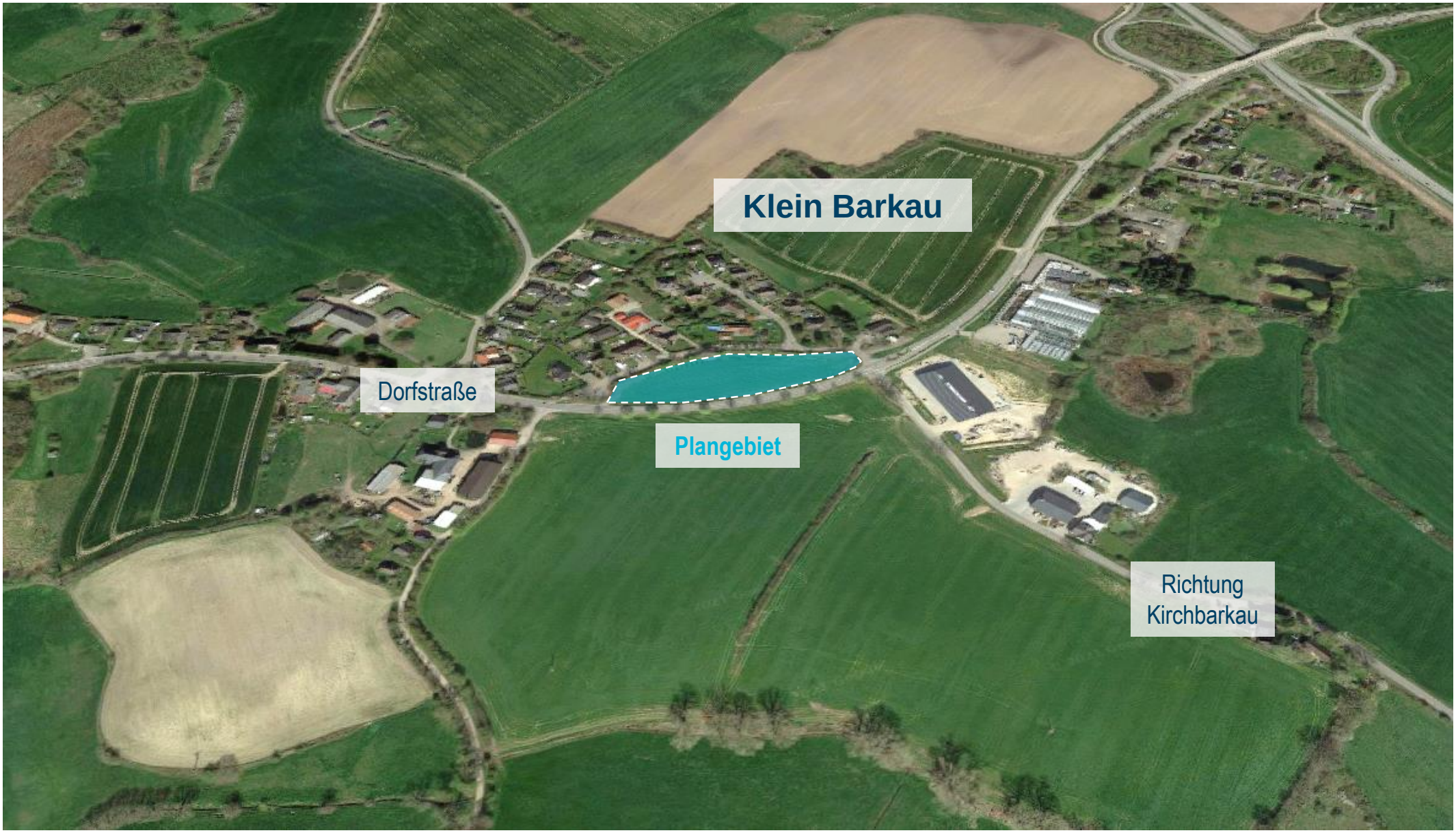
Vorhabenbezogener **Bebauungsplan Nr. 6 ‚Dorfanger‘**

Informationsveranstaltung für die Einwohner

hier:
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

Klein Barkau
15.08.2022

B2K
dn|ing
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner


Klein Barkau
Dorfstraße
Plangebiet
Richtung
Kirchbarkau

Planungsziele

Schaffung von Wohnraum

Abrundung des Siedlungsgefüges

Anbindung an vorhandene Infrastruktur

Die **zwei Ebenen** der **Bauleitplanung**

Die Gemeinde stellt Bauleitpläne auf, sobald es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.
Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB)

Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB)
Vorbereitende Bauleitplanung

- Gesamtstädtisch
- Flächenbezogen
- nicht parzellenscharf
- Behördenverbindlich
- keine Rechtsnorm
- Selbstbindung für städtebauliche Ziele

Bebauungsplan (§ 9 BauGB)
Verbindliche Bauleitplanung

- Teilbereiche
- Parzellenscharf
- Rechtsverbindlich
- Schafft Baurecht

Bebauungsplan (§ 9 BauGB)
Verbindliche Bauleitplanung

Angebots-Bebauungsplan

- Schafft Angebot
- Kann abgerufen werden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Basiert auf Vorhaben
- Muss umgesetzt werden

Planungsanlass

Verwaltung, Behörden (TöBs), Investoren, Bürger

Aufstellungsbeschluss

Gemeindevertretung berät und beschließt öffentlich

Vorentwurf

Planung in den Grundzügen

§ 13a/b

Frühzeitige Beteiligung

Öffentlichkeit und TöBs

Entwurf

Gemeindevertretung berät und beschließt öffentlich

Ggf. Wiederholung

Beteiligung

Öffentliche Auslegung und TöB-Beteiligung

Satzungs-beschluss

Gemeindevertretung berät und beschließt öffentlich

Planungsanlass

Verwaltung, Behörden (TöBs), Investoren, Bürger

Aufstellungsbeschluss

Gemeindevertretung berät und beschließt öffentlich

Vorentwurf

Planung in den Grundzügen

§ 13a/b

Frühzeitige Beteiligung

Öffentlichkeit und TöBs

Entwurf

Gemeindevertretung berät und beschließt öffentlich

Ggf. Wiederholung

Beteiligung

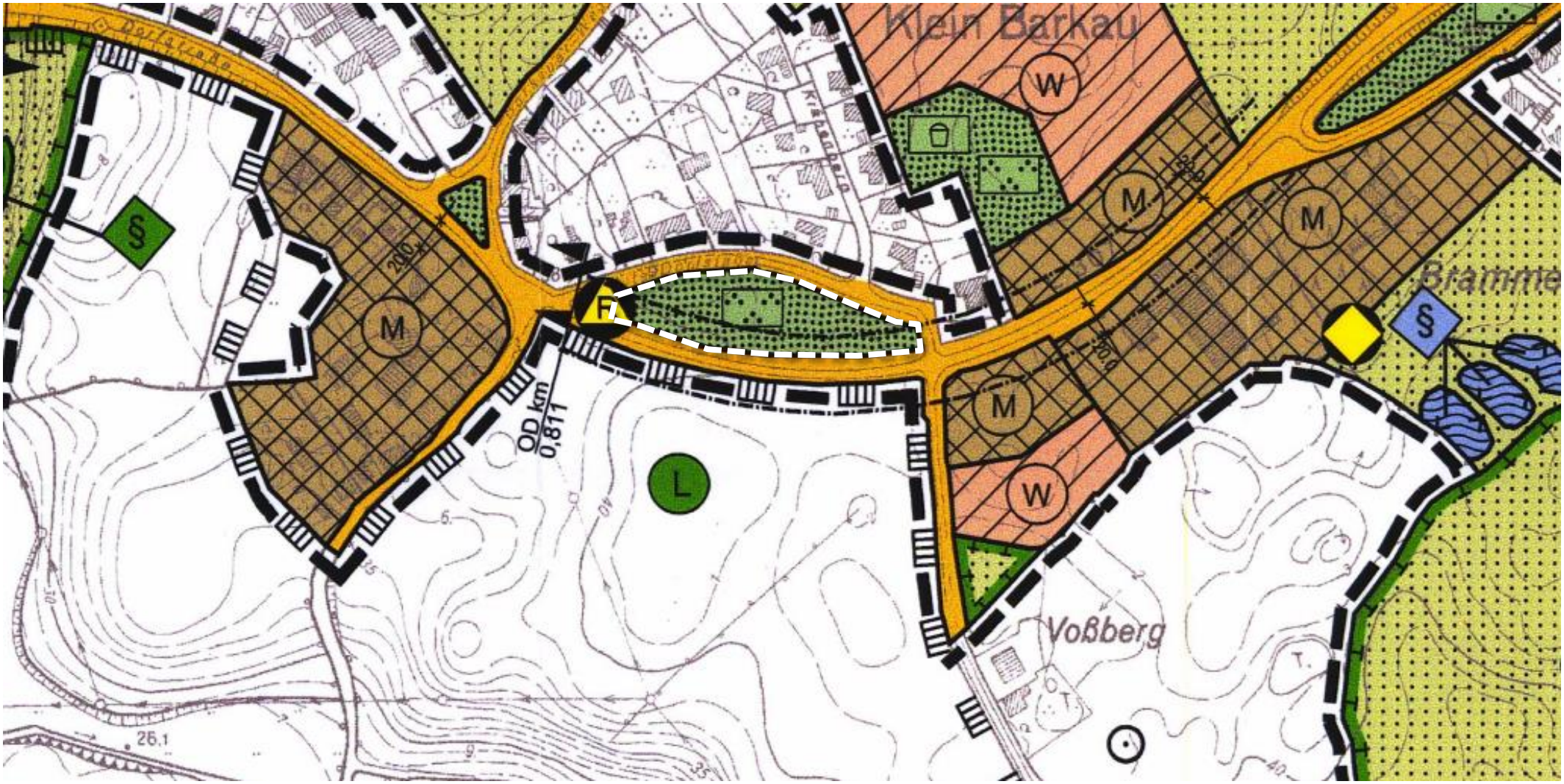
Öffentliche Auslegung und TöB-Beteiligung

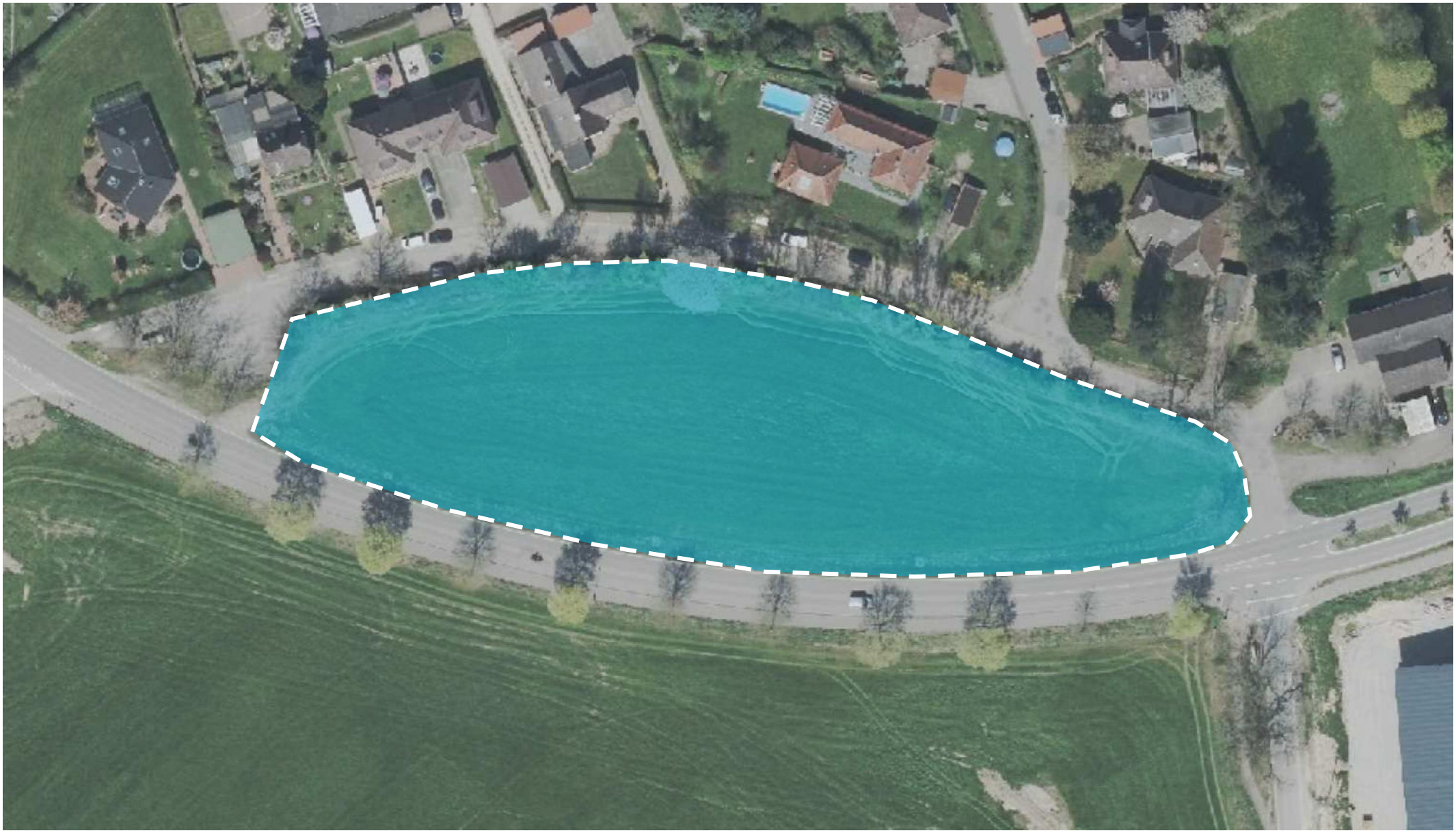
Satzungs-beschluss

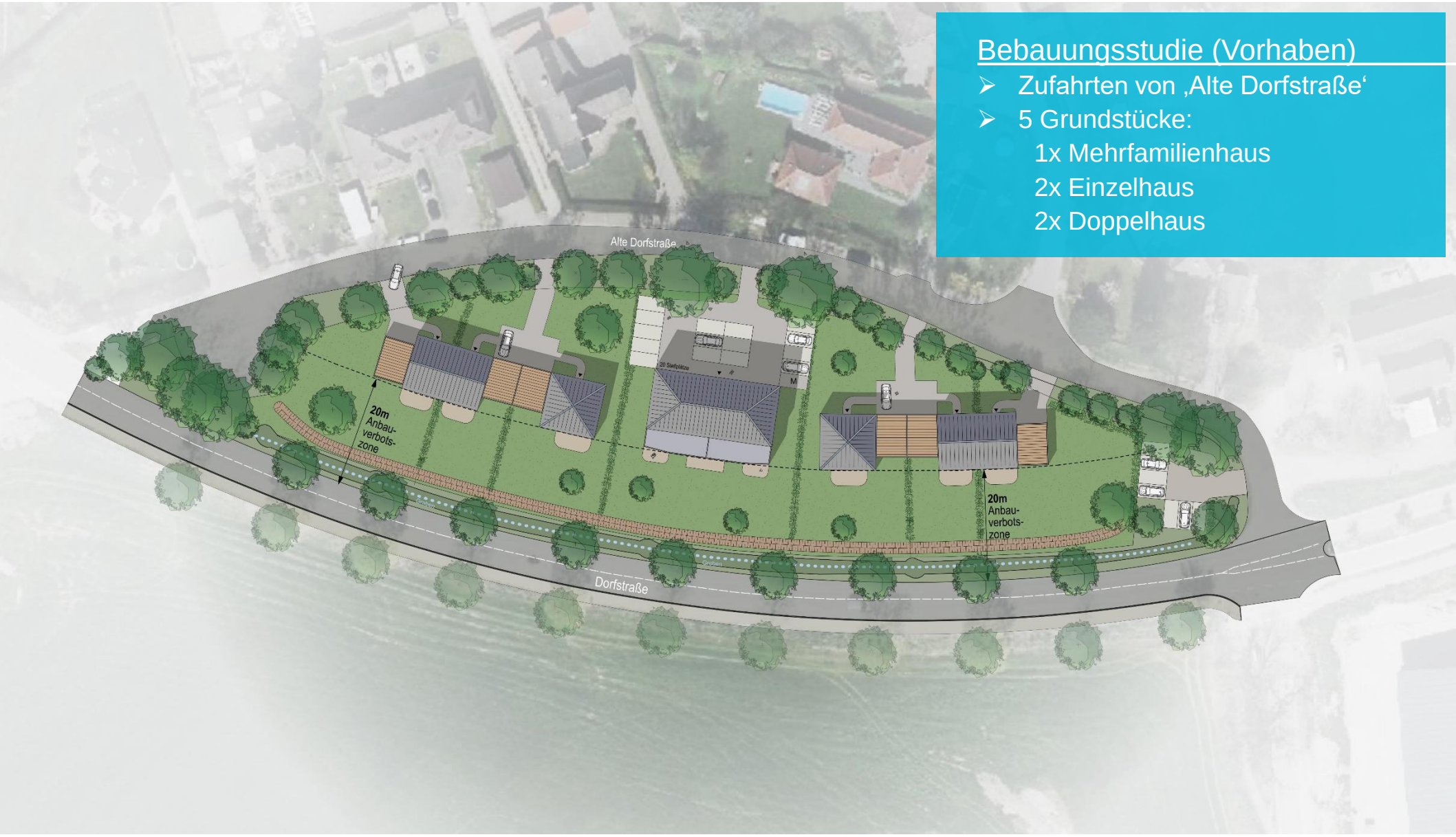
Gemeindevertretung berät und beschließt öffentlich

Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB)

Vorbereitende Bauleitplanung







Bebauungsstudie (Vorhaben)

- Zufahrten von ‚Alte Dorfstraße'
- 5 Grundstücke:
  - 1x Mehrfamilienhaus
  - 2x Einzelhaus
  - 2x Doppelhaus

Haustyp „Mehrfamilienhaus“

- ca. 6-10 Wohneinheiten möglich
- 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
- ca. 10,50m Gebäudehöhe (First)
- 1,5 Stellplätze / WE + Besucher

Haustyp „Einzelhaus / Stadtvilla“

- 2 Wohneinheiten möglich
- 2 Vollgeschosse
- ca. 9,00m Gebäudehöhe (First)
- 2 Stellplätze / WE

Haustyp „Doppelhaus“

- 1 Wohneinheit je Haushälfte
- 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss
- ca. 9,00m Gebäudehöhe (First)
- 2 Stellplätze / WE

Begrünter „Schutzwall“

- ca. 1,00 – 1,50m Höhe
- begrünt und bepflanzt
- lärmtechnisch nicht erforderlich
- Sicht- und Lärmschutz (freiwillig)

Art der baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet („dient vorwiegend dem Wohnen“)

- Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Ferienwohnungen

Maß der baulichen Nutzung:

- Maximal zulässige Grundfläche (GRmax): (Hauptanlagen, Balkone, Terrassen)
  - Mehrfamilienhaus: 350 m²
  - Einzelhäuser: 150 m²
  - Doppelhäuser: 200 m²

- Zulässige Überschreitung der GRmax: (Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen, Verfahrensfreie Anlagen nach LBO, Zuwegungen etc.)
  - Mehrfamilienhaus: 450 m²
  - Einzelhäuser: 150 m²
  - Doppelhäuser: 250 m²

Maß der baulichen Nutzung:

- Zulässige Zahl der Vollgeschosse / Max. zulässige Gebäudehöhe:
  - Mehrfamilienhaus: 2 Vollgeschosse / 11,00 m
  - Einzelhäuser: 2 Vollgeschosse / 9,00 m
  - Doppelhäuser: 1 Vollgeschoss / 8,00 m

Höhe baulicher Anlagen:

- Maximale Gebäudehöhe durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN)

- Die Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um 0,50 m überschritten werden

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen:

- Mindestanzahl Stellplätze / WE auf dem privaten Grundstück herzustellen:
  - Mehrfamilienhaus: 1,5 / WE
  - Einzelhäuser: 2 / WE
  - Doppelhäuser: 2 / WE

Gebäudefassaden:

- Festsetzungen gelten für alle Außenfassaden eines Hauptgebäudes (Ausnahmen sind definiert)
- Zulässige Materialien: Sichtmauerwerk, Putz und/oder Holz in Rot, Rotbraun, Grau oder Weiß und/oder naturbelassenes Holz
- Auf max. 1/3 der fensterlosen Fassadenfläche können andere Farbgebungen oder Materialien (gem. Festsetzung) verwendet werden

Gebäudedächer:

- Festsetzungen gelten für alle Dachflächen eines Hauptgebäudes (Ausnahmen sind definiert)
- Zulässige Dachformen: Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD)
- Zulässige Dachneigung: Mind. 15°, Max. 45°
- Zulässige Eindeckungen: Dachziegel, Dachsteine oder vgl. in Rot, Rotbraun, Schwarz oder Anthrazit
- Unzulässig: Glänzende und/oder glasierte Dacheindeckungen
- Ausgenommen sind nur untergeordnete Bauteile (Wintergärten o.ä.)

Gebäudedächer:

- Gründächer:
  - allgemein zulässig
  - Gründach-Pflicht auf Nebenanlagen (Carports, Garagen etc.)

- Solar-/Photovoltaikanlagen:
  - allgemein zulässig, nur in Verbindung mit Dächern
  - aufgeständerte Anlagen unzulässig
  - auch an Fassaden / Balkonen zulässig (?)

Grünordnung:

- Vorgärten sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen (Ausnahme Erschließung, Wege etc.)
- Schottergärten sind unzulässig
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen (Ausnahme Wege, Terrassen etc.)
- Innerhalb der „Anbauverbotszone“ sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig
- Erhalt des Gehölzstreifens entlang ‚Alte Dorfstraße‘
- Erhalt einzelner, ortsbildprägender Bäume entlang ‚Alte Dorfstraße‘

Planungsanlass

Verwaltung, Behörden (TöBs), Investoren, Bürger

Aufstellungsbeschluss

Gemeindevertretung berät und beschließt öffentlich

Vorentwurf

Planung in den Grundzügen

§ 13a/b

Frühzeitige Beteiligung

Öffentlichkeit und TöBs

Entwurf

Gemeindevertretung berät und beschließt öffentlich

Ggf. Wiederholung

Beteiligung

Öffentliche Auslegung und TöB-Beteiligung

Satzungs-beschluss

Gemeindevertretung berät und beschließt öffentlich

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

B2K
dn|ing
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner