

# **Bebauungsplan Nr. 156 „Westlich Bachstelzenweg“**

*Beschluss über den Vorentwurf*

Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt am 29.06.2021

# Städtebauliches Konzept mit 5 Baufeldern





JULI 2017

# Bebauungsplan - Vorentwurf

# Bebauungsplan – Vorentwurf – Baufeld 1 - Wohnen



**WA 1** – max 2 Wohn/G  
 GRZ 0,25 , max. I  
 GH max 9m  
 GL max 15/18m für ED

**WA 2** – max 8 Wohn/G  
 GRZ 0,35 , max. II  
 GH max 10m/FH max. 12m  
 GL max 25m

# Bebauungsplan – Vorentwurf – Baufeld 2 - Wohnen



**WA 3** – max 8 Wohn/G  
 GRZ 0,3, max. II  
 GH max 10m/FH max. 12m  
 GL max 25m

**WA 4** – max 12 Wohn/G  
 GRZ 0,3, max. II  
 GH max 10m/FH max. 12m  
 GL max 35m  
 Sonstige nicht störende  
 GE-Betriebe zulässig

# Bebauungsplan – Vorentwurf – Baufeld 3 - Hotel



## 1.1 Sonstiges Sondergebiet So 1 „Hotel“ gemäß § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet So 1 „Hotel“ dient dem Betrieb und der Nutzung eines Hotel- oder Aparthotelbetriebes, einem Restaurantbetrieb mit Außengastronomie und den erforderlichen Nebengebäuden- und Anlagen sowie Stellplätzen. Zulässig sind:

- Hotelbetrieb oder Aparthotelbetrieb mit maximal 290 Betten,
- Gastronomie,
- Veranstaltungen, Tagungen, Konferenzen,
- Betreiberwohnung mit einer Grundfläche von max. 120 qm,
- Blockheizkraftwerk.

Gebäude und Räume zum Dauerwohnen sind nicht zulässig.

**SO 1 – Hotel- oder Aparthotel**  
 max 290 Betten  
 GRZ 0,55, (Hochbau ca. 0,22)  
 max. III  
 GH max 15,5 m

# Bebauungsplan – Vorentwurf – Baufeld 4 – Ferienwohnen



## 1.2 Sondergebiet für die Erholung SO 2 „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO

Das Sondergebiet SO 2 „Ferienhausgebiet“ dient zu Zwecken der Erholung dem Ferienwohnen und ergänzenden Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.

Zulässig sind bis zu 35 Ferienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit und einer Grundfläche von maximal 85 m<sup>2</sup>. Die Mindestgrundstücksgröße darf 530 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Insgesamt darf für Ferienhäuser eine Grundfläche von bis zu 3.000 m<sup>2</sup> überbaut werden. Überdachte und nicht überdachte Terrassen sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

Carports, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig und nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

Die Zuwegungen zu den Grundstücken und die Zufahrten auf dem jeweiligen Grundstück sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

Gebäude und Räume zum Dauerwohnen sind nicht zulässig.

## SO 2 - Ferienhäuser

Max 35 FH

Grundfläche max 3000 qm

+ je 35 qm für Nebenanlagen

Pro FH max. 85 qm, GH 6 m

Dachneigung max 45 °

Mindestgrundstücksgröße 530 qm

# Bebauungsplan – Vorentwurf – Baufeld 5 – Grünflächen



Private Grünfläche für Sport und Freizeit – Ergänzung zum Ferienwohnen

Private Grünfläche mit Maßnahmen  
- Entwicklung einer Waldfläche





## Überschreitung Grundflächenzahl

- In allen WA bis GRZ 0,6 für Tiefgarage
- In WA 4 bis GRZ 0,6 für Tiefgarage + Stellplätze

## Überbaubare Flächen

- Balkone max 6 m Breite
- Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig
- OK Dach Tiefgarage mind. 20 cm unter OKG und Überdeckung mit 60 cm Substratschicht

## Schallschutzmaßnahmen

- Aktiver Schallschutz - Lärmschutzwall
- Passiver Schallschutz
- Maßnahmen zum Schutz der Fassaden, Schlafräume und Außenwohnbereiche

## Sonstige Festsetzungen



### Pflanzmaßnahmen

- Flächenhafte Anpflanzungen/Baum- und Strauchhecken A 1 bis A5
- Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum
- Versiegelungsbedingtes Pflanzgebot
  - WA 1 und WA 2 je 150 m<sup>2</sup> ein Baum,
  - WA 3 und WA 4 je 200 m<sup>2</sup> ein Baum
  - SO 1 Hotel je 200 m<sup>2</sup> ein Baum
  - SO 2 je Ferienhaus ein Baum

### Temporäre Festsetzung

Fläche ehemalige Ärzthäuser erst umsetzbar, wenn Altlasten geräumt

### Örtliche Bauvorschriften

- Dachneigung im SO 2 max 45 °
- Dachfarbe rot bis rotbraun, anthrazit bis schwarz
- Staffelgeschosse nur mind. 1,20m abgerückt zulässig (Ausnahme straßenzugewandte Seite)
- Feste Einfriedungen max. 1 m Höhe oder Hecken
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche als Vegetationsflächen zu gestalten

# **Konzeptalternative Baufeld 1**

# Variante mit Verlagerung des Grünzugs nach Süden



Konzept



|                              |                       |                             |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| <b>Baufeld 1</b>             |                       | <b>32.902 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Fläche Gemeinde:</b>      | 25.354 m <sup>2</sup> |                             |
| <b>Baufläche:</b>            | 15.393 m <sup>2</sup> |                             |
| WA1:                         | 11.132 m <sup>2</sup> |                             |
| WA2:                         | 4.261 m <sup>2</sup>  |                             |
| Grün Pr (Anpflanzfläche A4): | 1.580 m <sup>2</sup>  |                             |
| Grün Öff.(gesamt):           | 4.172 m <sup>2</sup>  |                             |
| Grün Öff. (Spielplatz):      | 2.030 m <sup>2</sup>  |                             |
| Verkehrsfläche Öff.:         | 3.439 m <sup>2</sup>  |                             |
| Vbz, F+R:                    | 770 m <sup>2</sup>    |                             |

Variante



|                           |                       |                             |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| <b>Baufeld 1</b>          |                       | <b>32.907 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Fläche Gemeinde:</b>   | 25.356 m <sup>2</sup> |                             |
| <b>Baufläche:</b>         | 15.488 m <sup>2</sup> |                             |
| Grün Pr (Anpflanzfläche): | 1.426 m <sup>2</sup>  |                             |
| Grün Öff.(gesamt):        | 3.872 m <sup>2</sup>  |                             |
| Grün Öff. (Spielplatz):   | 857 m <sup>2</sup>    |                             |
| Verkehrsfläche Öff.:      | 3.695 m <sup>2</sup>  |                             |
| Vbz, F+R:                 | 391 m <sup>2</sup>    |                             |
| Wege in Grün Öff.:        | 498 m <sup>2</sup>    |                             |



Gesamtkonzept

Variante

***Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!***

# Anlagen