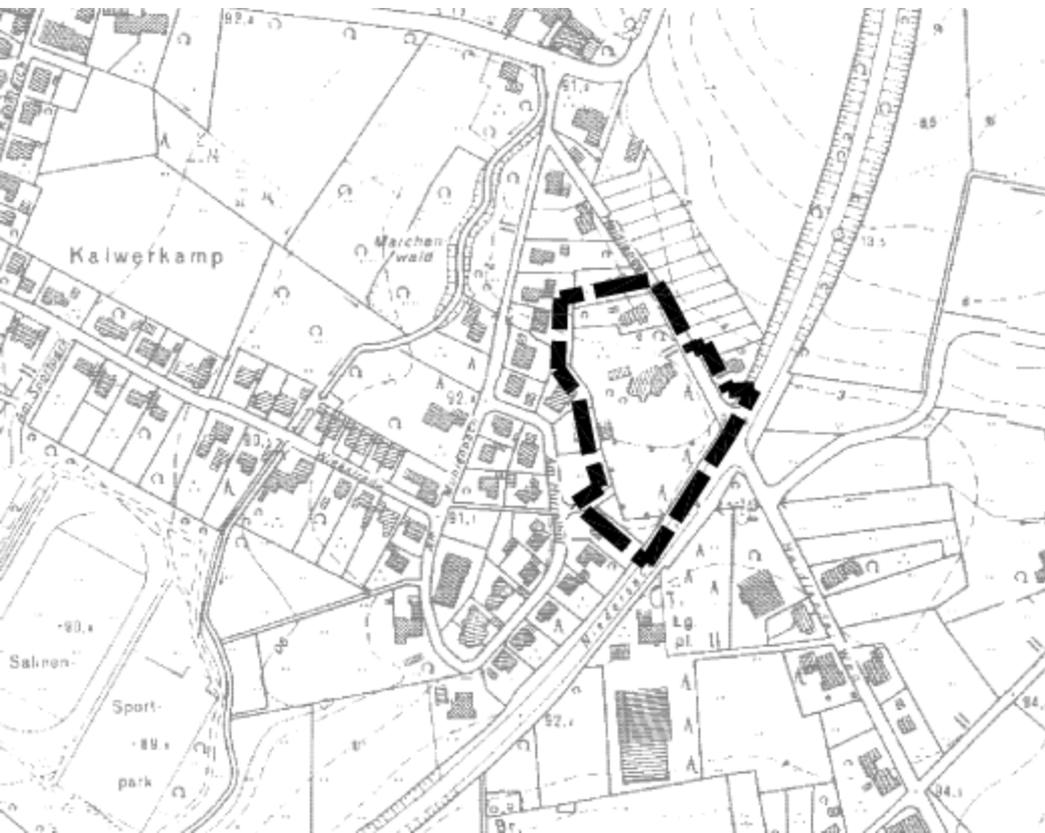


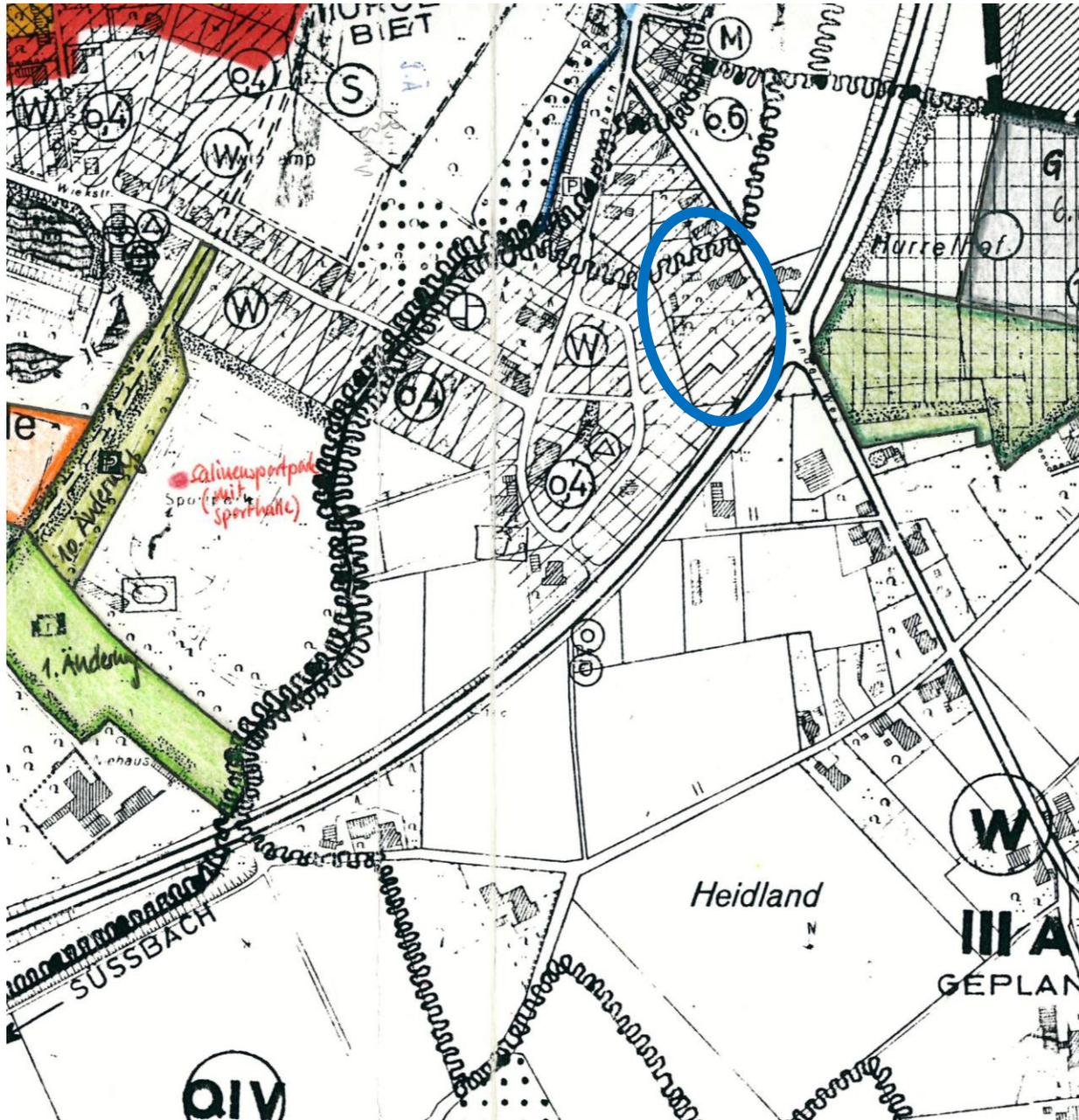
# Bebauungsplan Nr. 65 „Nachnutzung Salinen-Sauna-Park“ mit ÖBV

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

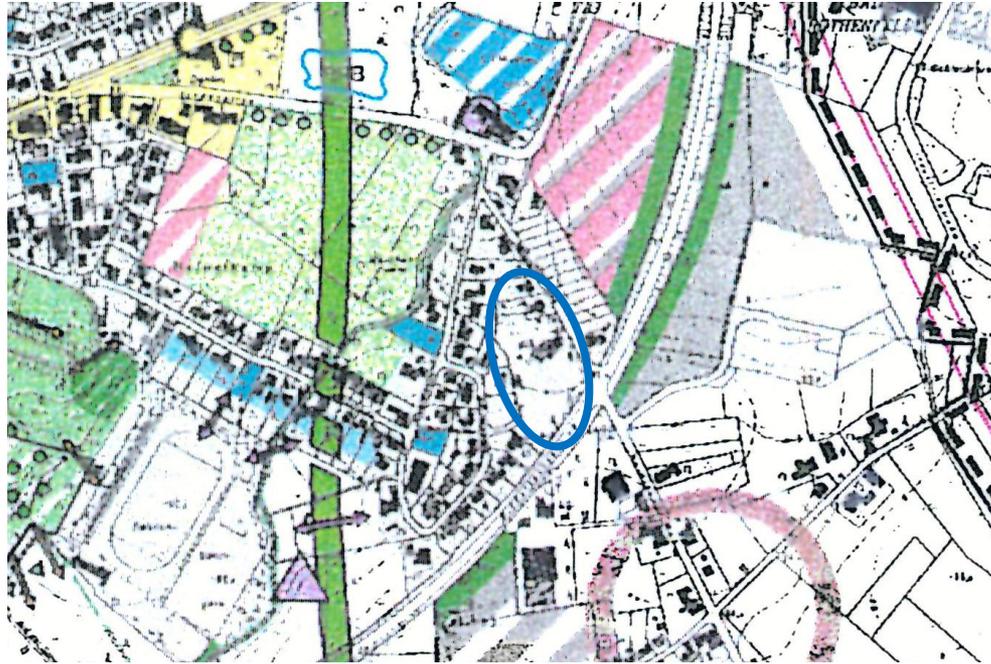


## Luftbild

Bitte noch einfügen.  
Danke !!



## Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



# Städtebaulicher Rahmenplan 2001

## Ausschnitt aus Handlungs- und Maßnahmenkonzept

- Plangebiet Teil des „zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichs“

### 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



**Bauabschnitte**  
 - Realisierung in zwei Bauabschnitten möglich  
 - Insgesamt ohne Abriss des Bestandsgebäudes zu realisieren

# Rahmenkonzept

## Variante 4 (18.11.2016)

Müllabholung am  
Heidländer Weg  
möglich?

Wenden für PKW auf  
Stellplatzfläche ausreichend?

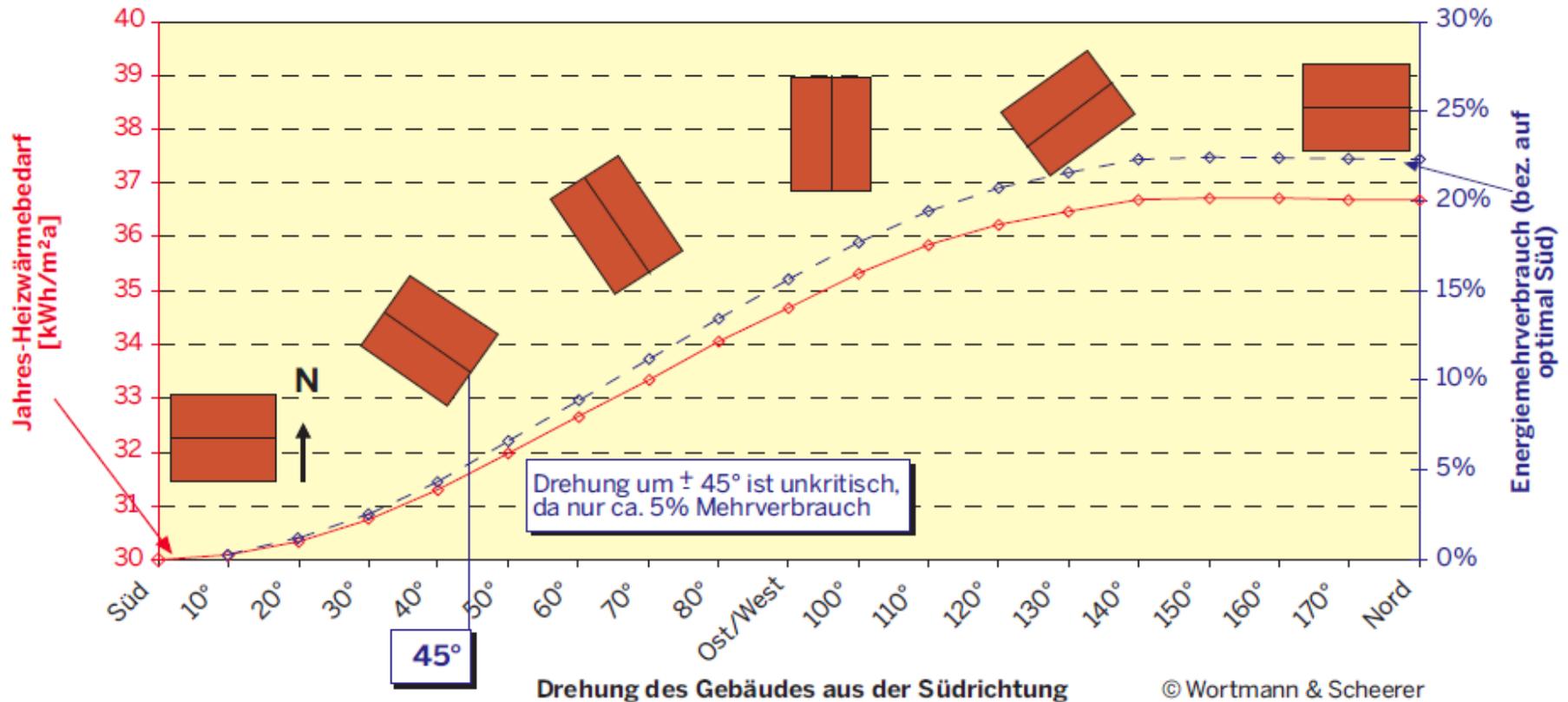
20 Meter  
Bauverbotszone

F/R auch als Rettungs-  
zufahrt möglich?



# 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



- Abweichung aus der Südrichtung

## 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).“*



# Rahmenkonzept

## Variante 1 (27.07.2016)