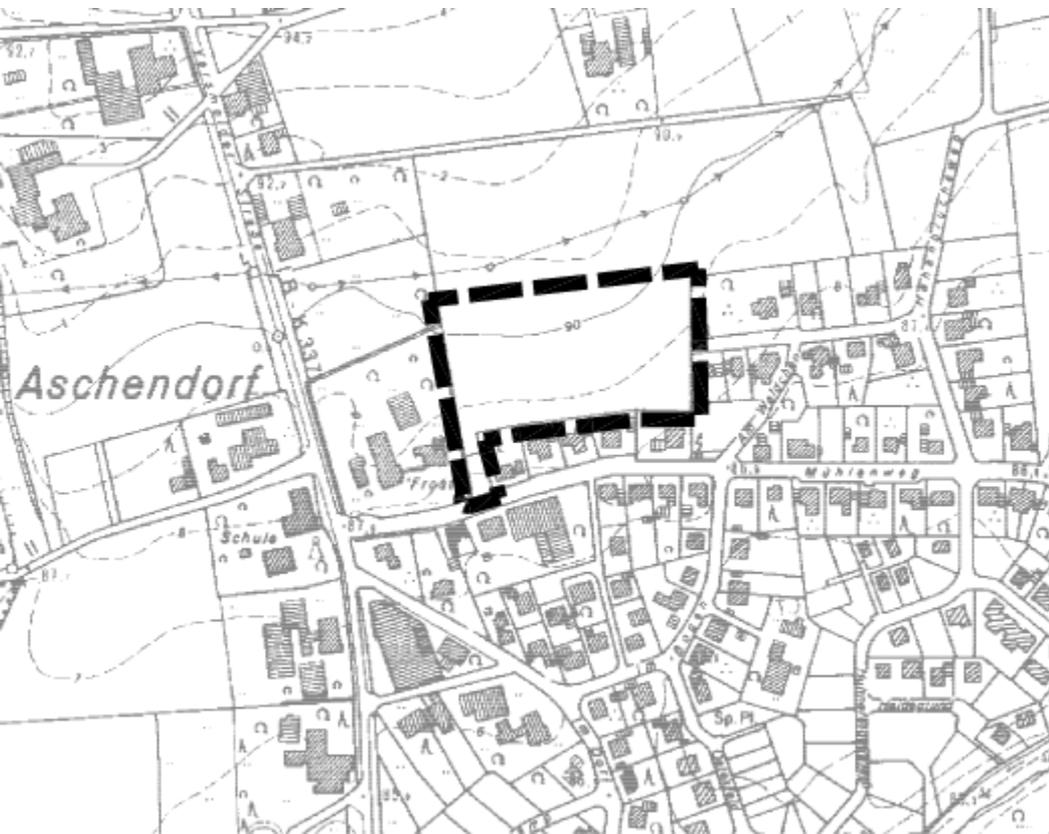


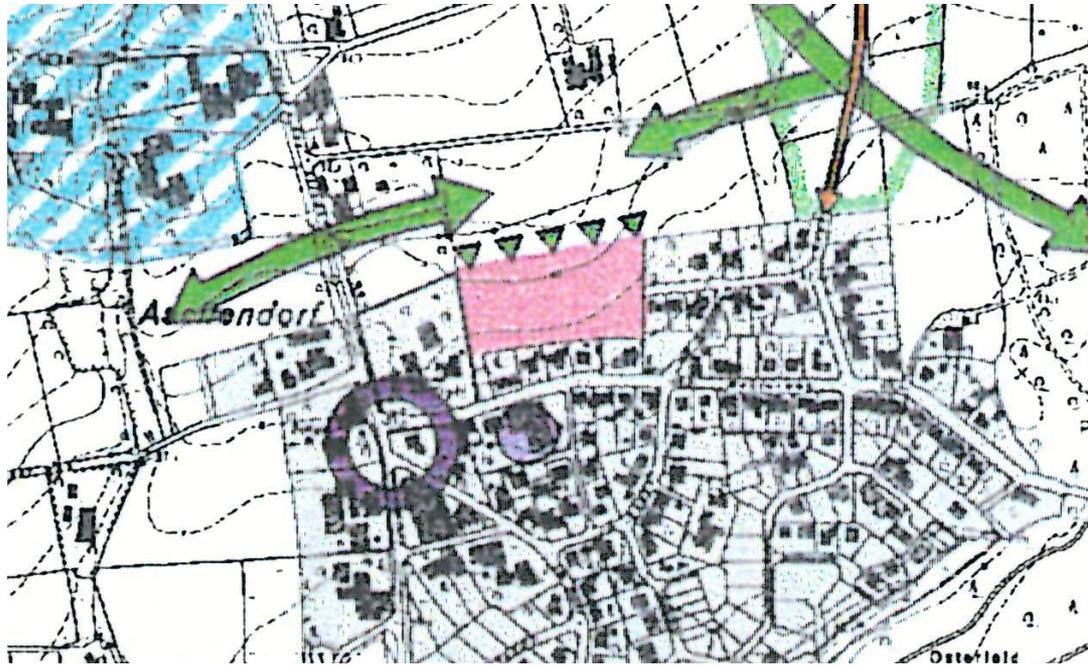
45. Änderung des Flächennutzungsplans Bebauungsplan Nr. 64 „Am Wäldchen / Mühlenweg“ mit ÖBV

**Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss am 30.03.2017
- Vorentwurf -**



Luftbild

Bitte noch einfügen.
Danke !!



Städtebaulicher Rahmenplan 2001

Ausschnitt aus Handlungs- und Maßnahmenkonzept

I. Entwicklungspotential / Nutzung

- Wohnbauflächenentwicklung - vorrangig
- Wohnbauflächenentwicklung - nachrangig
- Gewerbeflächenentwicklung - vorrangig
- Gewerbeflächenentwicklung - nachrangig
- gemäßigte Innenentwicklung
- Erhalt + Stärkung der zentralen Einkaufsbereiche
- Erhalt + Stärkung der gemischten Nutzungsstrukturen
- Umnutzung bzw. Umgestaltung von Sonderstandorten
- Renovierung, Erweiterung, Neubau Gemeinbedarfseinrichtungen
- Ansiedlung bzw. Erweiterung von Sondernutzungen
- (langfristige) Umnutzung
- neuer Marktstandort
- Friedhofserweiterung
- ausreichender Abstand zum Sportplatz

II. Ortsbild / Siedlungsstruktur

- Nachverdichtungspotential
- Nachverdichtungspotential unter besonderer Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit
- Anbau- / Erweiterungsmöglichkeit
- Schaffung eines attraktiven Ortseinganges
- Schaffung einer Ortsmitte
- detaillierte Umfeldgestaltung
- Ordnung der städtebaulich ungeordneten Situation
- Umgestaltung des Straßenraumes
- Gestaltungssatzung
- Werbeanlagensatzung
- Förderung einer intensiven Vermarktung
- Aufstockung der Pavillonbauten
- Erhalt der Bauernschaft
- Erhalt des ländlichen Charakters

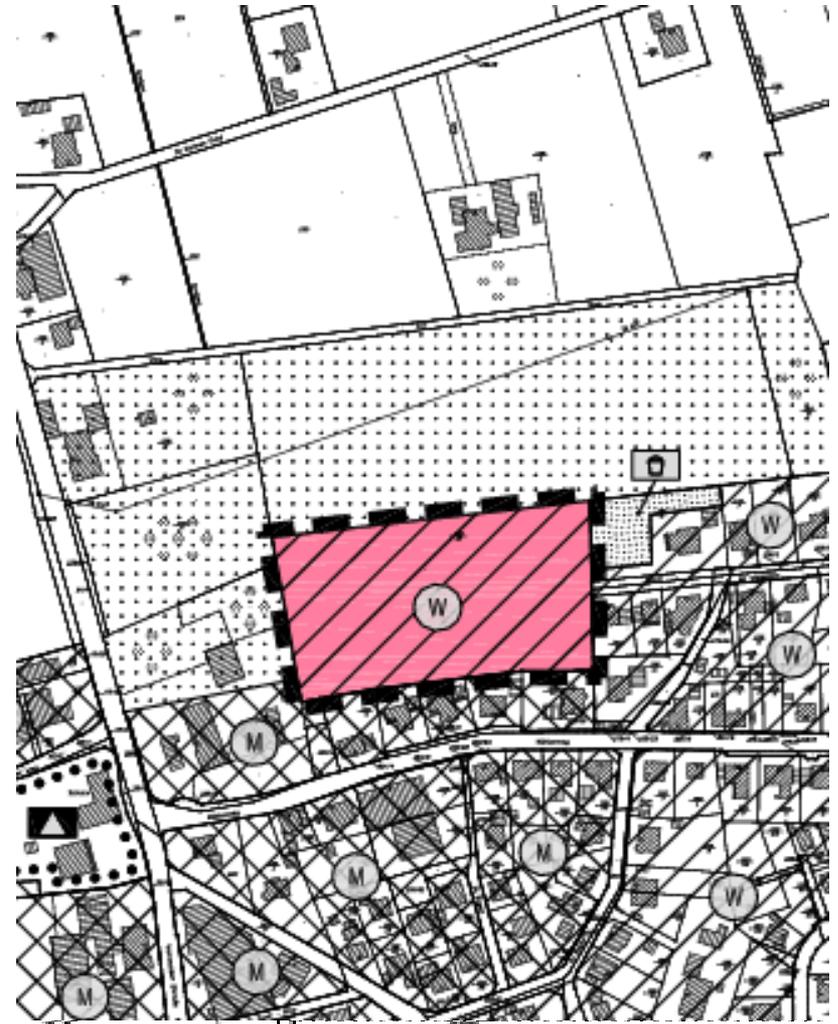
III. Grün / Freiraum

- großräumige Grünverbindung
- attraktive Ortsrandgestaltung (auf Zeit)
- Erhalt Kurpark / öffentliche Grünfläche
- qualitative Aufwertung des Kurparks
- potentielle Klinikerweiterung / Kurpark
- potentielle Ausdehnung des Kurparks
- Anpflanzung Baumreihen, Einzelbäume etc.
- Erhalt prägender Baumreihen, Einzelbäume etc.
- Blick- und Wegebeziehung verbessern
- Erhalt / Entwicklung einer intensiven Eingrünung
- Erhalt der grünen Blockinnenbereiche
- Aufwertung des Mühlenteiches
- Aufwertung Bachlauf
- Waldabstand
- Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen
- Änderung der bisherigen FNP-Darstellung

45. Änderung des Flächennutzungsplans



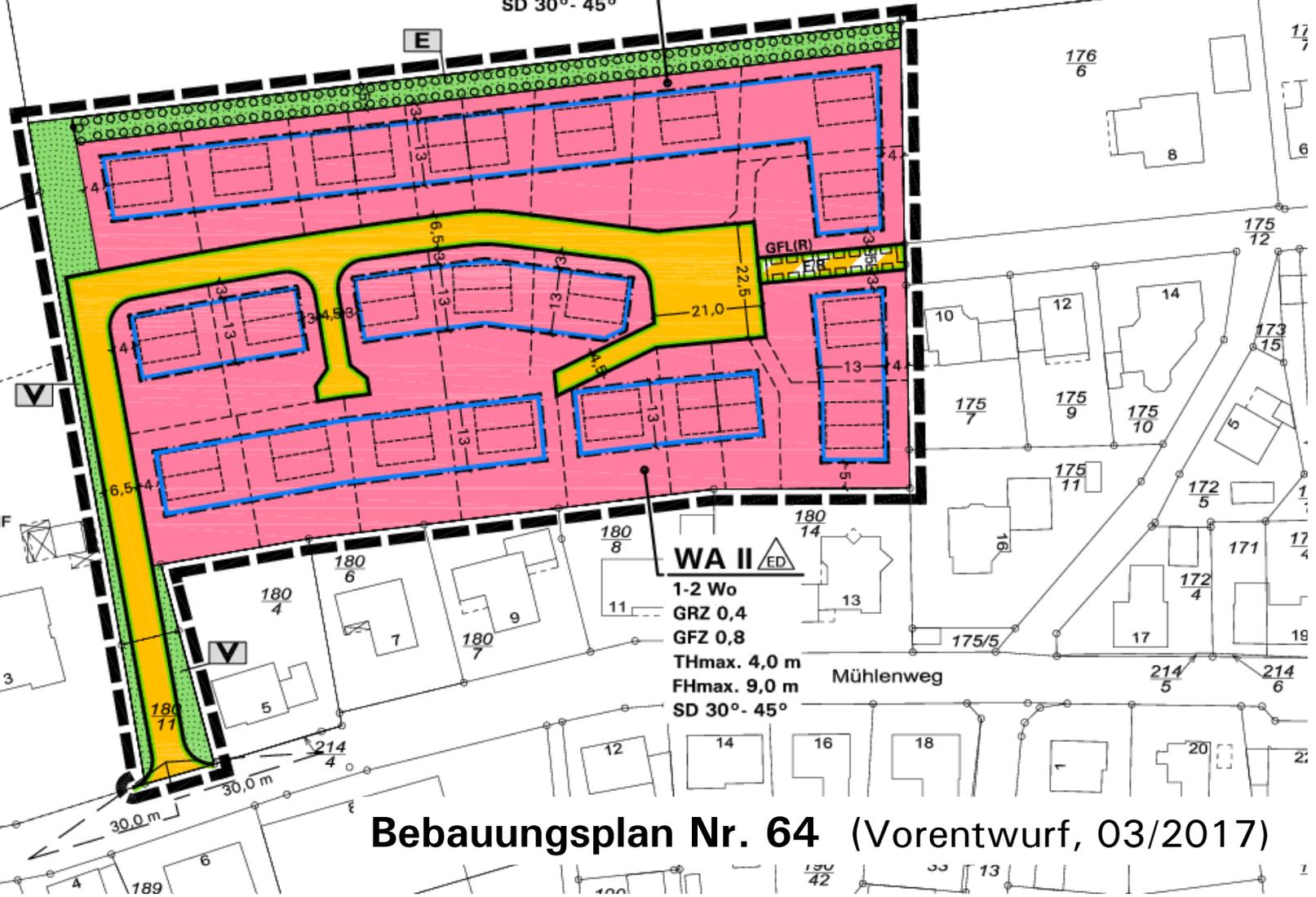
wirksame Fassung



45. FNP-Änderung

WA II

1-2 Wo
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8
 THmax. 4,0 m
 FHmax. 9,0 m
 SD 30° - 45°



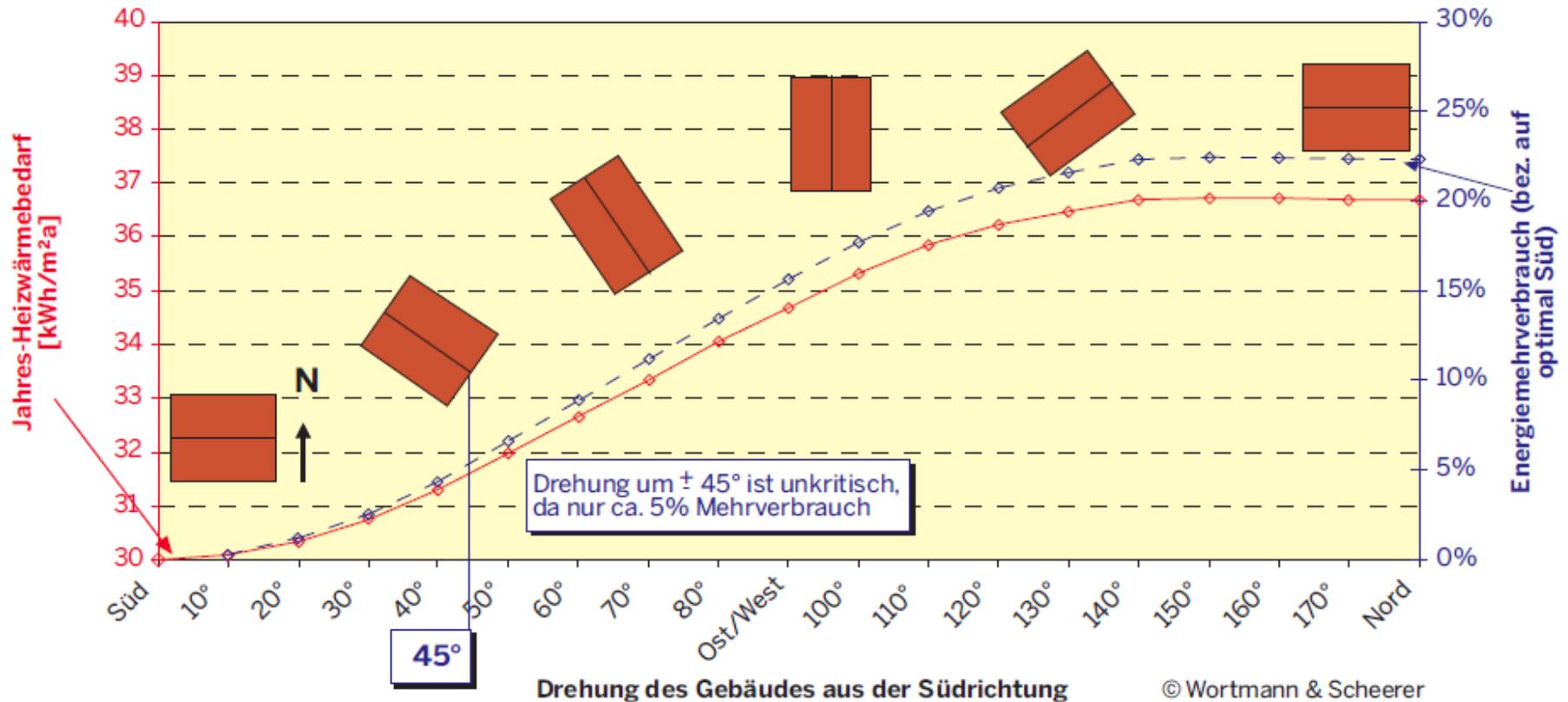
WA II

1-2 Wo
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8
 THmax. 4,0 m
 FHmax. 9,0 m
 SD 30° - 45°

Bebauungsplan Nr. 64 (Vorentwurf, 03/2017)

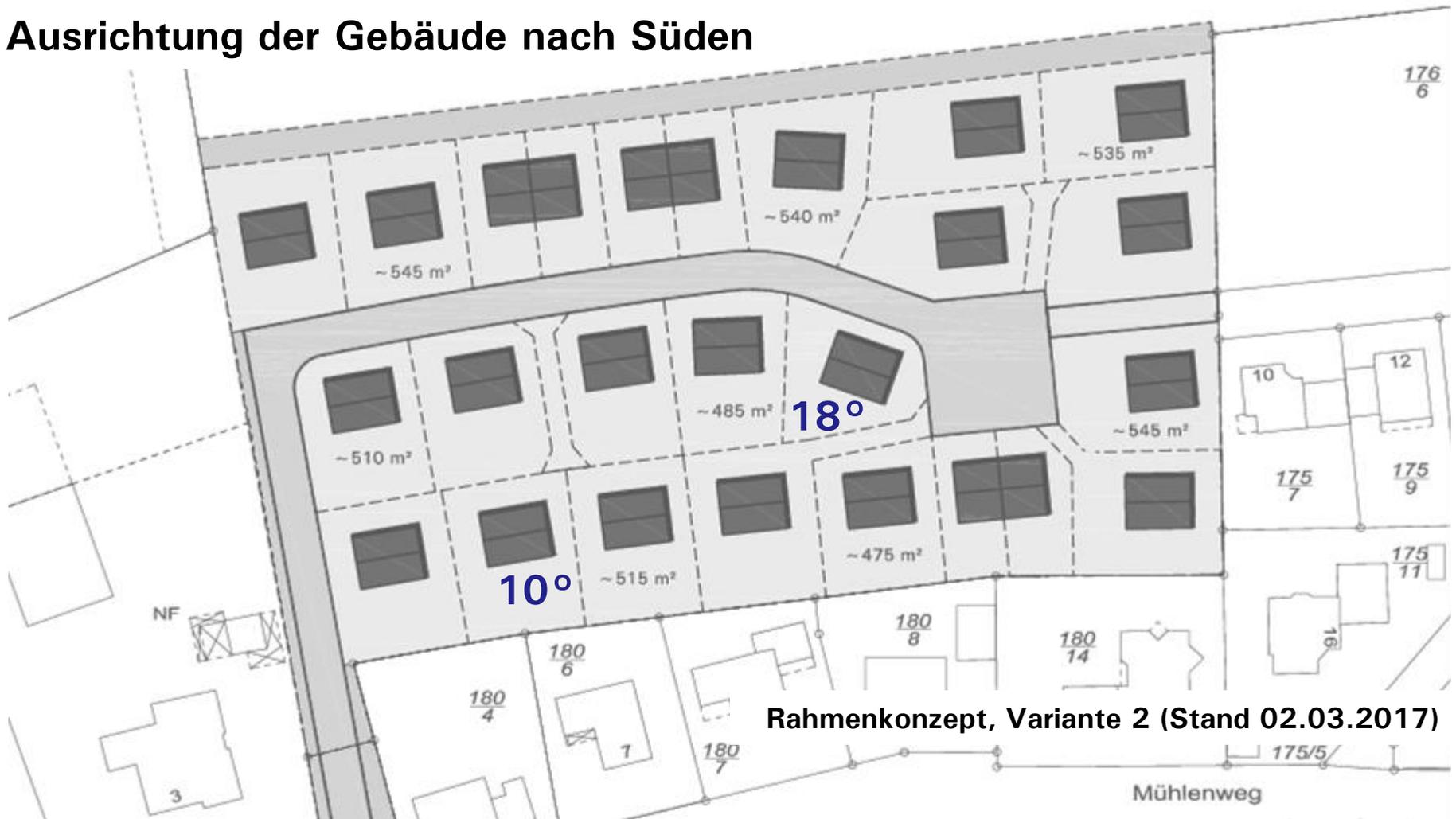
Back-up

Ausrichtung der Gebäude nach Süden



Jahres-Heizwärmebedarf eines aus der Südrichtung gedrehten Gebäudes mit einem Fensterflächenanteil von 70 % im Süden

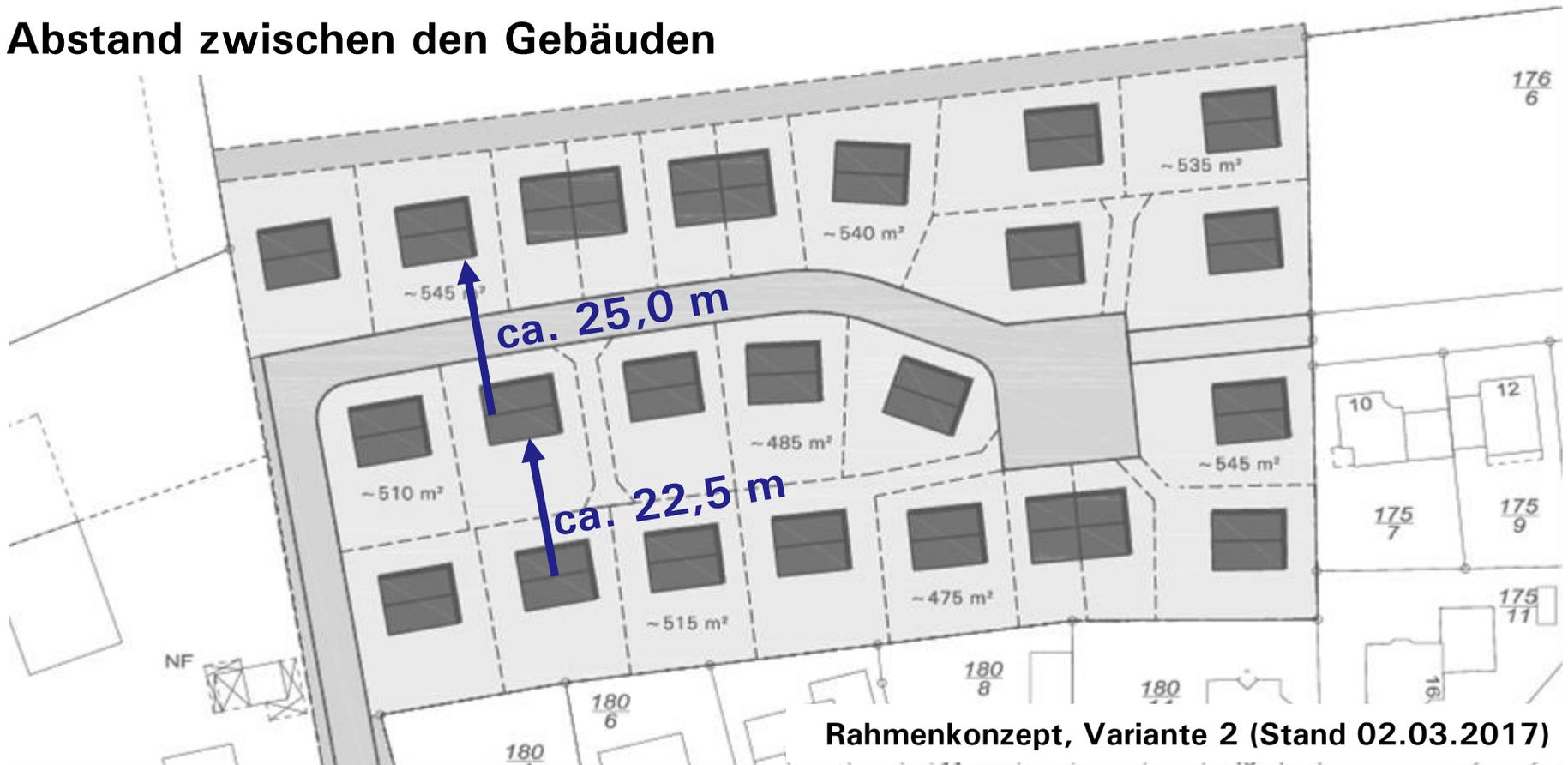
Ausrichtung der Gebäude nach Süden



Rahmenkonzept, Variante 2 (Stand 02.03.2017)

- Abweichung aus der Südrichtung

Abstand zwischen den Gebäuden



Rahmenkonzept, Variante 2 (Stand 02.03.2017)

- Faustregel für Gebäudeabstand:**
 2,4- bis 2,7-fache der Höhe der schattenwerfenden Kante
 Beispiel: EFH mit FH 8,5 m x 2,4 = 20,4 m
 („Solarfibel“, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2007, Seite 45)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

- Themen „Farbe der Dacheindeckung“ und „Fassadengestaltung“ -

Aspekte der Rechtssicherheit und der Durchsetzbarkeit:

- „Regionaltypisch“
- „Einheitlichkeit“ (bezogen auf die Örtlichkeit und/oder das Gemeindegebiet)

Aspekte der Handhabbarkeit im Einzelfall:

- Detaillierte Regelungen im Bebauungsplan
- Entscheidungsspielraum des Bauamts
- Entscheidung des Fachausschusses, vorbereitet durch das Bauamt

Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

- Auszug zur „Farbe der Dacheindeckung“ -

Variante 1:

„Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis braunen Farben und in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig sowie Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde). Grundsätzlich: Fokus Innenentwicklung (Anforderung BauGB 2013).“

Variante 2:

*„Grelle Farben sowie glänzende Dacheindeckungen – ausgenommen Solaranlagen – sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen).
Extensive Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen sind zulässig.“*

Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

- Auszug zur „Fassadengestaltung“ -

Variante 1:

„Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:

- Putz: *Weiße und helle Tönungen (Definition „helle Tönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben und Mauerwerk zulässig.*
 - Sicht- bzw. Verblendmauerwerk: *Rote bis rotbunte Farbtönungen (Rotanteil mindestens 50%).*
 - Untergeordnete Bauteile: *Es sind andere Materialien, wie z.B. Holz, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig.*
 - Holzblockhäuser mit Holzfassaden *sind unzulässig.*
- (...)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO) - Auszug zur „Fassadengestaltung“ -

Fortsetzung Variante 1:

(...)

Von den Vorgaben ausgenommen bleiben untergeordnete Bauteile wie Sonnenschutzelemente, Balkone, Brüstungssicherungen, Geländer.

Abweichungen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.“

Variante 2:

„Grelle Farben sowie glänzende Fassadenmaterialien – ausgenommen Solaranlagen – sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen).“