



Städtebauliche Planung und Bebauungsplanvorentwurf „Lenastraße Ost / Edelhalde“

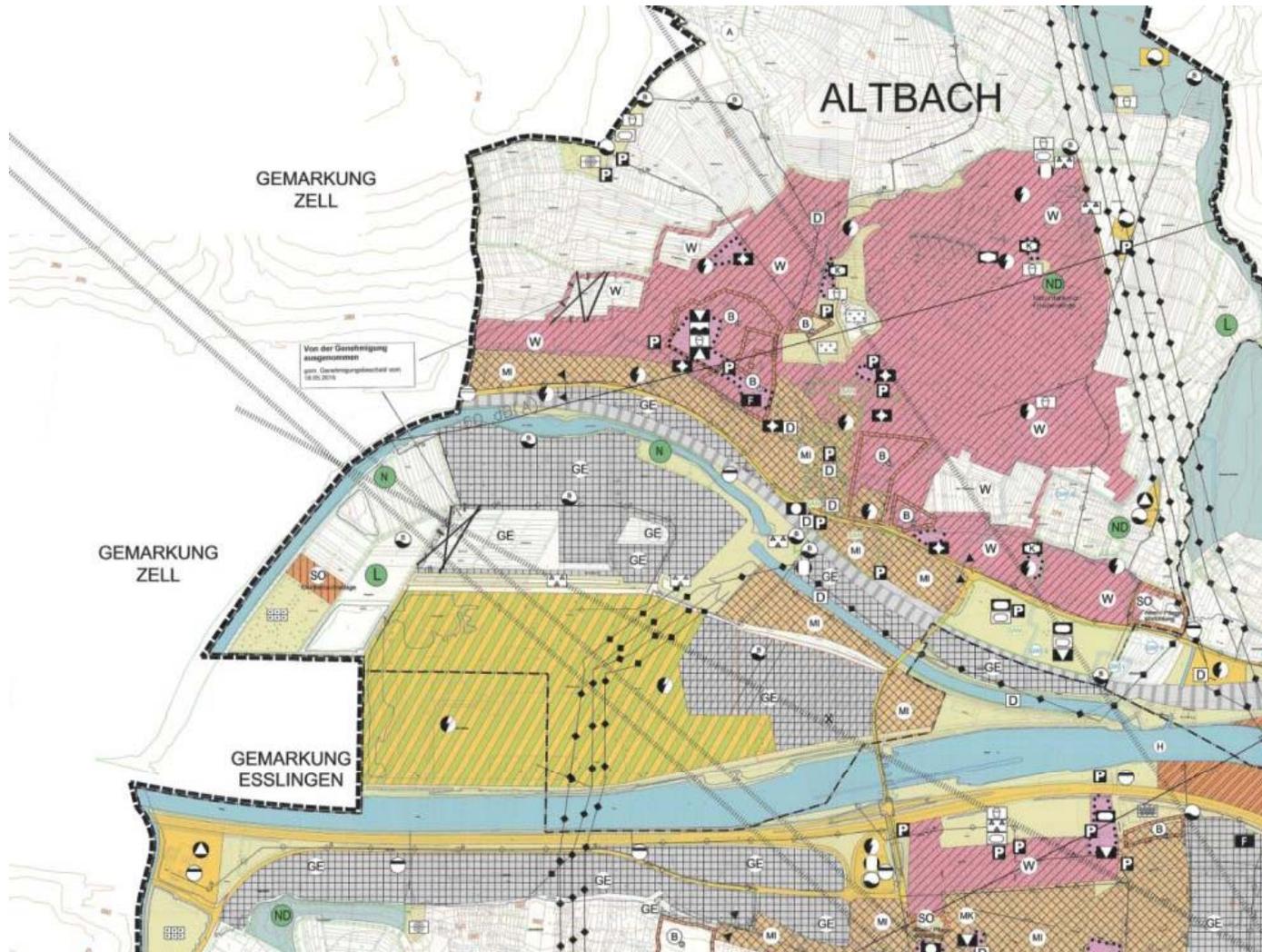
Rahmenbedingungen

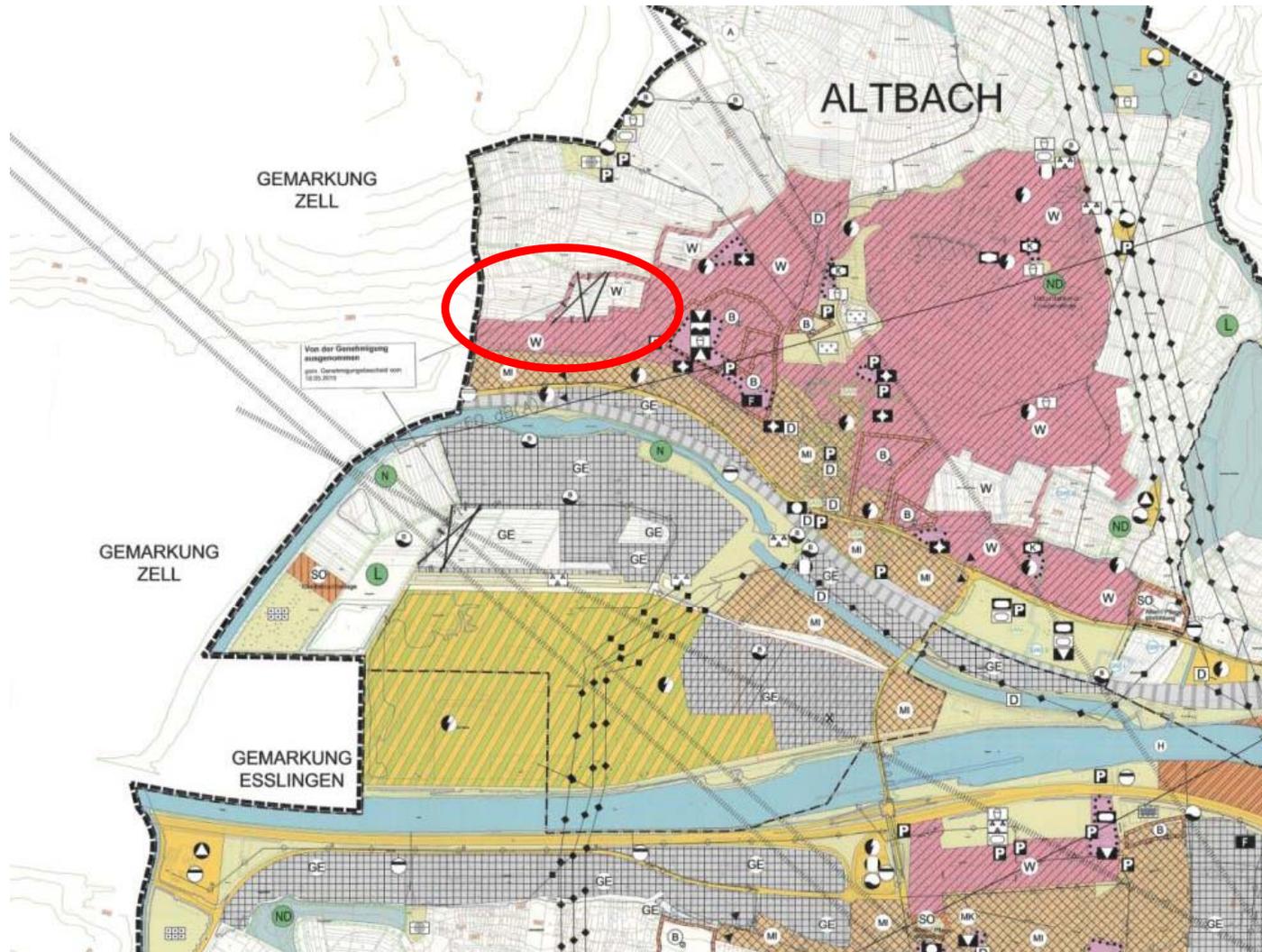
Städtebauliches Konzept

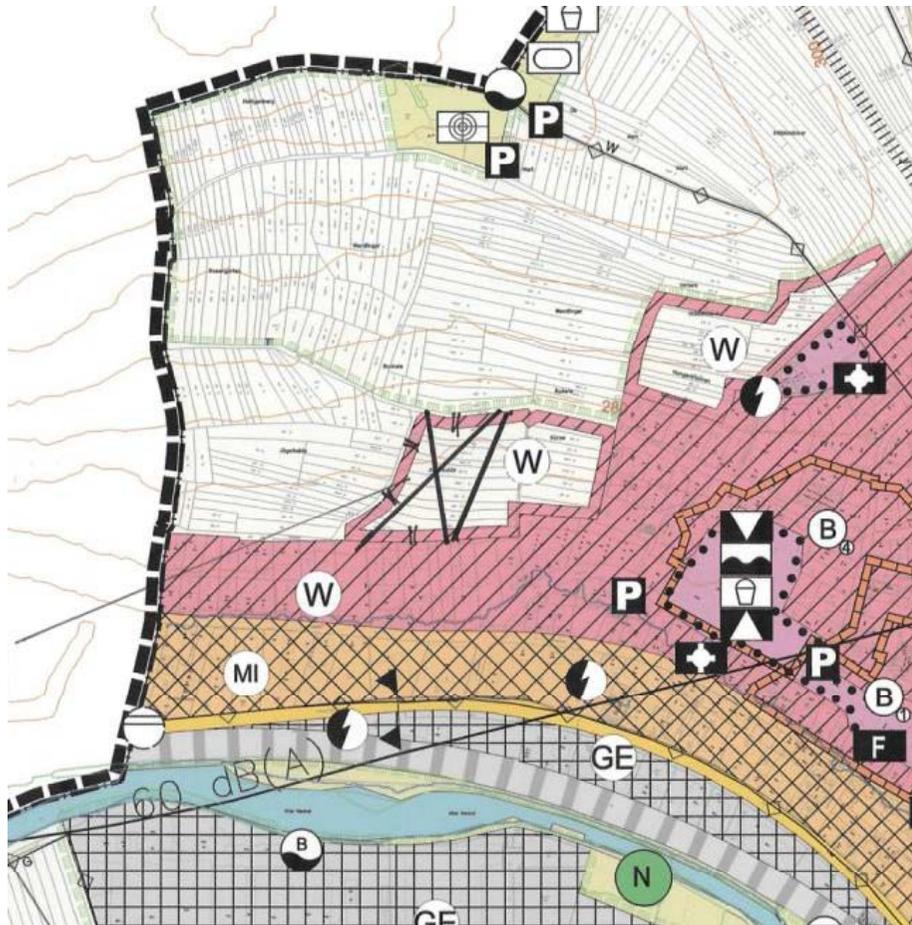
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften



Flächennutzungsplan 2031 - Auszug Altbach -



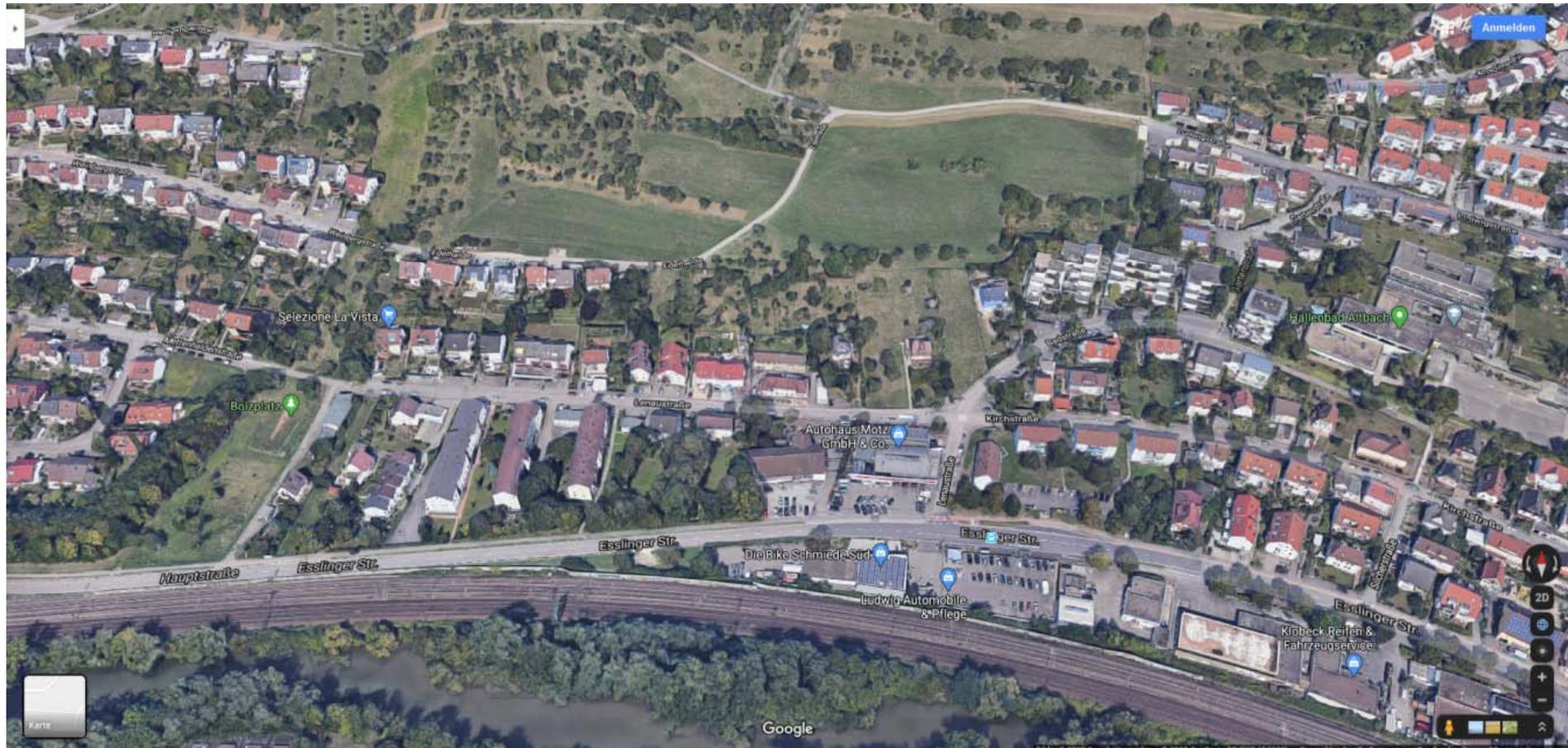




- Wohnbaufläche Bestand
- Geplante Wohnbaufläche „Jägerhalde“ ca. 1,1 ha

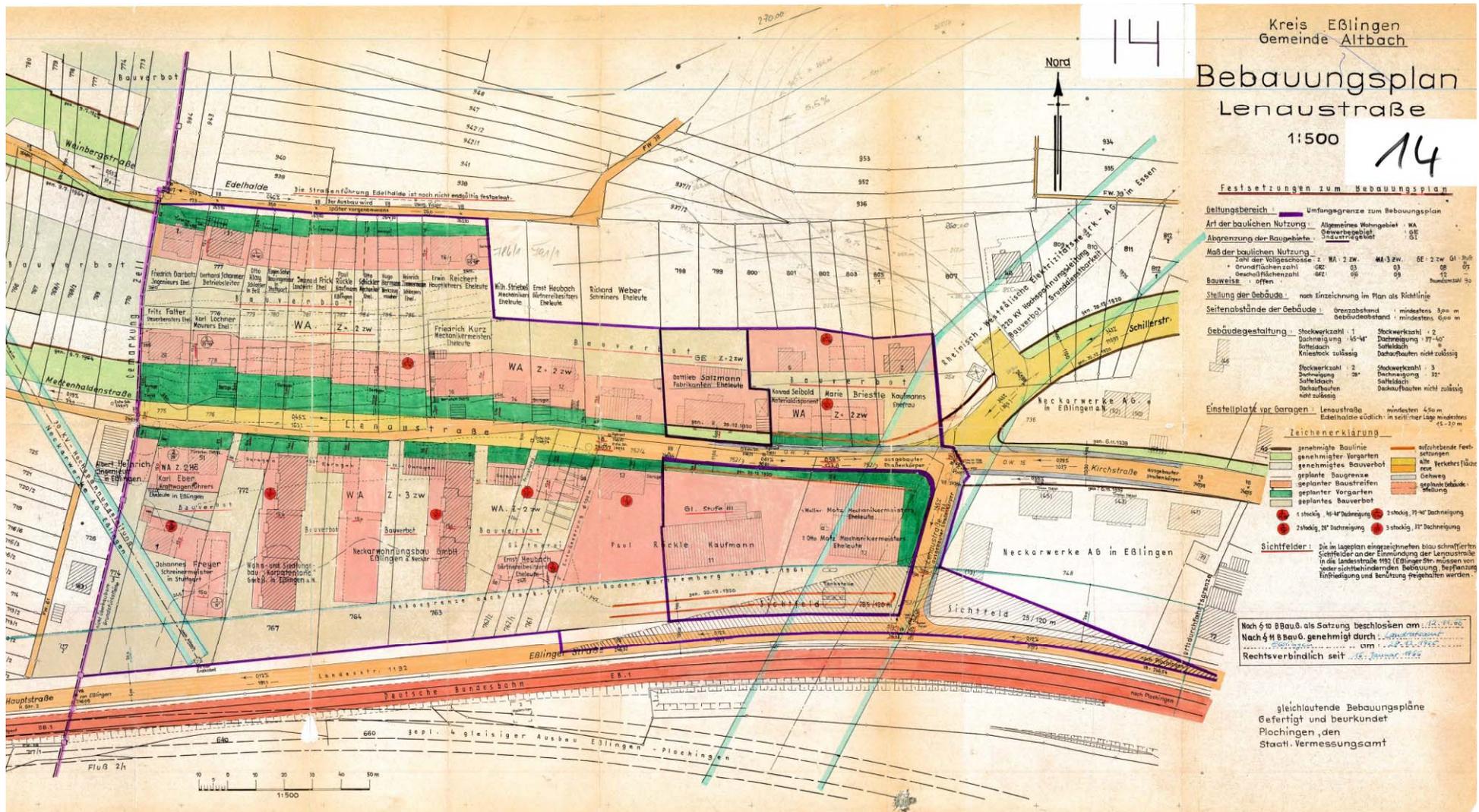


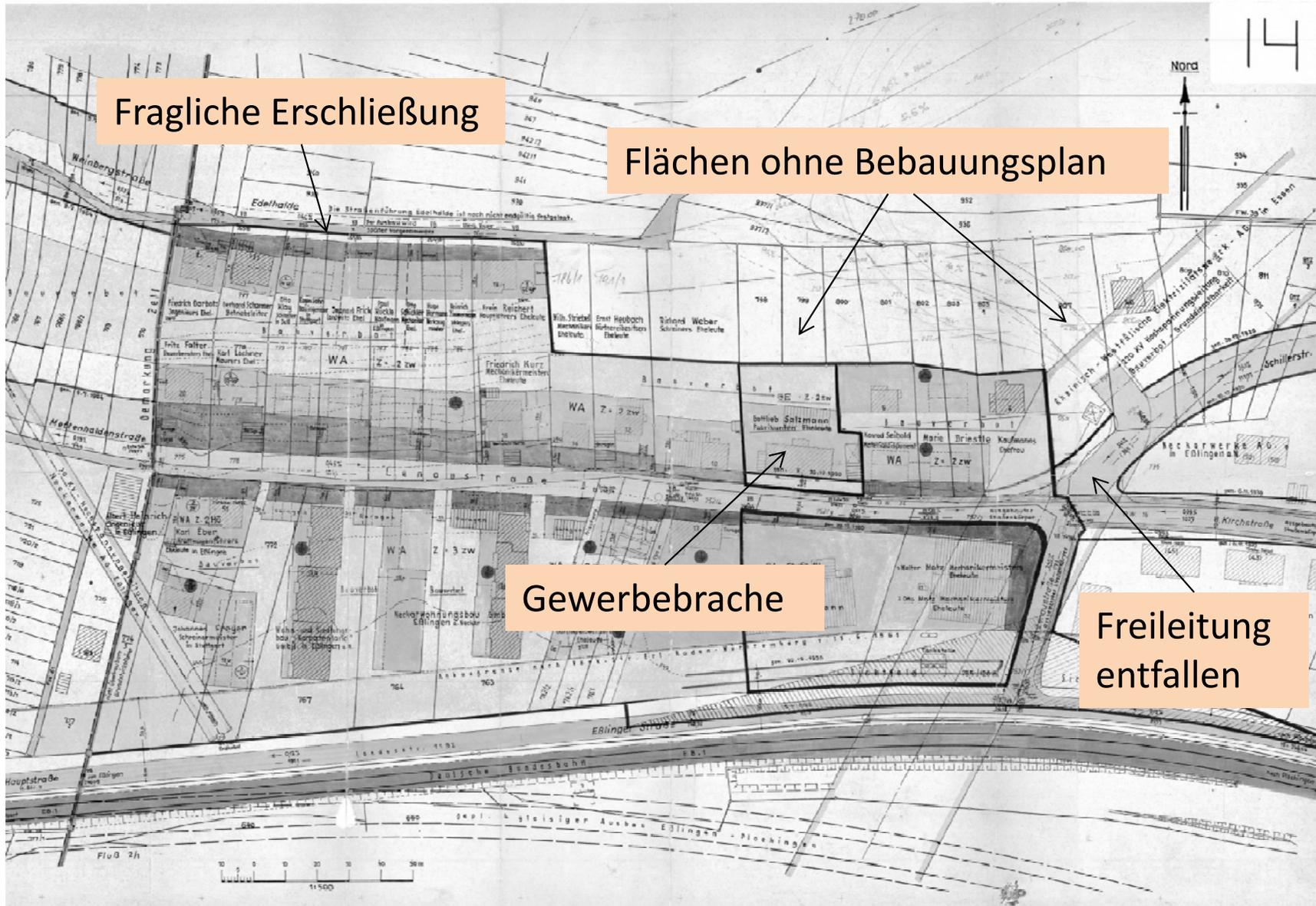
Luftbild Übersicht





Bebauungsplan „Lenaustraße“ v. 16.01.1966





Fragliche Erschließung

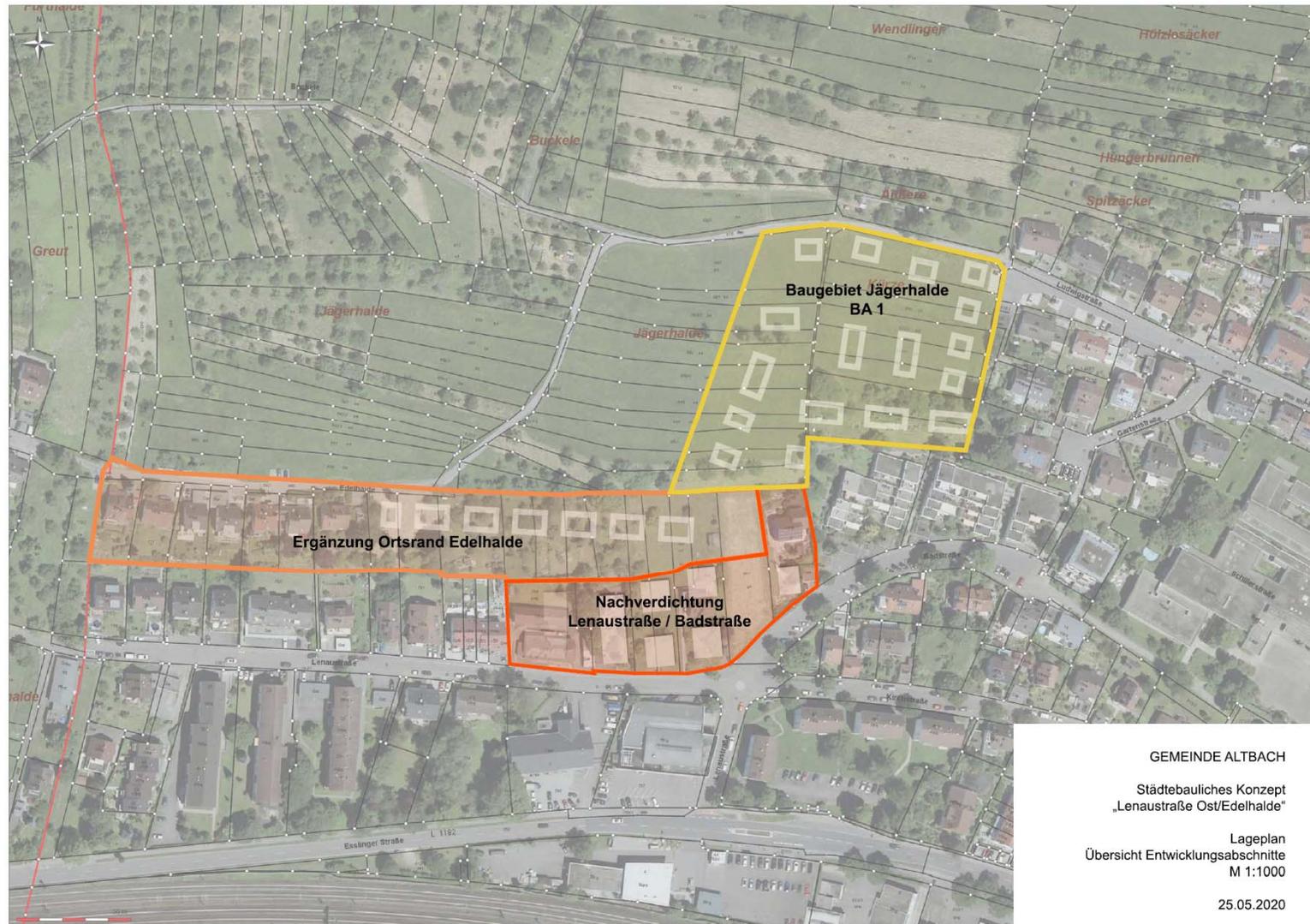
Flächen ohne Bebauungsplan

Gewerbebrache

Freileitung entfallen



Entwicklungsschritte



GEMEINDE ALTBACH
Städtebauliches Konzept
„Lenaustraße Ost/Edelhalde“
Lageplan
Übersicht Entwicklungsabschnitte
M 1:1000
25.05.2020



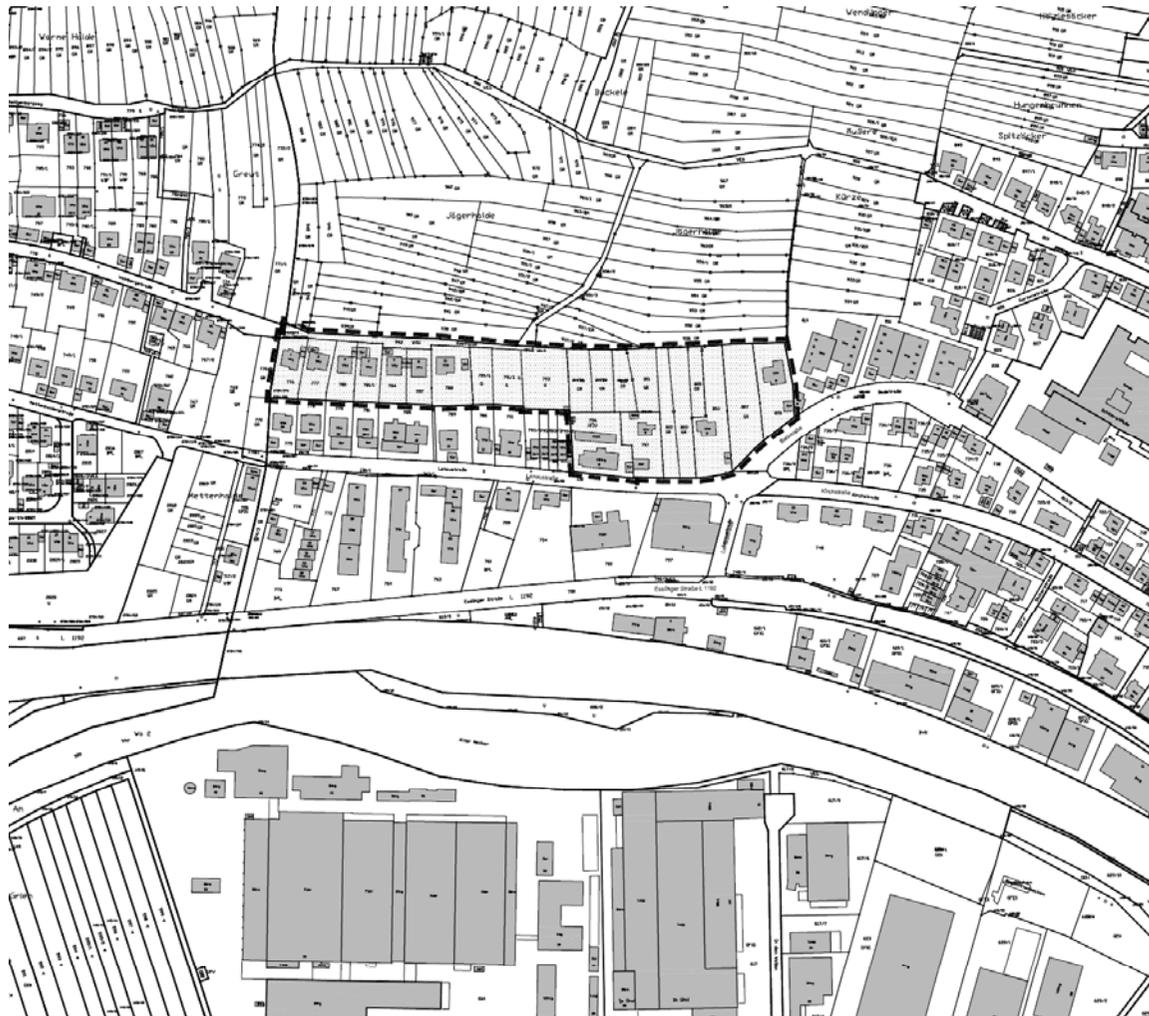
Erfordernis der Planung

Sicherung der städtebaulichen Ordnung:

- Einbindung von Flächen ohne Bebauungsplan als Grundlage für eine Ortsrandergänzung.
- Verbindliche Sicherung der Trasse einer Erschließungsstraße zum geplanten Baugebiet Jägerhalde sowie einer Ortsrandergänzung zur Edelhalde.
- Umnutzung des ehemaligen Gewerbegrundstückes Lenastraße 8
- Erweiterung überbaubarer Fläche aufgrund des Entfalls der Hochspannungs-Freileitung



Vorschlag Geltungsbereich



Fläche ca. 1,66 ha



Städtebaulicher Entwurf



GEMEINDE ALTBACH
Städtebauliches Konzept
„Lenaustraße/Edelhalde“
Lageplan
M 1:500
13.05.2020
Verbandsbauamt Pforzheim





Schwarzplan



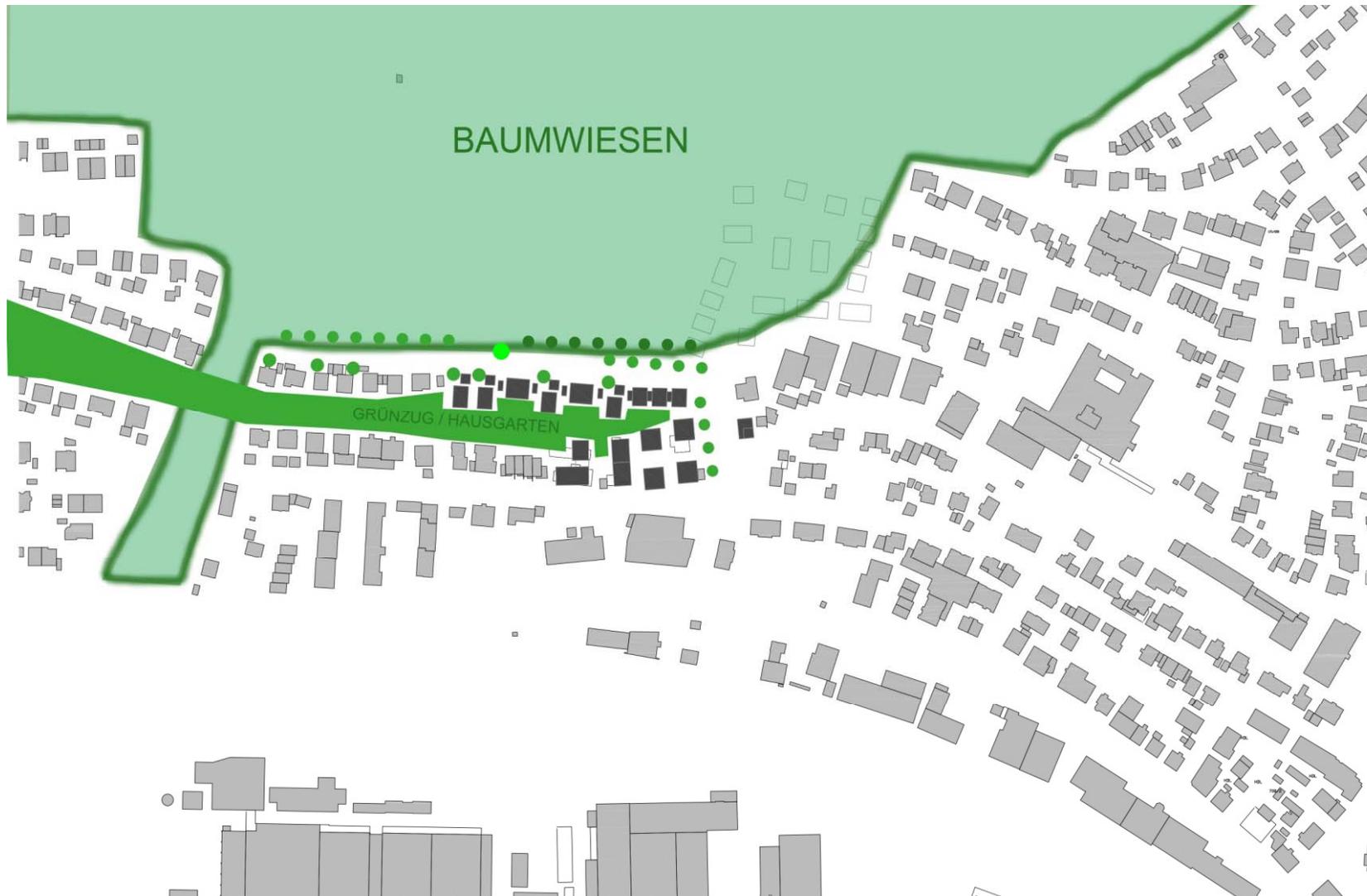


Erschließung





Grünordnung



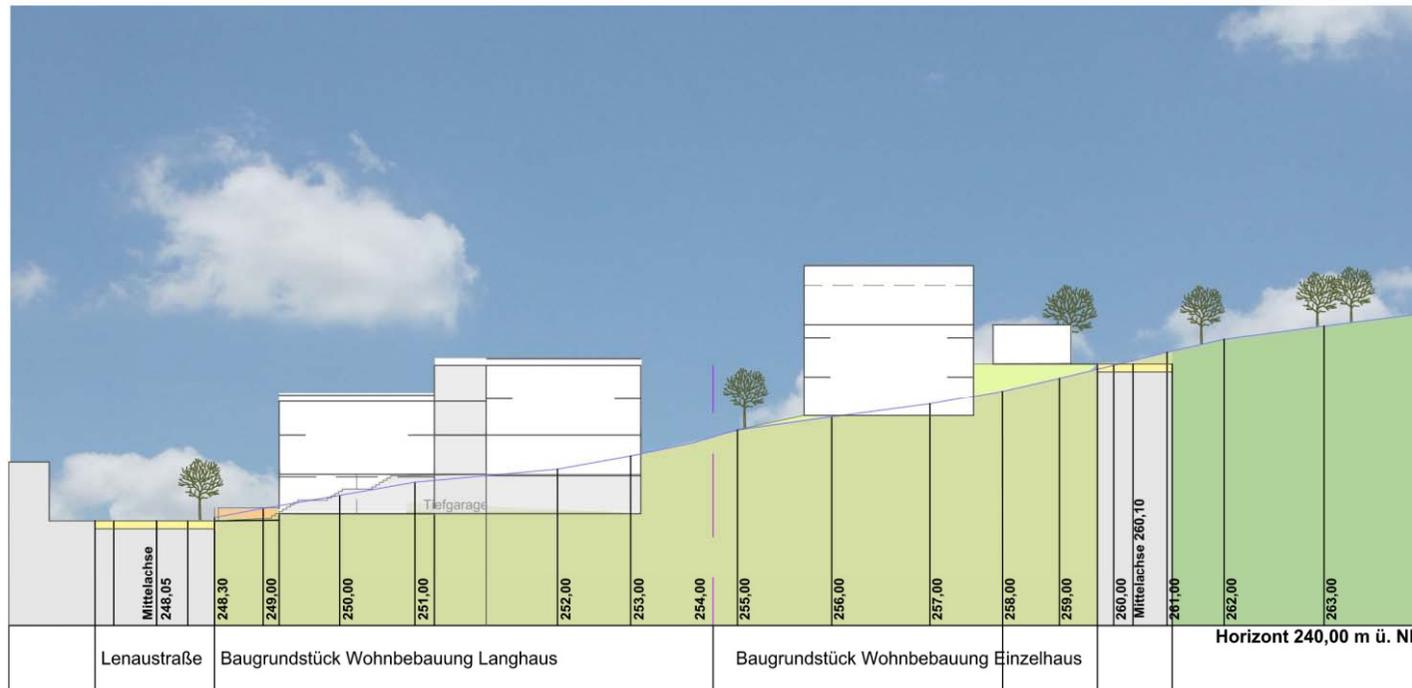


Image





Schemaschnitt







Vorentwurf Bebauungsplan und örtl. Bauvorschriften



Nutzungsschablone

A	B
(WA) 0,4	(WA) 0,35
O 0,4	O 0,35
C	D
(WA) 0,35	(WA) 0,4
O 0,35	O 0,4

Zeichenerklärung

	Grenze des städtischen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
	Allgemeines Wohngebiet (Flächenmarkierung)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB L v. m. § 3 BauVVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB L v. m. § 3 BauVVO
	Zurücksetzen Grundstückfläche mit überbaubarer Grundstückfläche	§ 23 BauVVO
	Nutzungsschablone (A-D)	
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB L v. m. § 3 BauVVO
	Grundflächenanteil (GRZ), Bsp. GRZ = 0,4	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB L v. m. §§ 16, 17 v. 19 BauVVO
	Bauweise: Offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB L v. m. § 3 BauVVO
	Einrichtung der offenen Bauweise: Nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) bzw. Hausgruppen zulässig. Zulässige Dachformen: Satteldach (SD), Flachdach/leicht geneigtes Dach (FD/FG) mit stütztragender Dachstuhlkonstruktion. Höhenbeschränkung: maximale Trauf- und Firsthöhe (119/119) bzw. Gebäudehöhe (GR) über Geländeoberfläche (BO) (Bsp. Straßenverkehrs- oder Höhe über NN) mit Ausnahme Nutzung.	§ 9 (1) BauGB L v. m. § 14 (1) LBO § 9 (1) Nr. 1 BauGB L v. m. §§ 16, 17 v. 19 BauVVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Bezugsflächen zur Ermittlung der Höhenbeschränkung	§ 16 (6) BauGB
	Stellung beidseitiger Anlagen (Flächenziehung)	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Flächennutzungen	
	Fläche für Garagen und Stellplätze	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
	Öffentliche Verkehrsfläche Öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Öffentlicher Gehweg Öffentliche Verkehrsflächenflächen Öffentliche Verkehrsflächenflächen Öffentliche Verkehrsflächenflächen	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Pflanzgut Einzelbäume	§ 9 (1) Nr. 20a BauGB
	Nachrichtliche Überschriften / Hinweise Katasterbestand Gemarkungs-Grundstücksgrenzen / Flurstücknummer / Hausnummer Höhenangaben	

Anforderungsvermerk:
 Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1 - 10 BauGB aufgestellt.
 Die Überstimmung dieses Bebauungsplans, Zeichnerischer und schriftlicher Teil, mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.
 Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans werden in seinen städtischen Geltungsbereich einfließend bzw. geltend planungsrechtlich festzusetzenden außer Kraft gesetzt.
 Altbach, den ...
 Gemeindefarb
 Verbandsbauamt
 Martin Fink
 Bürgermeister
 Wolfgang Kisting
 Leiter Verbandsbauamt

KREIS ESSLINGEN
 GEMEINDE ALTBACH
 BEBAUUNGSPLAN
 Lenaustraße Ost / Edelhalde

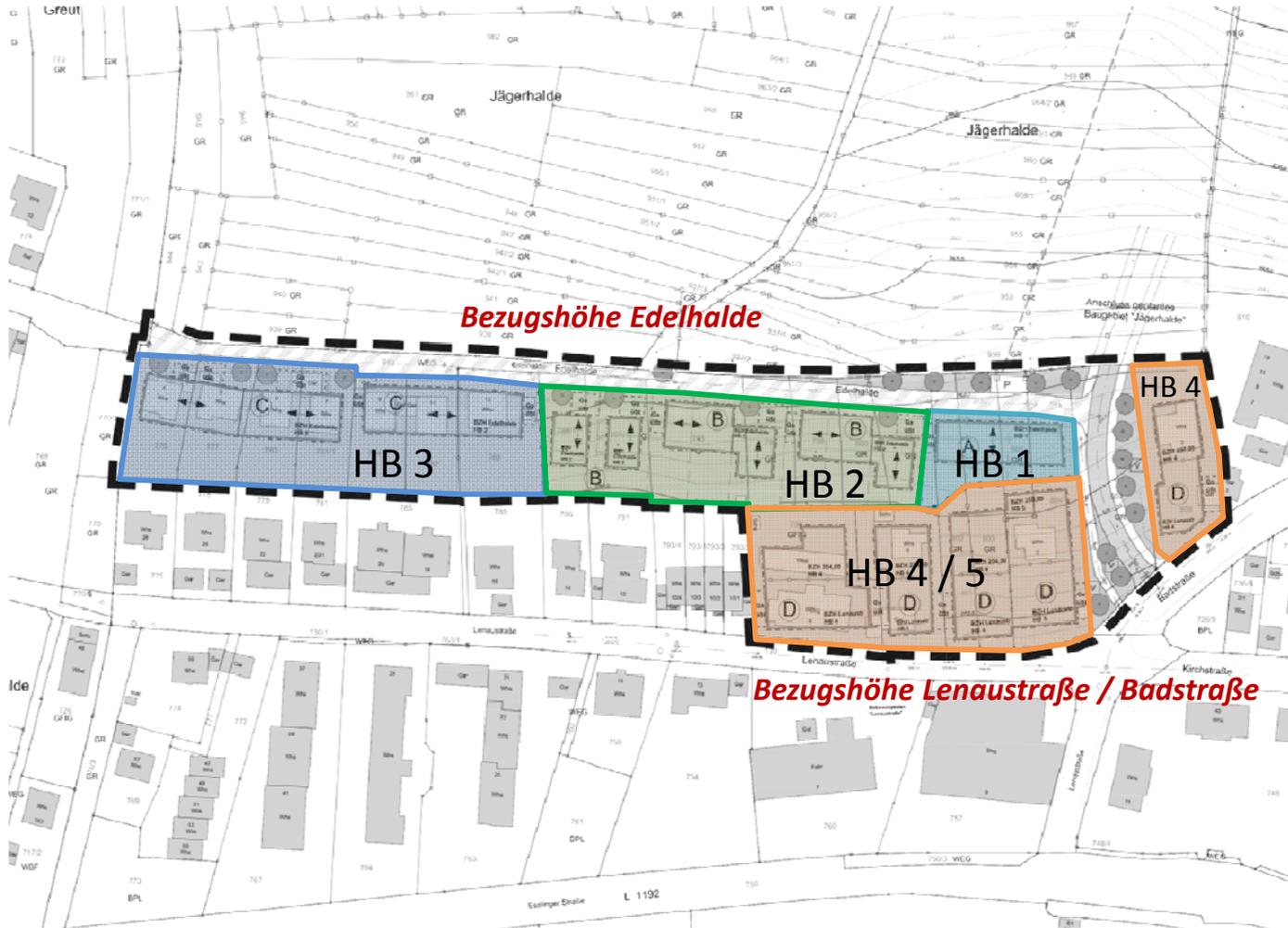
ZEICHNERISCHER TEIL - Teil A 1:500
 BEBAUUNGSPLAN
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN VORENTWURF



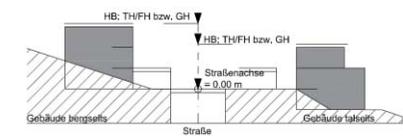
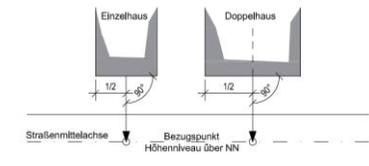
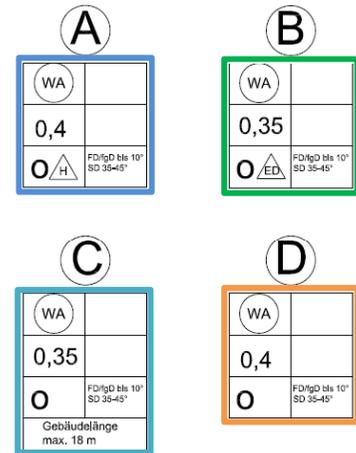
Verfahrensmerkmale

1. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan / Örtl. Bauvorschriften	§ 1 Abs. 1 BauGB
2. Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB
3. Flächennutzungsplanung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
4. Frühzeitige Einmündung der Beteiligten und sonstiger Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 1 BauGB
5. Öffentliche Auslegung	§ 5 Abs. 2 BauGB
6. Stellungnahme der Beteiligten und Träger öffentlicher Belange	§ 6 Abs. 2 BauGB
7. Satzungsbeschluss	§ 9 Abs. 1 BauGB
8. In-Kraft-Treten	§ 10 Abs. 1 BauGB
9. In-Kraft-Treten	§ 10 Abs. 3 BauGB

Datum: 04.05.2020
 Verbandsbauamt Altbach

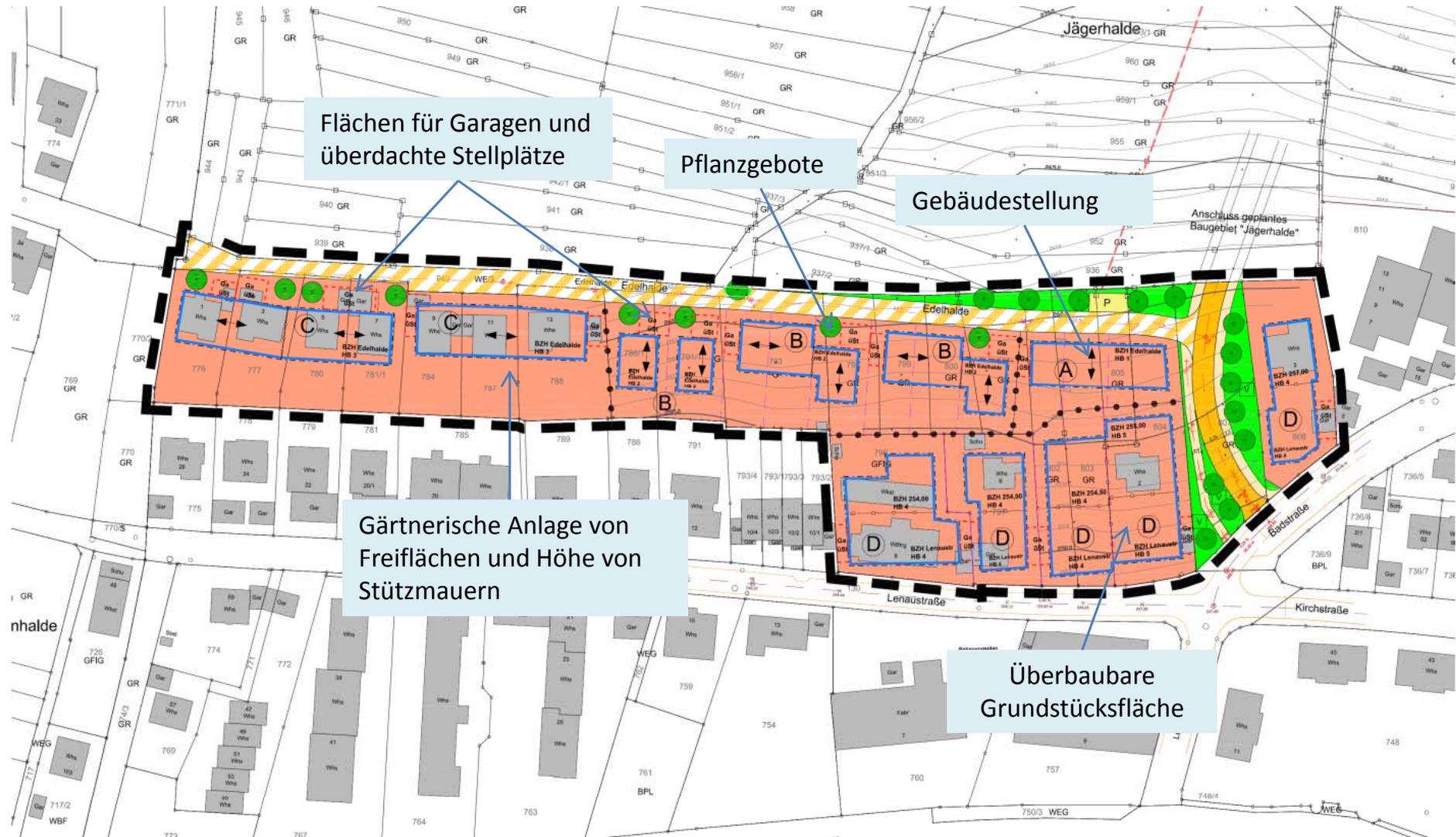


Nutzungsschablone





Weitere wesentliche Festsetzungen





Kennzahlen

Geltungsbereich ca. 1,66 ha

davon ca. 80,3 % (1,33 ha) Baufläche

davon ca. 13,9 % (0,23 ha) öffentliche Verkehrsfläche

davon ca. 5,7 % (0,09 ha) öffentliche Grünfläche

Geschätzte Wohneinheiten: ca. 60 WE

Geschätzte Einwohnerzahl: ca. 126 EW

Dichte brutto: ca. 75 EW/ha.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit