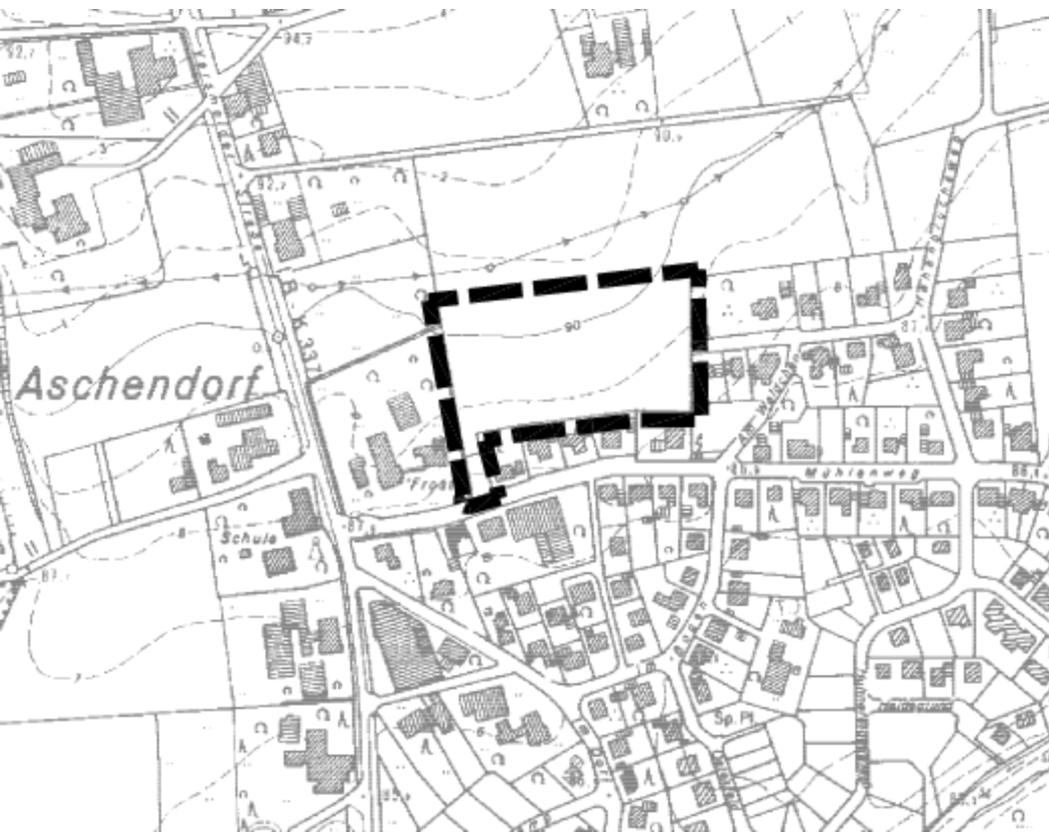


45. Änderung des Flächennutzungsplans Bebauungsplan Nr. 64 „Am Wäldchen / Mühlenweg“ mit ÖBV

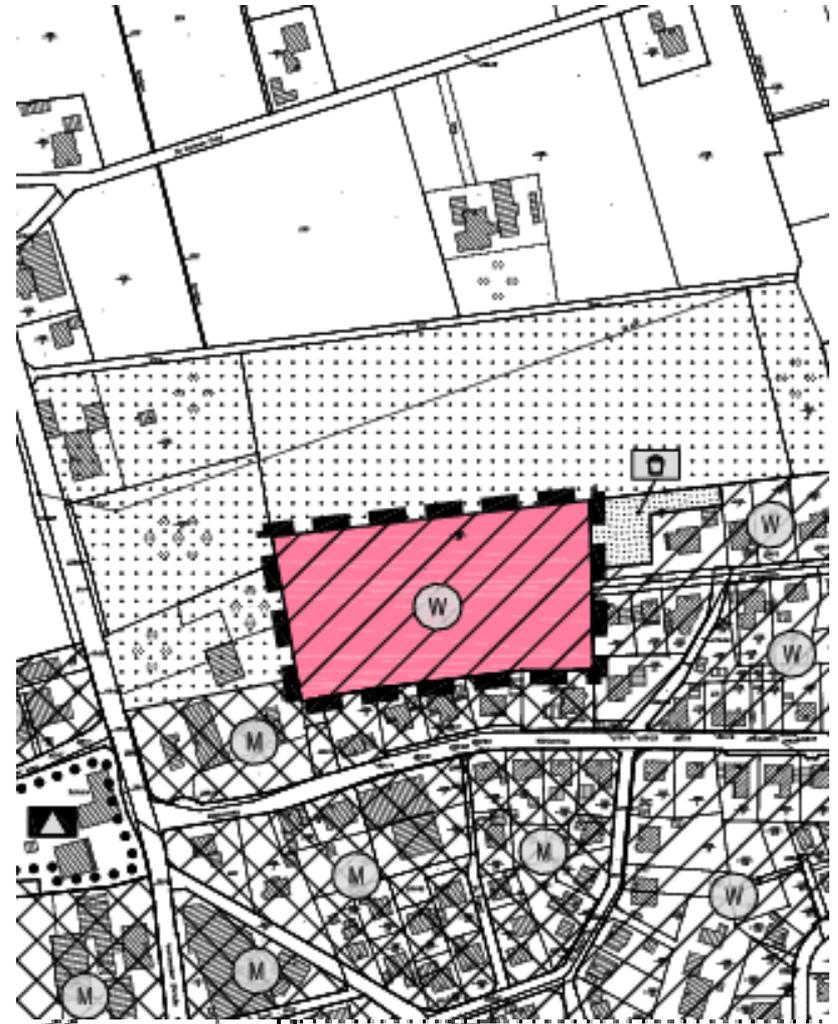
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss am 13.02.2018
- Entwurf -



45. Änderung des Flächennutzungsplans



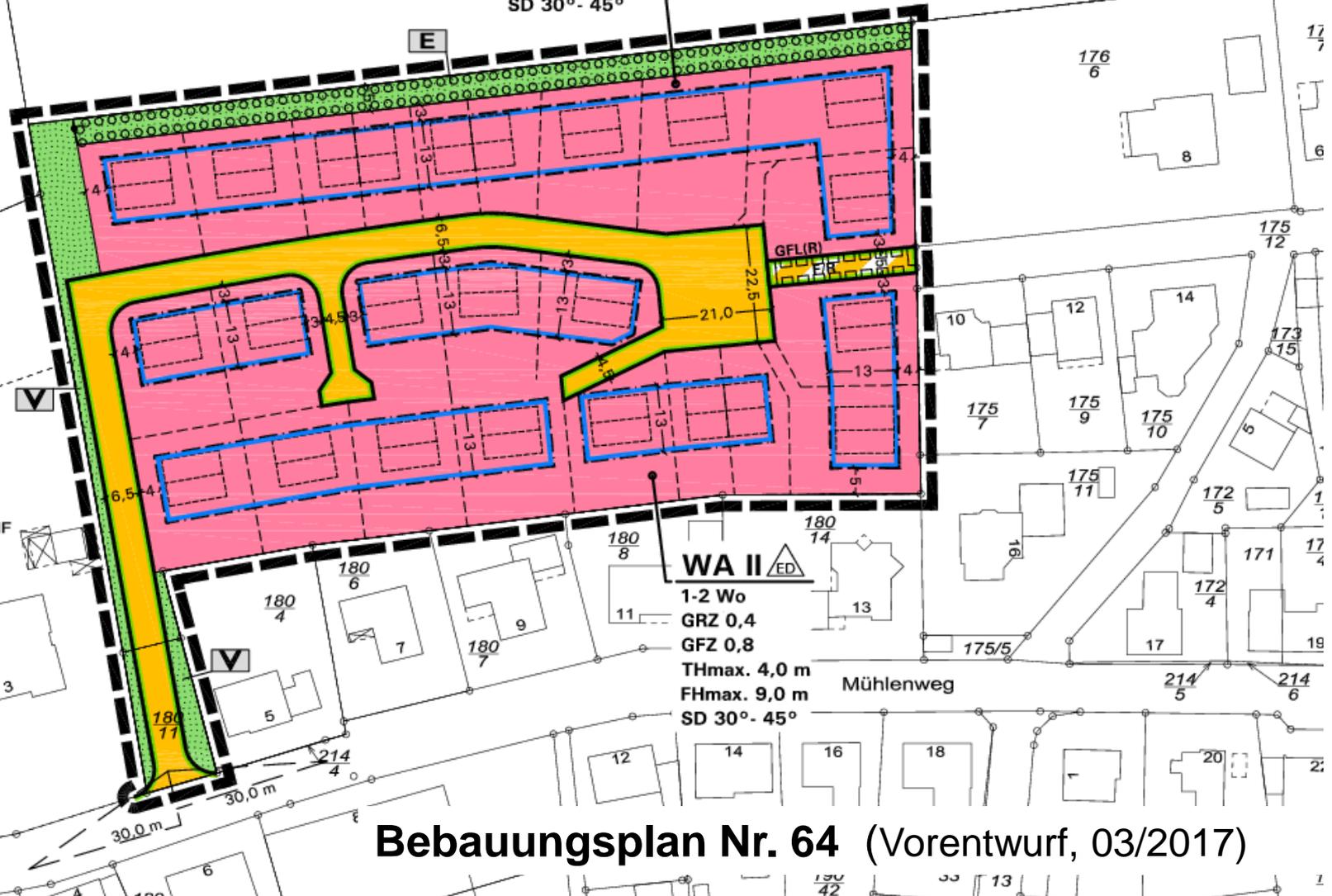
wirksame Fassung



45. FNP-Änderung

WA II

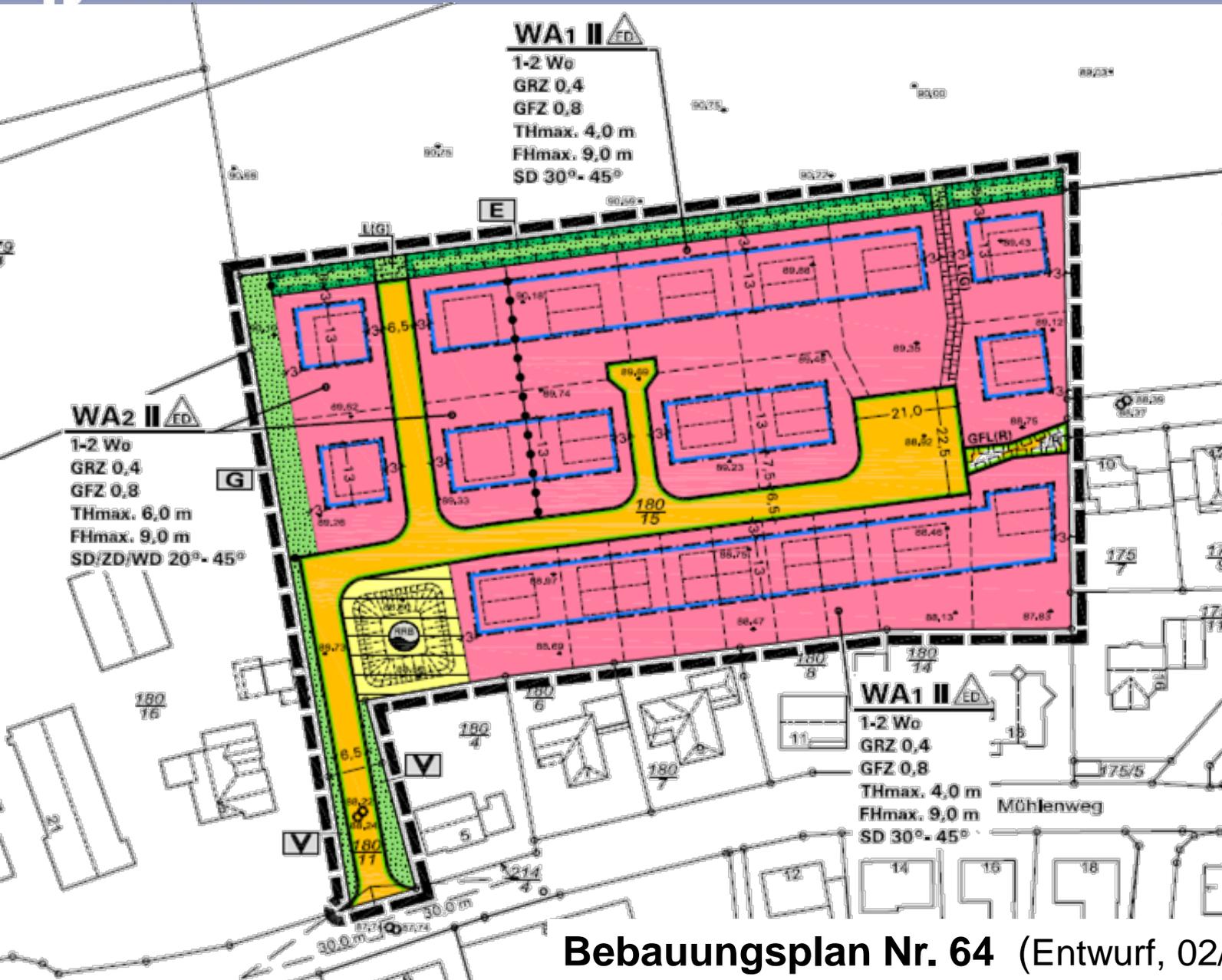
1-2 Wo
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8
 THmax. 4,0 m
 FHmax. 9,0 m
 SD 30° - 45°



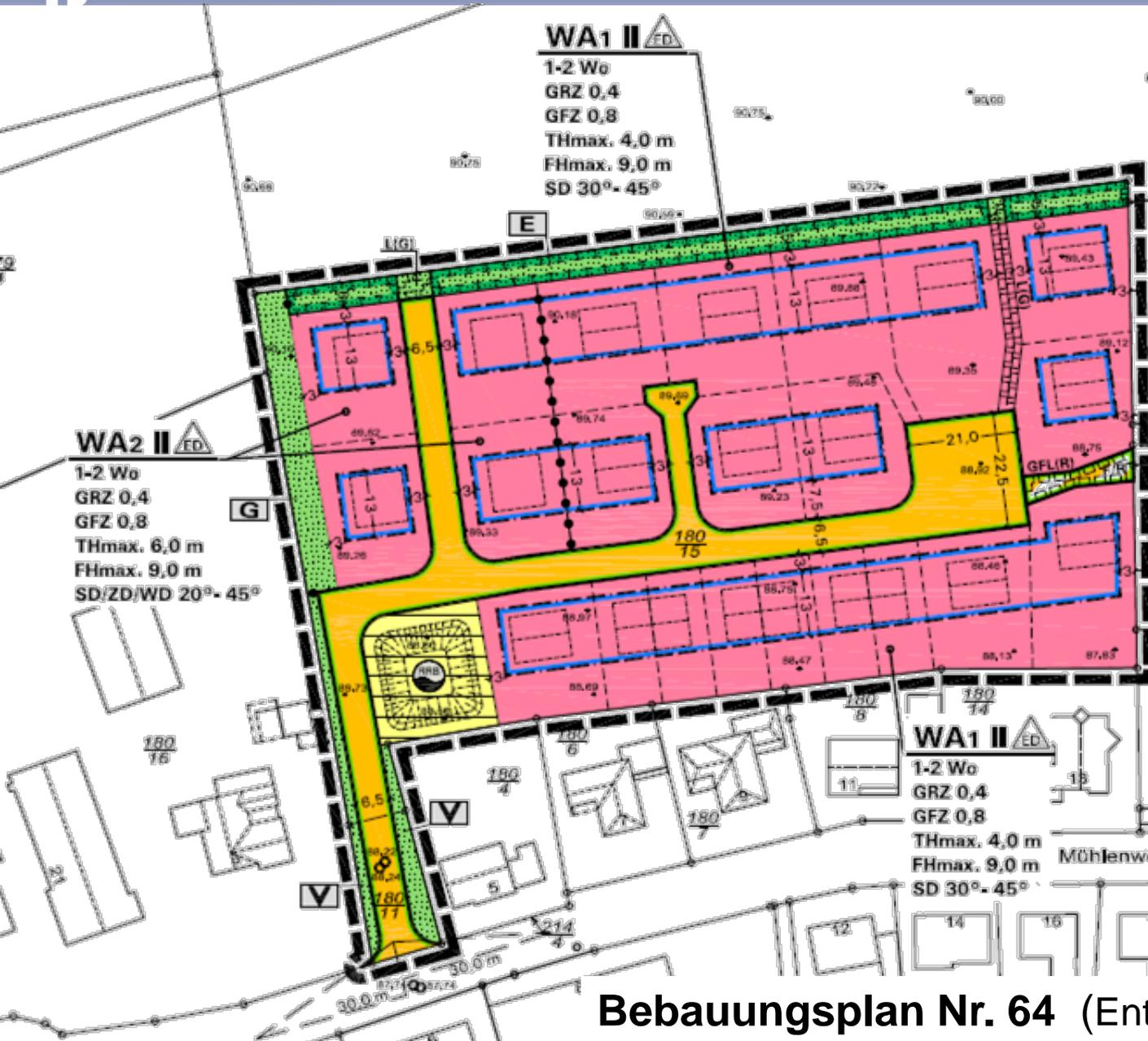
WA II

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)



Bebauungsplan Nr. 64 (Entwurf, 02/2018)



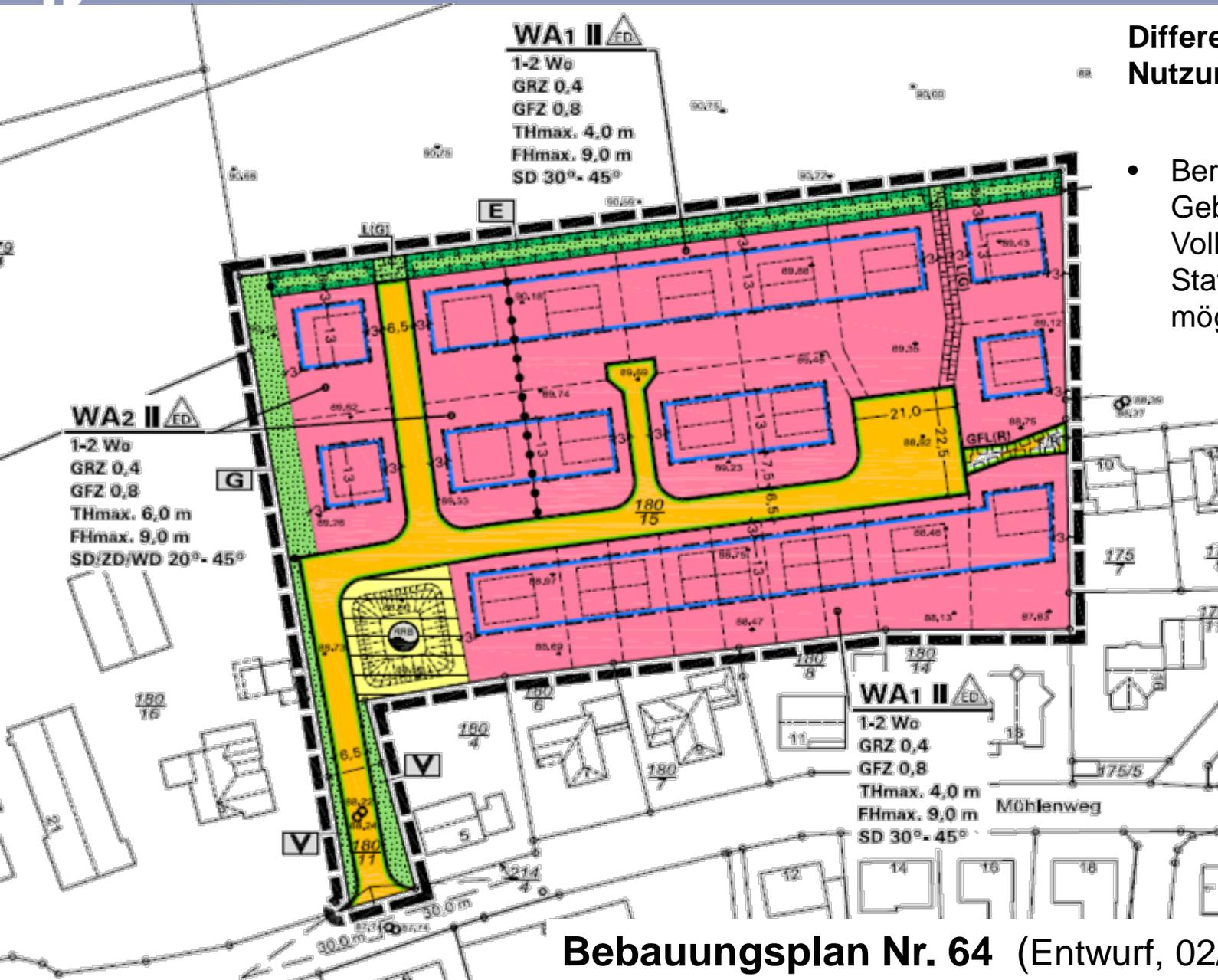
Änderungen Rahmenkonzept nach wasserwirtschaftlicher Planung:

- Verlagerung der Erschließung um eine Zeile nach Süden
- Einführung eines Regenrückhaltebeckens
- Einführung einer Drainage im Norden (außerhalb des Plangebiets) mit Ablauf über GFL/ Verkehrsfläche zum Regenrückhaltebecken

Bebauungsplan Nr. 64 (Entwurf, 02/2018)

Differenzierung Nutzungsmaße:

- Bereich in dem Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss möglich sind



Bebauungsplan Nr. 64 (Entwurf, 02/2018)

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlieger Süd/ Südwest

- Einwände zum näheren Heranrücken der überbaubaren Flächen/künftiger Gebäude

→ **Verwaltungsvorschlag:**

Neues Plankonzept sieht durch Anpassung der Erschließung teilweise größeren Abstand vor.

- Rückstau von Regenwasser wird befürchtet

→ **Verwaltungsvorschlag:**

Es wird eine Verwallung in die am Nordrand festgesetzte Hecke integriert. Zusätzliche Errichtung einer Drainage auf dem angrenzenden Acker.

Stellungnahmen der Behörden und TÖB

LK Osnabrück

- Einholung eines Schallgutachtens empfohlen

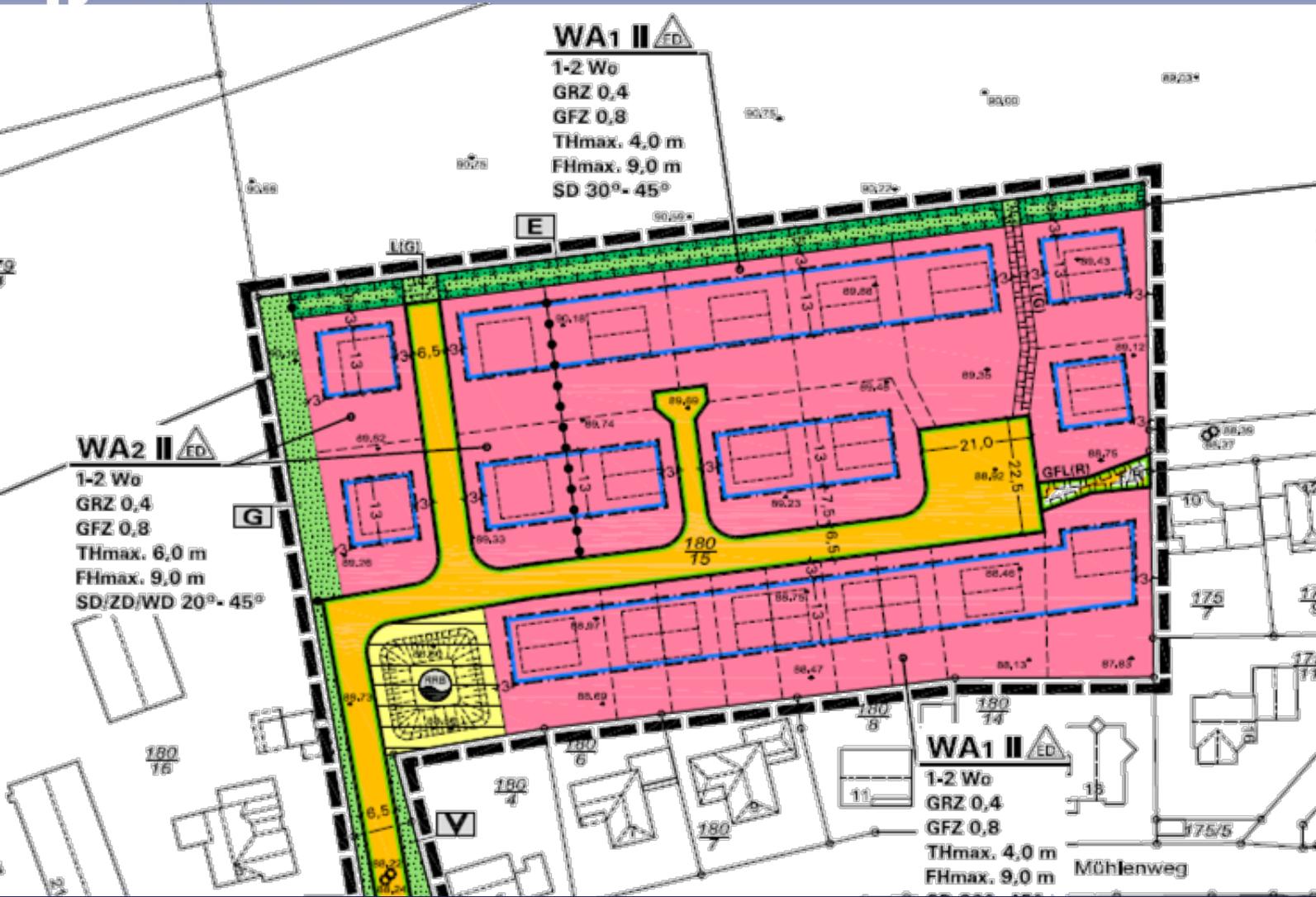
→ **Verwaltungsvorschlag:**

Schalltechnische Stellungnahme wurde eingeholt. Die Einschätzungen des Vorentwurfs wurden bestätigt. Keine weiteren Maßnahmen notwendig.

- Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers fehlt

→ **Verwaltungsvorschlag:**

Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung wurde eingeholt. Abwasser und Niederschlagswasser kann -zuvor auf dem Landabfluss gedrosselt- in Trennkanalisation im Mühlenweg eingeleitet werden.

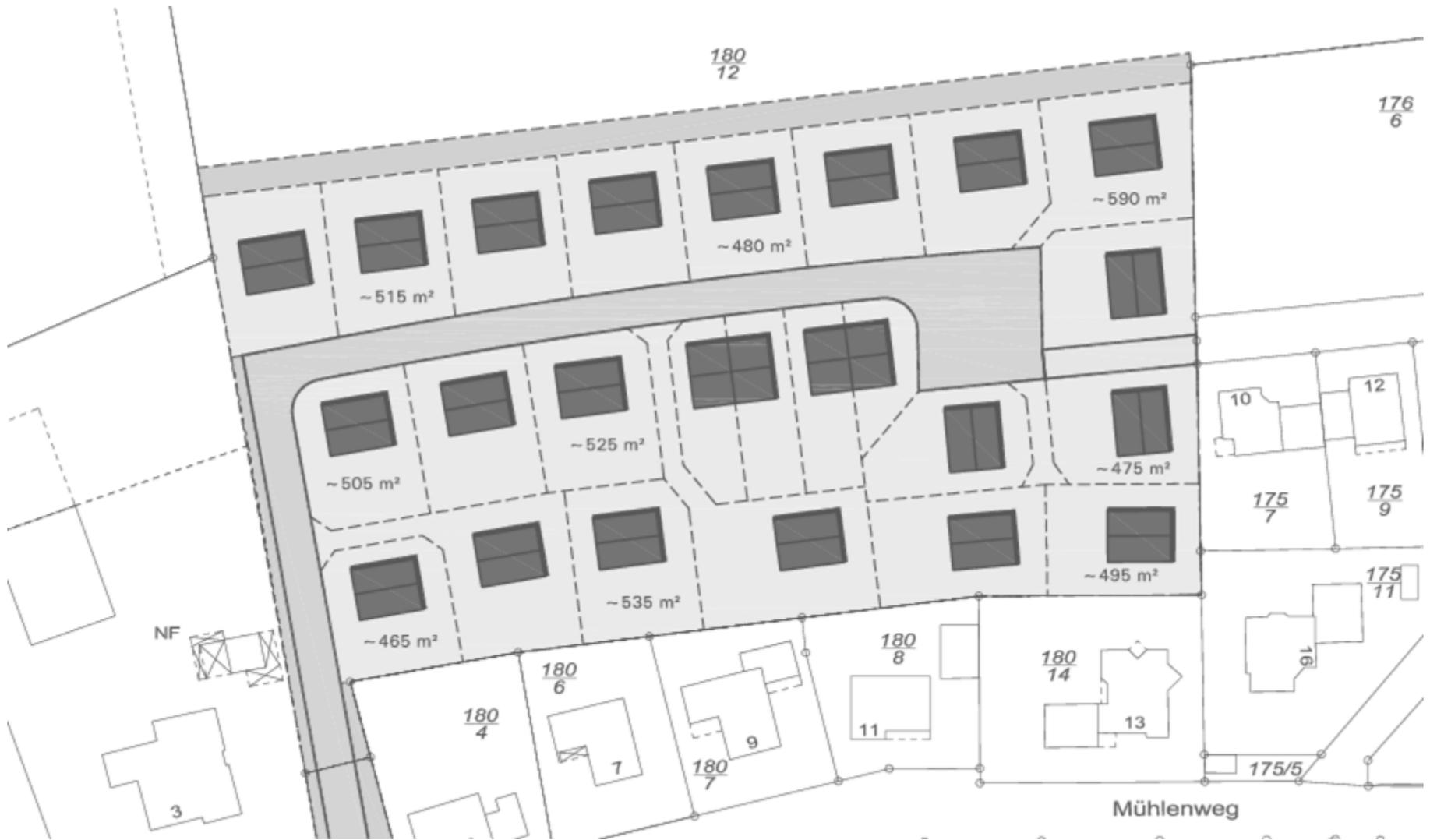


Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

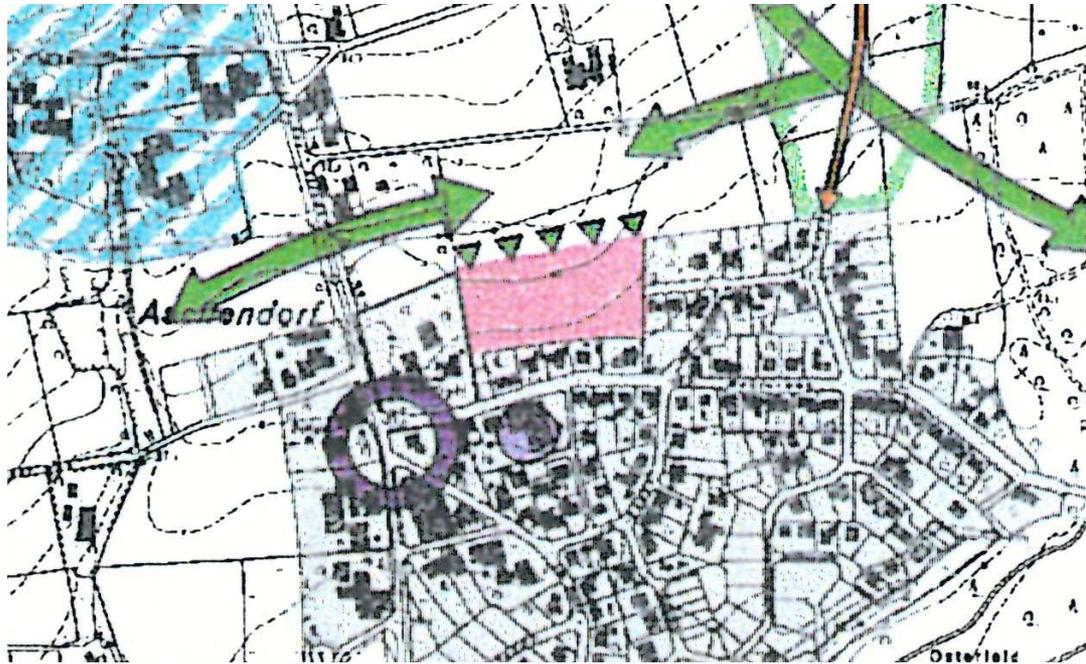
Back-up



Luftbild



Rahmenkonzept, Variante 1 (Stand 02.03.2017)



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

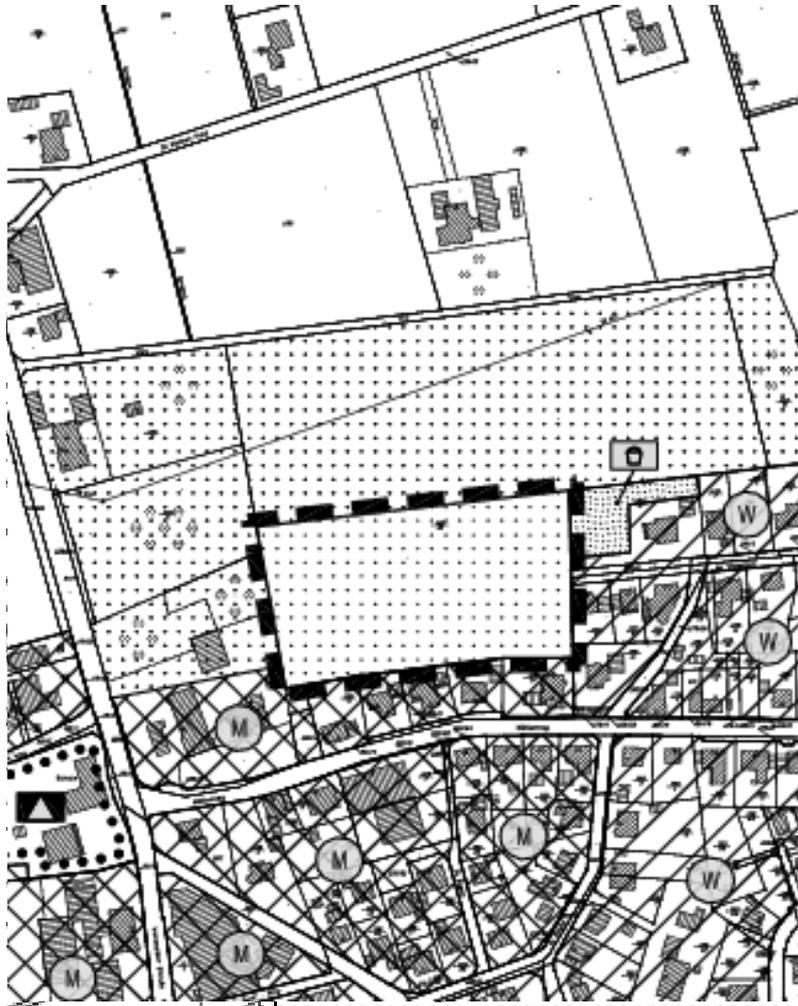
II. Ortsbild / Siedlungsstruktur

- 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

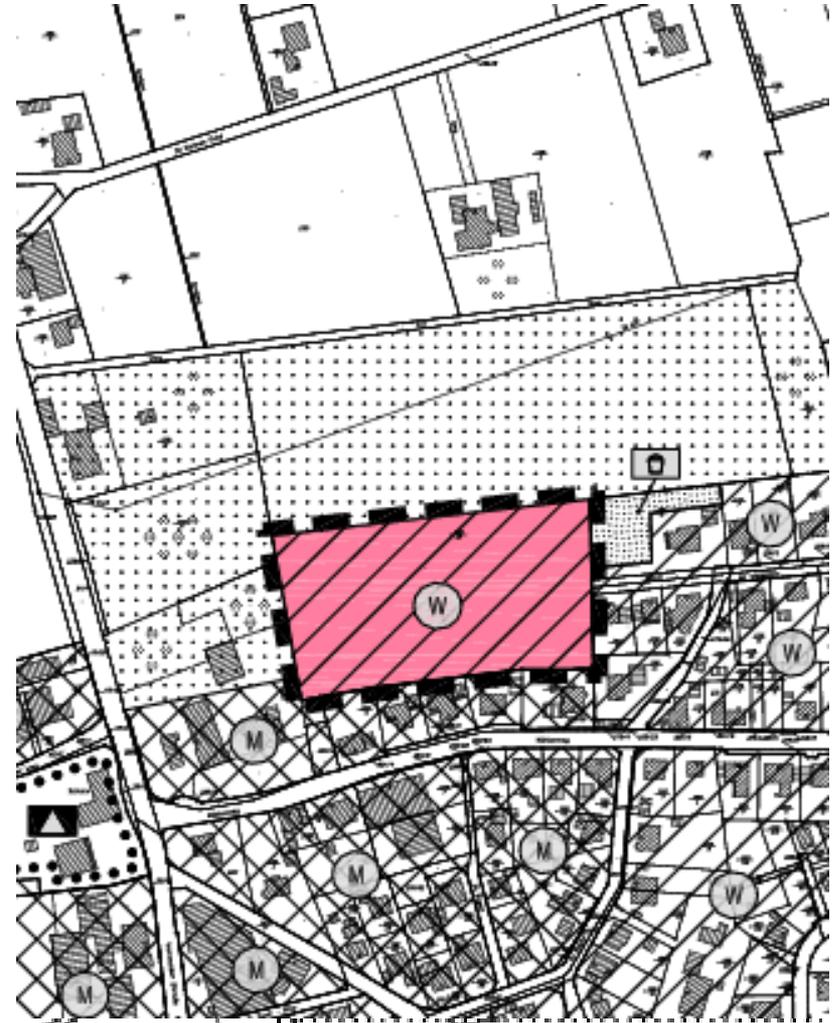
III. Grün / Freiraum

- 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

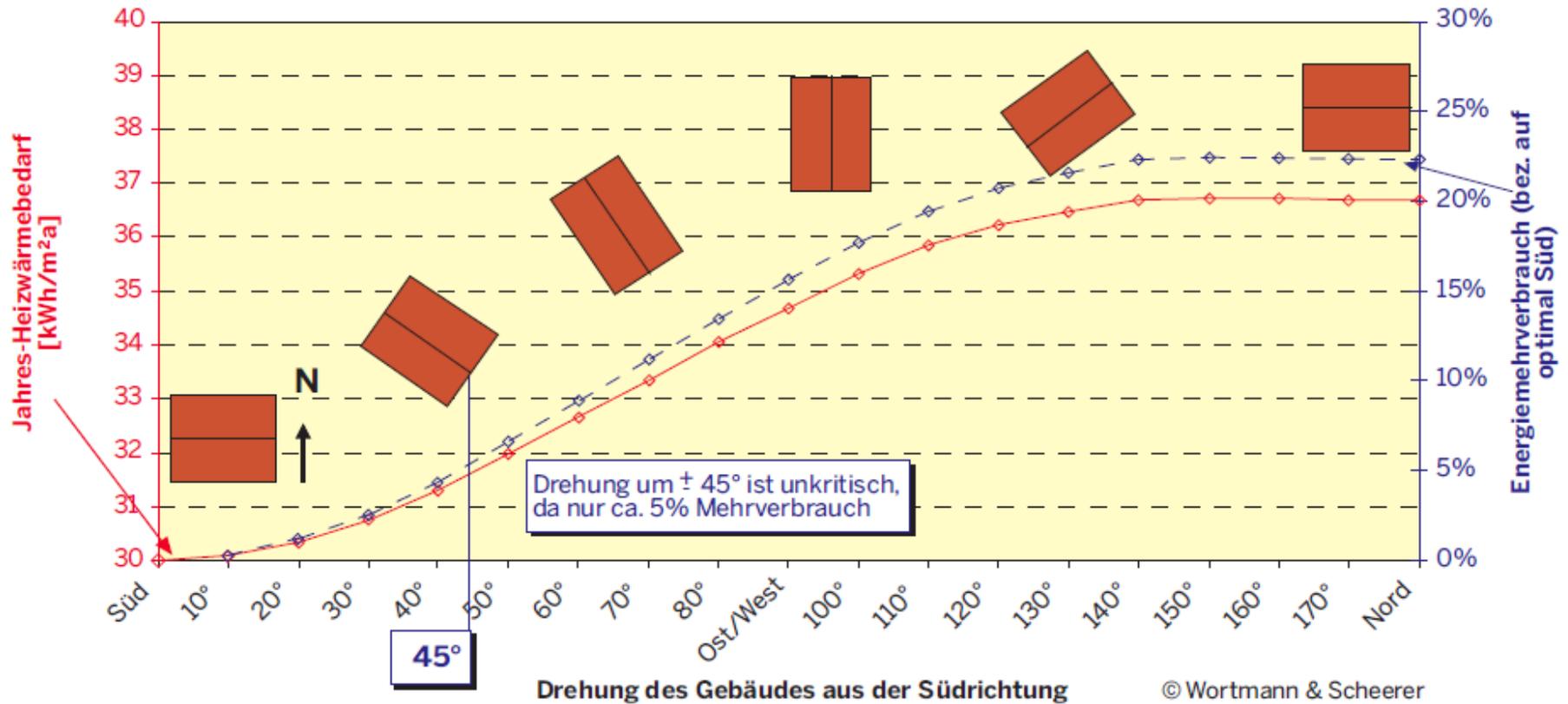


wirksame Fassung



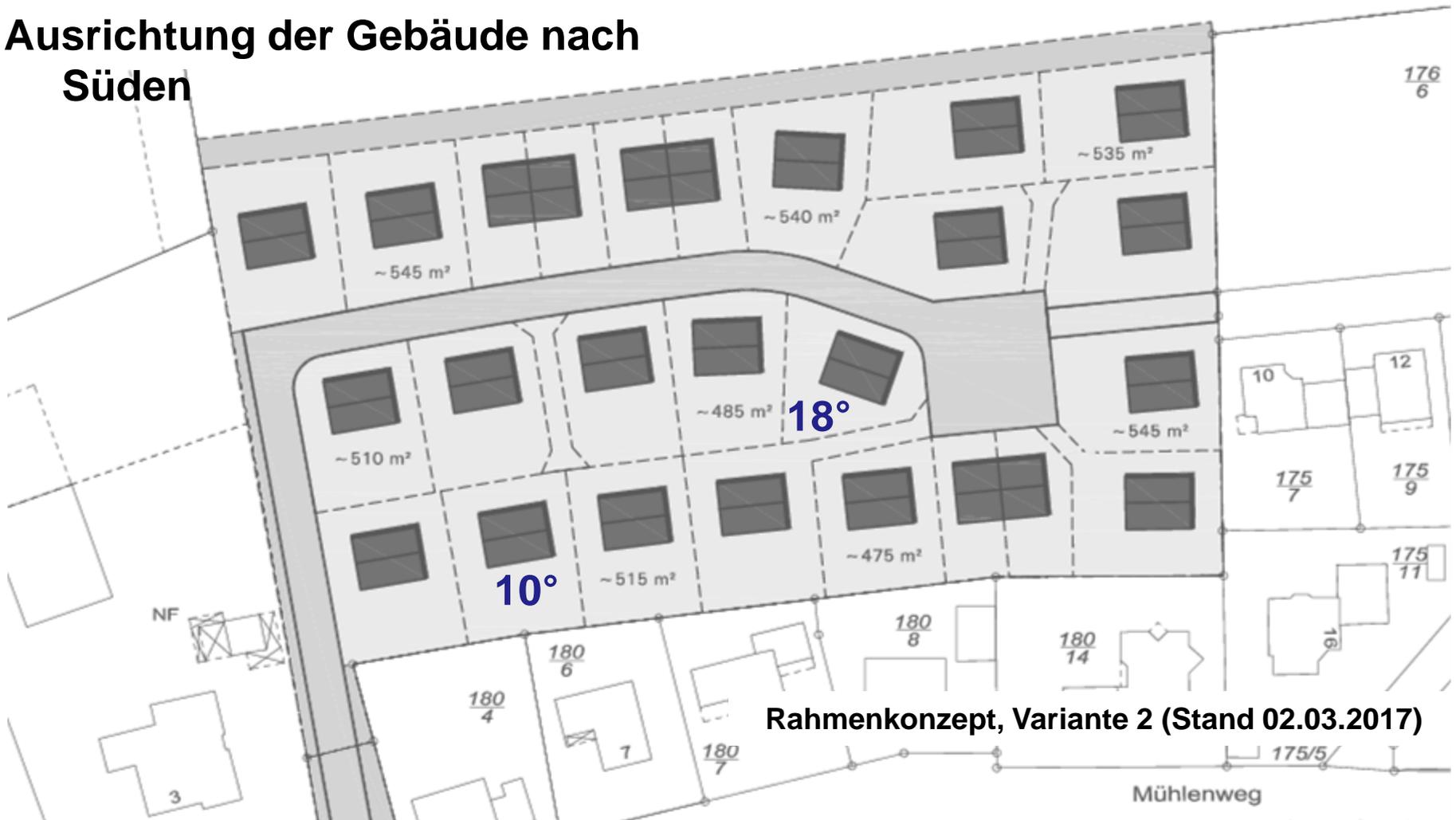
45. FNP-Änderung

Ausrichtung der Gebäude nach Süden



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

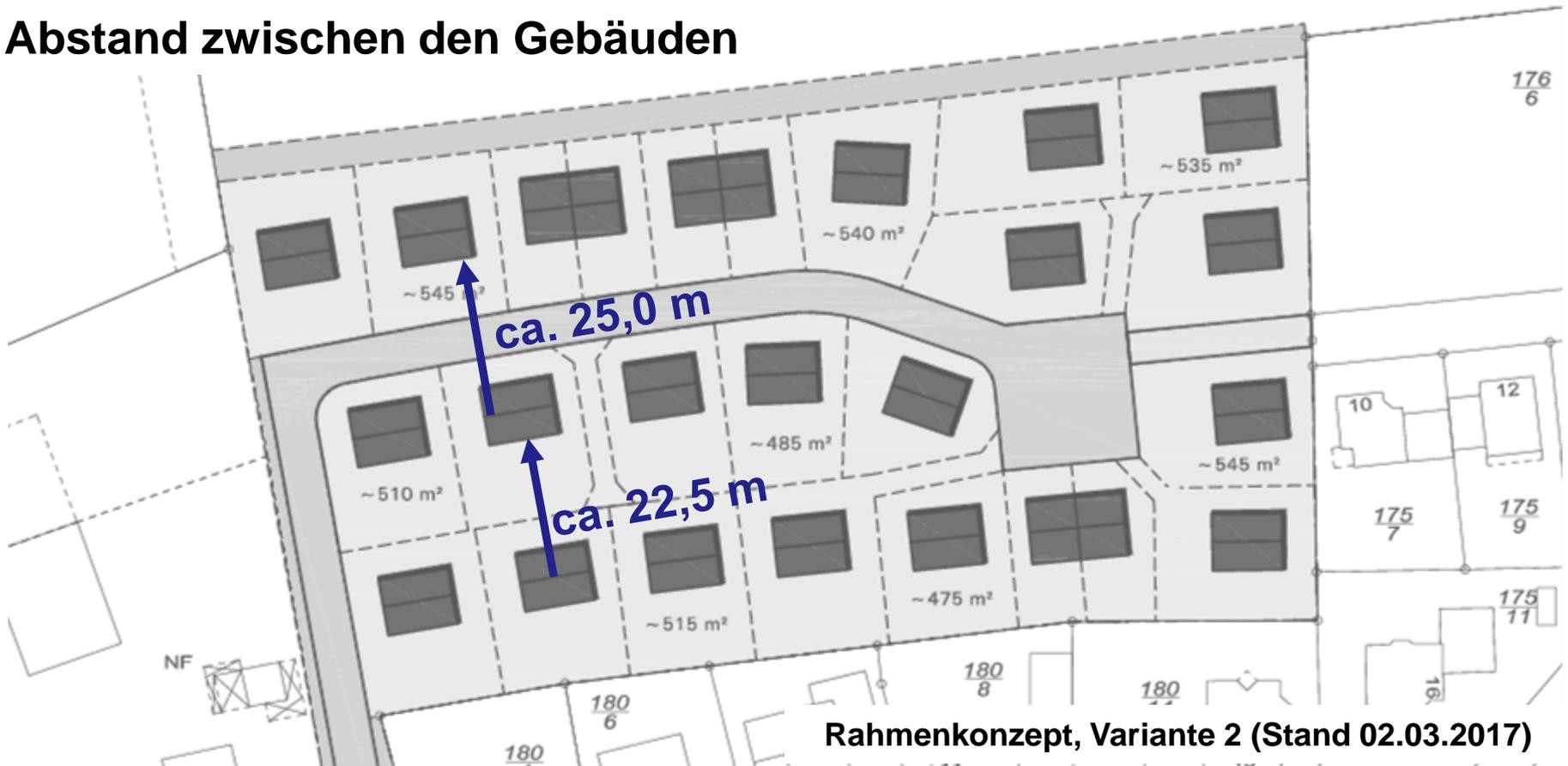
Ausrichtung der Gebäude nach Süden



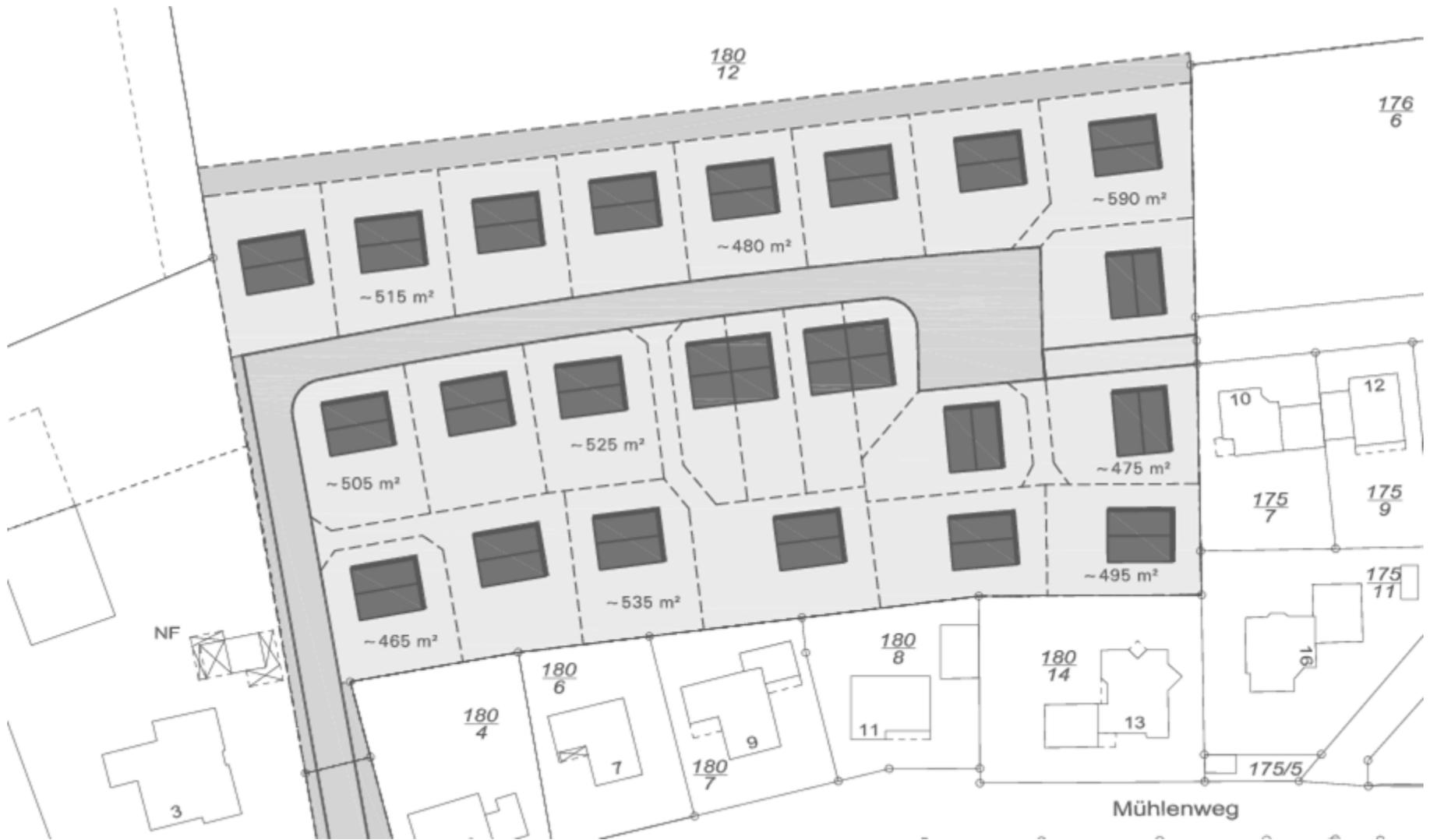
Rahmenkonzept, Variante 2 (Stand 02.03.2017)

- Abweichung aus der Südrichtung

Abstand zwischen den Gebäuden



- 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)



Rahmenkonzept, Variante 1 (Stand 02.03.2017)

BauGB-Regelverfahren (Vollverfahren)

Rat: Aufstellungs-
beschluss 15.12.2016

Erste Beteiligung
mit Infoabend

... Auswertung
Öffentlichkeit/Behörden,
Erarbeitung „Rechtsplan“

Zweite Beteiligung
streng formal, 1 Monat

Rat:
Gesamtabwägung und
Beschlussfassung

