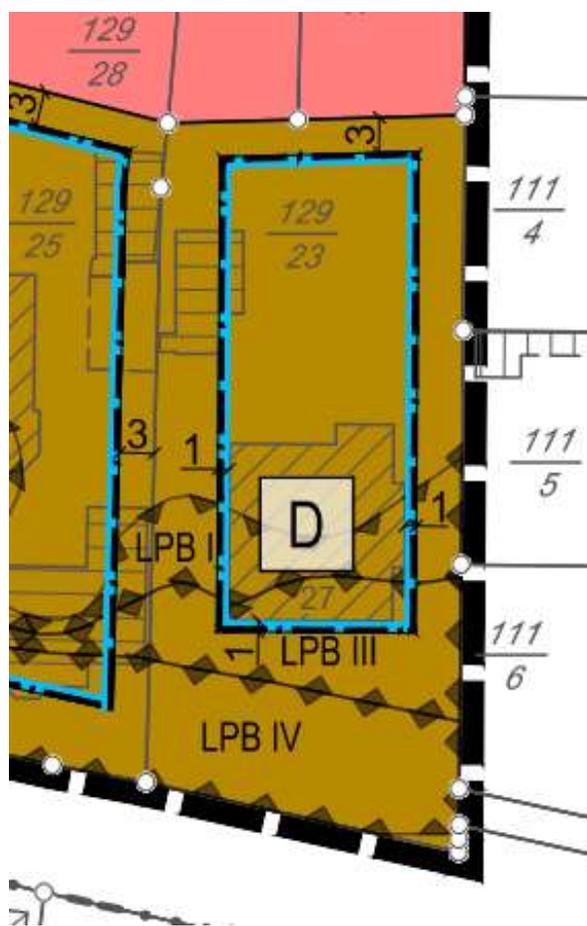
Beschlussvorschlag:

- Der überbaubare Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes wird zur rückwärtigen Seite in Richtung Norden mit einem Abstand von 3,0 m zur Flurstücksgrenze erweitert, um einen potenziellen An- oder separaten Neubau in sogenannter 2. Reihe zu ermöglichen.

➤ **Dem Hinweis wird gefolgt.**

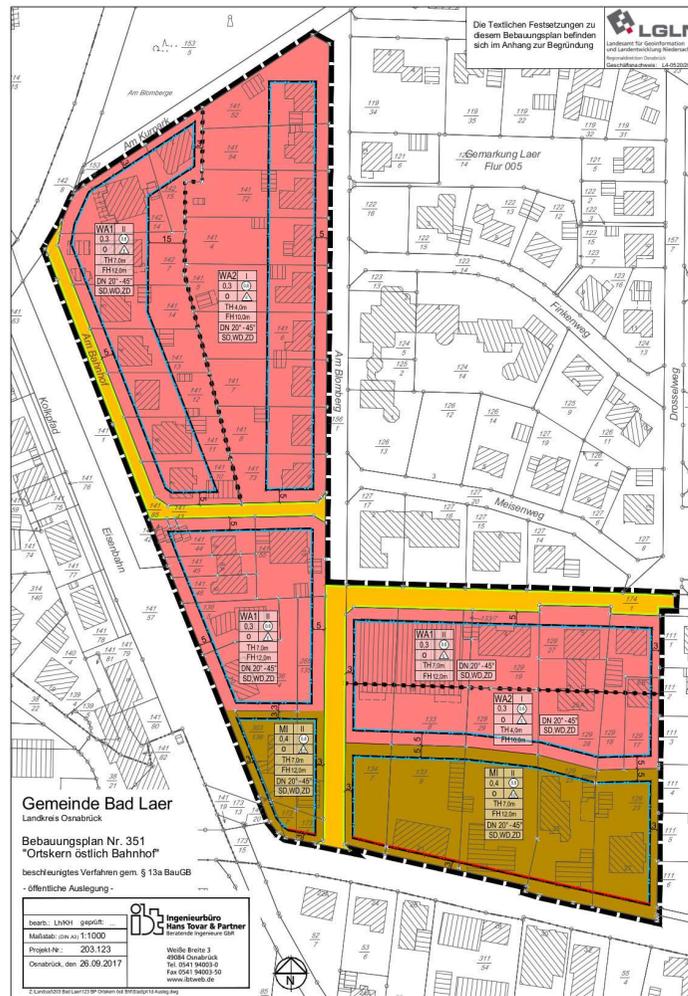


Nr. 1 a) Bürger/Anlieger 1





Bebauungsplan Nr. 351 (öffentl. Ausleg. 2017)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA1 Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschossflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH7,0m Traufhöhe, als Höchstmaß

FH10,0m Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

6. Anforderungen an die Gestaltung

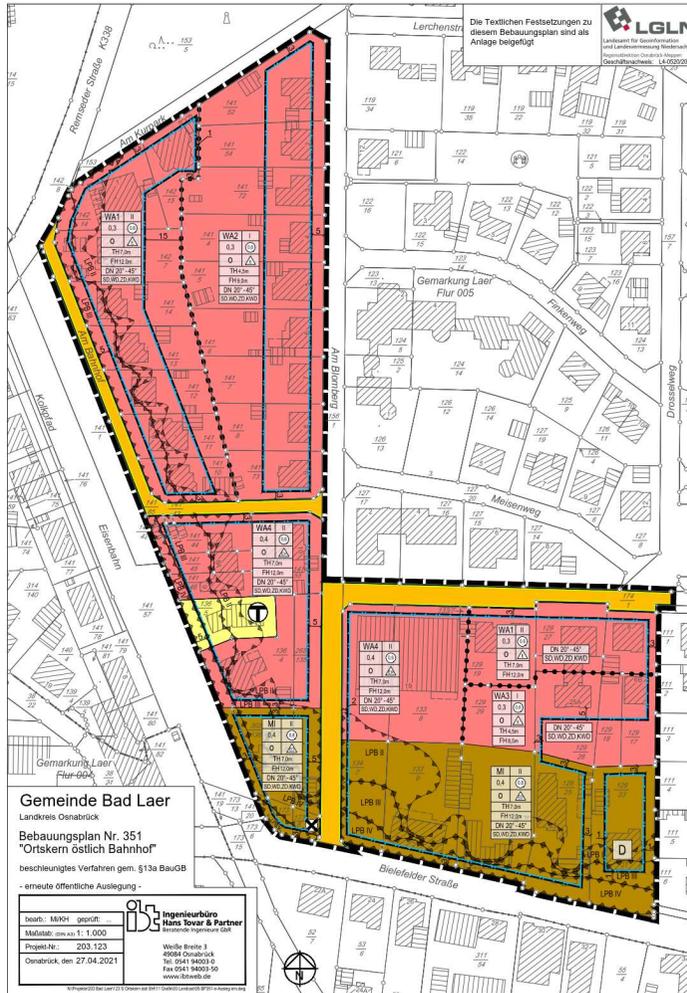
SD, WD, ZD Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach

DN 20° - 45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß





Bebauungsplan Nr. 351 (erneute öffentl. Ausleg.)



PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

- WA1 Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Geschossflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 7,0 m Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH 10,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- EH nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- T Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Telekommunikation

6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereiche
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden potenziell mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten. Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung.

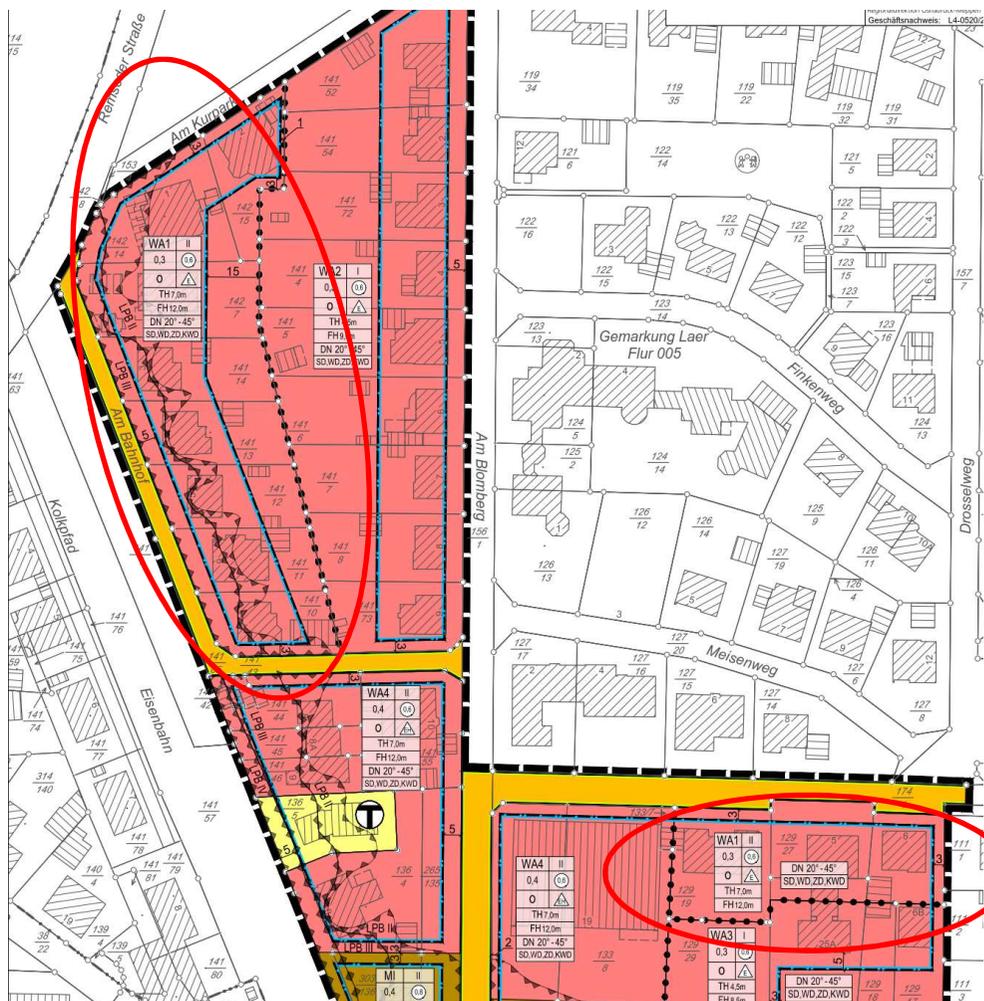
8. Anforderungen an die Gestaltung

- SD, WD, ZD, KWD Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Krüppelwalmdach
- DN 20° - 45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß





Entwurf B-Plan Nr. 351 (erneute öffentl. Ausleg.)

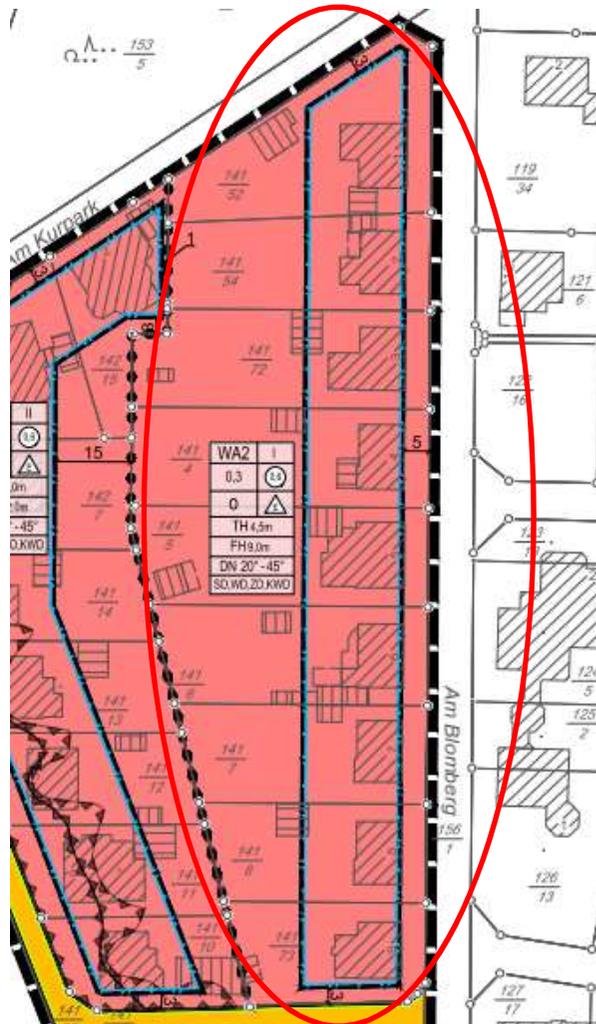


WA1

- Allgemeines Wohngebiet
- II Vollgeschosse
- GRZ: 0,3
- GFZ: 0,6
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser
- Traufhöhe max. 7,0 m
- Firsthöhe max. 12,0 m
- Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm- und Walmdächer
- Dachneigung 20° - 45°



Entwurf B-Plan Nr. 351 (erneute öffentl. Ausleg.)

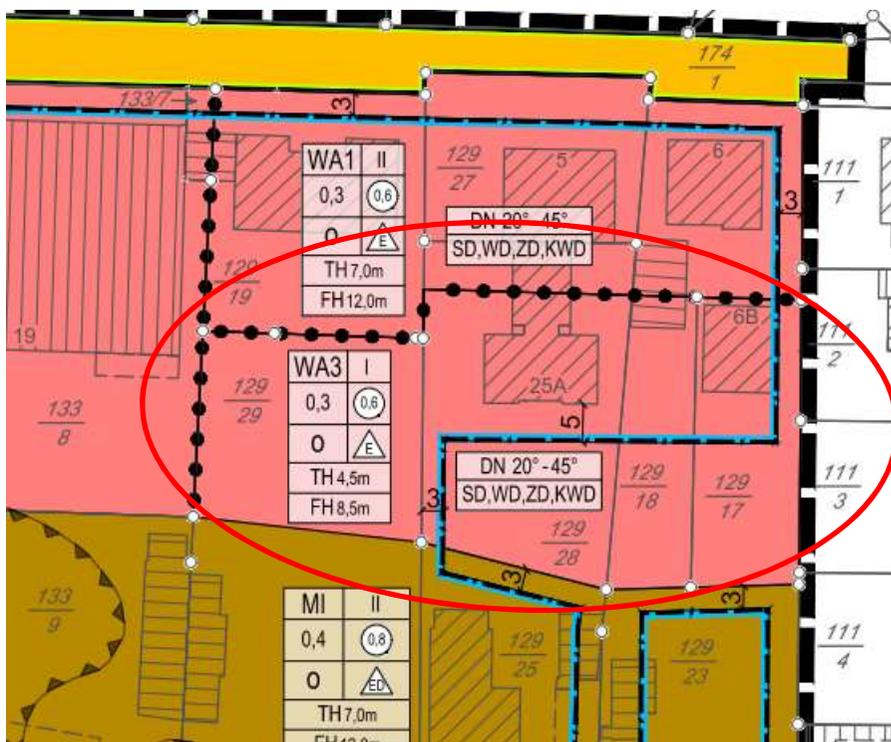


WA2

- Allgemeines Wohngebiet
- I Vollgeschosse
- GRZ: 0,3
- GFZ: 0,6
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser
- Traufhöhe max. 4,5 m
- Firsthöhe max. 9,0 m
- Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm- und Walmdächer
- Dachneigung 20° - 45°



Entwurf B-Plan Nr. 351 (erneute öffentl. Ausleg.)



WA3

- Allgemeines Wohngebiet
- I Vollgeschosse
- GRZ: 0,3
- GFZ: 0,6
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser
- Traufhöhe max. 4,5 m
- Firsthöhe max. 8,5 m
- Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm- und Walmdächer
- Dachneigung 20° - 45°



Entwurf B-Plan Nr. 351 (erneute öffentl. Ausleg.)



WA4

- Allgemeines Wohngebiet
- II Vollgeschosse
- GRZ: 0,4
- GFZ: 0,8
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser und Hausgruppen
- Traufhöhe max. 7,0 m
- Firsthöhe max. 12,0 m
- Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm- und Walmdächer
- Dachneigung 20° - 45°



Entwurf B-Plan Nr. 351 (erneute öffentl. Ausleg.)

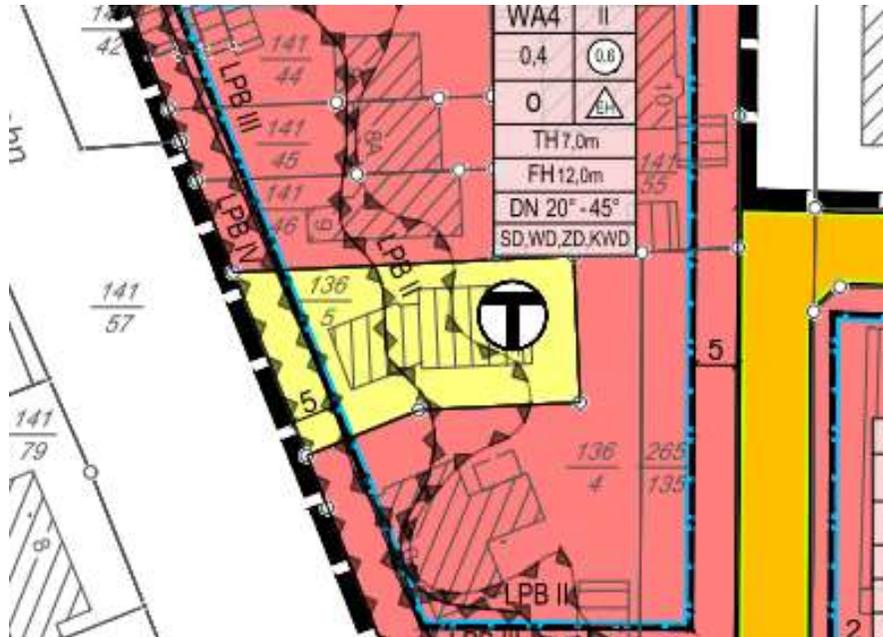


MI

- Mischgebiet
- II Vollgeschoss
- GRZ: 0,4
- GFZ: 0,8
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser
- Traufhöhe max. 7,0 m
- Firsthöhe max. 12,0 m
- Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm- und Walmdächer
- Dachneigung 20° - 45°



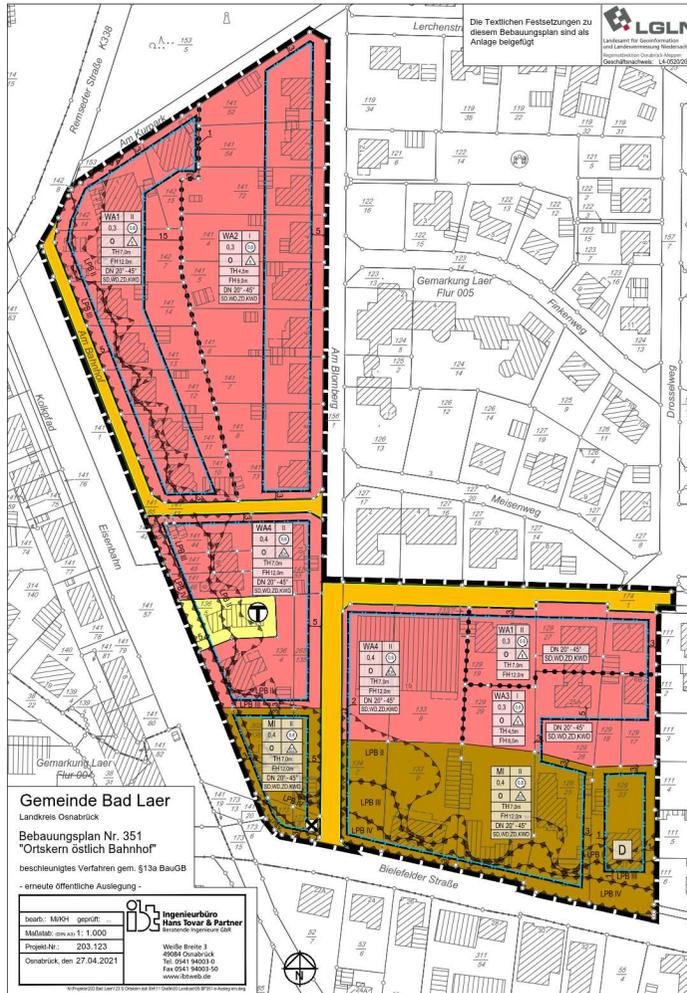
Entwurf B-Plan Nr. 351 (erneute öffentl. Ausleg.)



- Fläche für Versorgungsanlagen, hier; Telekommunikation



Bebauungsplan Nr. 351 (erneute öffentl. Ausleg.)



PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

- WA1** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** Geschossflächenzahl
- 0,3** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 7,0 m** Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH 10,0 m** Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O** Offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- EH** nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze**

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- T** Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Telekommunikation

6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereiche**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden potenziell mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten. Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung.**

8. Anforderungen an die Gestaltung

- SD, WD, ZD, KWD** Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Krüppelwalmdach
- DN 20° - 45°** Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß





**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit**