

Bebauungsplan „Ortsmitte Herten I“

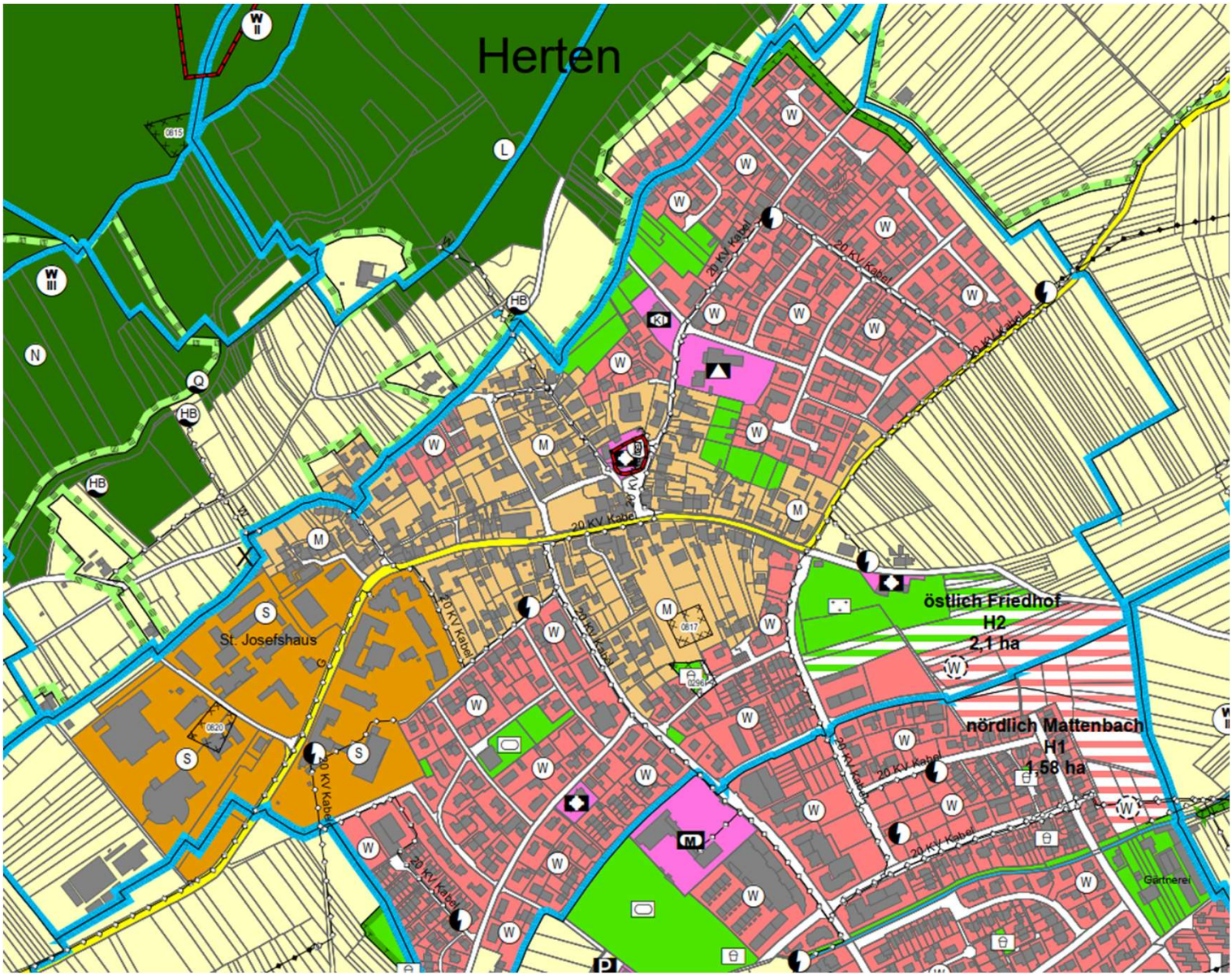
Entwurfsbilligung und Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung

Gliederung

1. Bestandsaufnahme / -Analyse
2. Bebauungsplanentwurf
 - 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.2 Örtliche Bauvorschriften



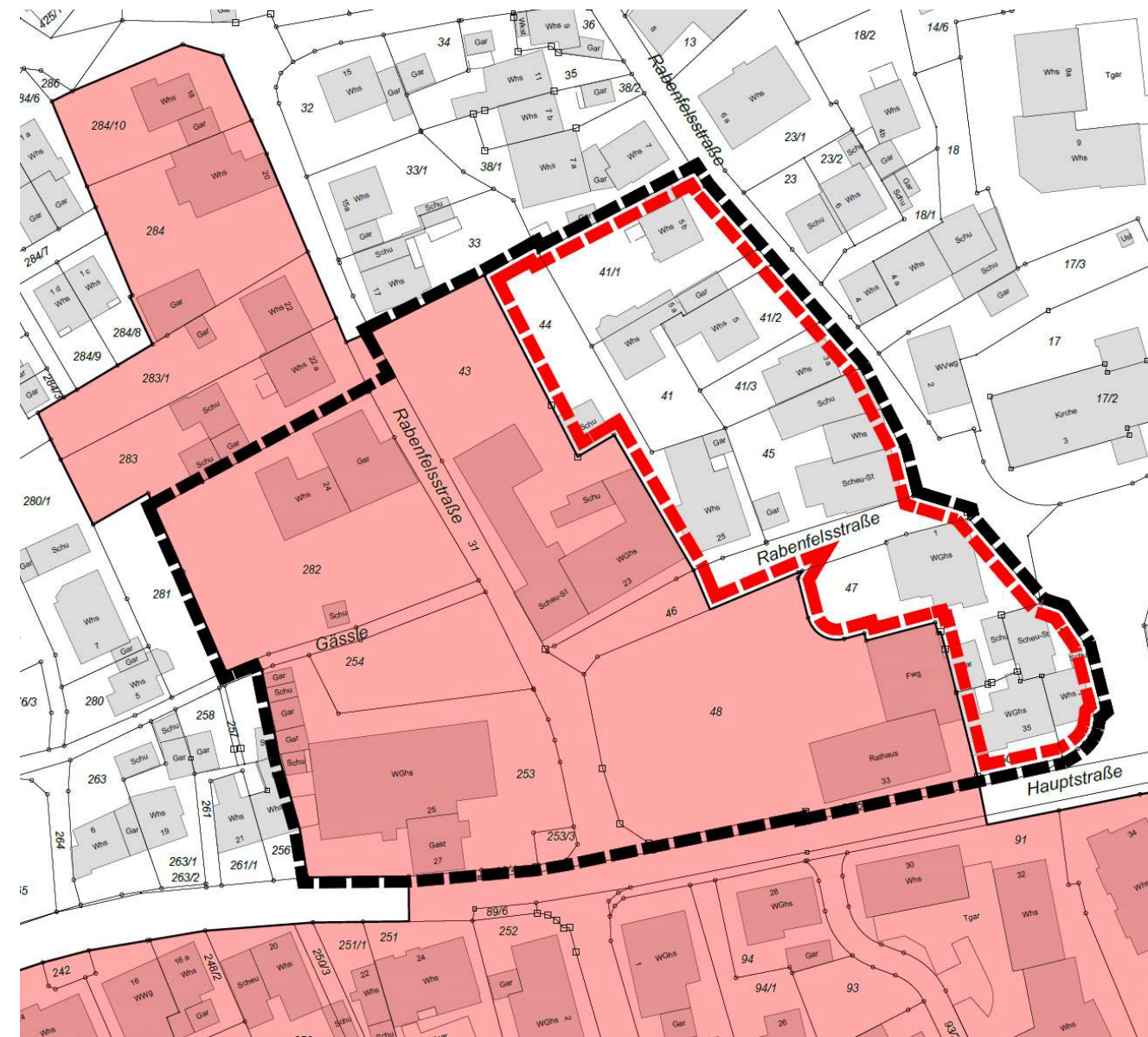
Luftbild Ortsmitte Herten






Teilausschnitt aus dem FNP



Geltungsbereich mit Luftbild






Zeichenerklärung

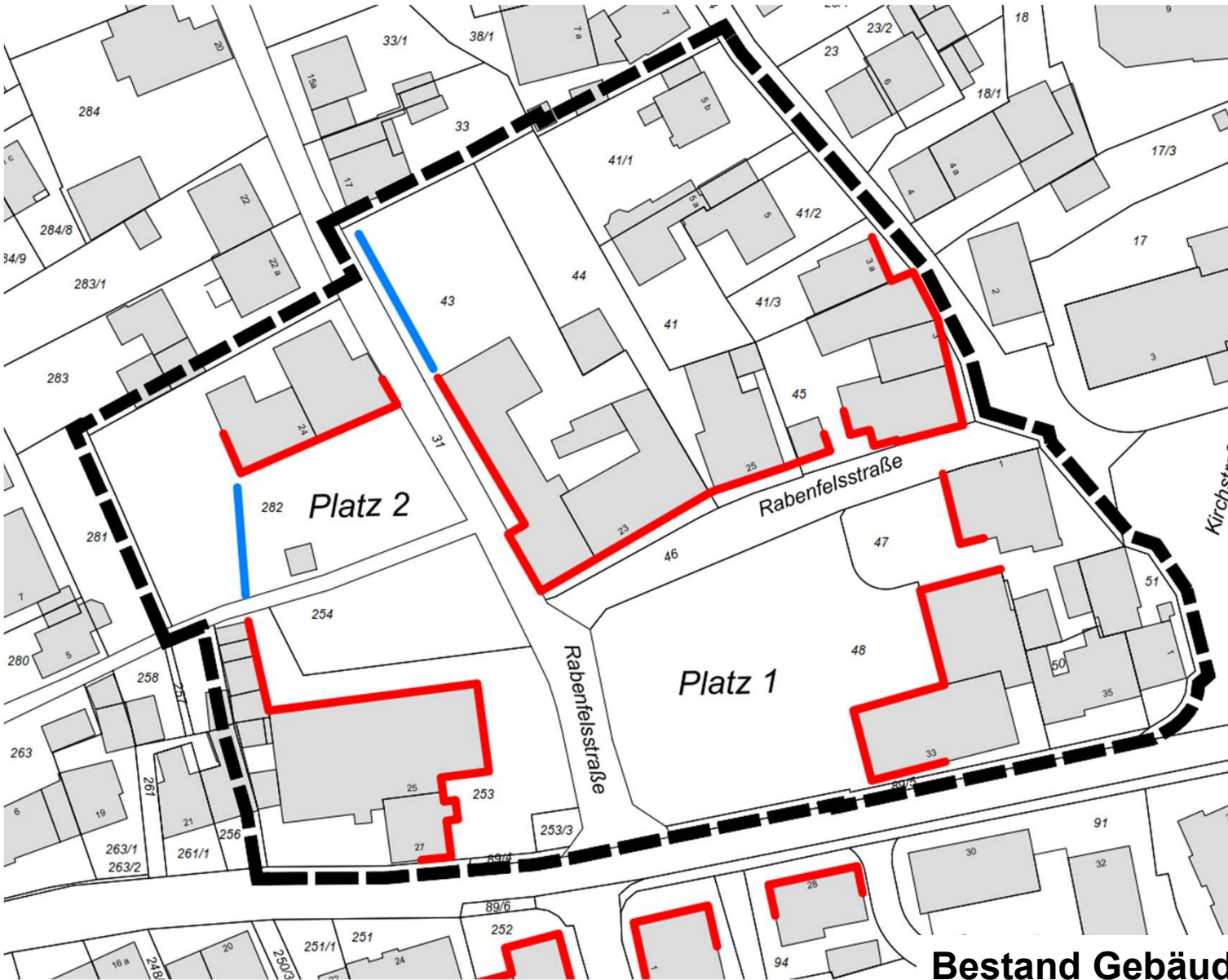
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "Ortsmitte I"
-  Grenze der Veränderungssperre "Ortsmitte I"
-  Sanierungsgebiet "Ortskern Herten II"

Sicherung der Planung



-  Zweigeschossig mit Sattel- oder Walmdach
-  eingeschossig mit Flach- oder Pultdach
-  eingeschossig mit Satteldach

Bestand Dachform und Geschossigkeit



- Gebäudekanten Bestand
- Erforderliche Gebäudekanten

Bestand Gebäudekanten / Platzeinfassung

Bebauungsplanentwurf

Städtebauliche Zielstellungen

Im Kern soll, im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht, aber der Charakter des Ortsteils Herten bewahrt werden.

Wesentliche Elemente sind hierbei:

- Erhalt des Erscheinungsbildes der Ortsmitte Herten und der historischen Bebauung
- Begrenzung der Bauvolumen um An-, Um- und Neubauten zu integrieren
- Sicherung und Stärkung der Funktion des Dorfzentrums

Rheinfeldern Baden



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	MDW 1		Grundflächenzahl Traufhöhe, Firsthöhe und Gebäudehöhe
	II	GRZ	
	g, o	TH FH GH	
	SD DN		

MDW 1	
II	GRZ 0,6
g	TH 7,0 FH 11,5
SD DN 30° - 45°	

MDW 3	
II	GRZ 0,6
o	TH 7,0 FH 11,5
SD DN 30° - 45°	

MDW 2	
II	GRZ 0,6
o	TH 7,0 FH 11,5 GH 10,0
SD, FD, PD DN 30° - 45°	

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Dörfliche Wohngebiete (MDW)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentlicher Parkplatz
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Pflanzgebot: Bäume
- Pflanzbindung: Bäume
- Firstrichtung

B-Plan-Entwurf zeichnerischer Teil

B-Plan-Entwurf Ausschnitt Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich wird festgesetzt als: **Dörfliches Wohngebiet (MDW)** gem. § 5a BauNVO

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Ferienwohnungen
- Vergnügungsstätten
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie nachweislich zur Anpassung an denkmalgeschützte oder ortsbildprägende Bestandsgebäude erforderlich sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.5.1 Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil durch die festgesetzten **Baugrenzen** und **Baulinien** definiert.

B-Plan-Entwurf Ausschnitt Planungsrechtliche Festsetzungen

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 10 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 15 BauGB)

1.7.1 Dachbegrünung

Flachdächer auf Hauptgebäuden und Dächer von Nebenanlagen (z. B. Garagen, Carports, Nebengebäude) sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 15 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Pflanzungen sind gemäß Pflanzliste 2 auszuführen.

1.7.2 Fassadenbegrünung

Bei Hauptgebäuden ist eine Fassadenbegrünung erforderlich, wenn eine Fassadenfläche eine Breite von mehr als 10 m aufweist und keine Fensteröffnungen enthält. In diesem Fall ist die entsprechende Fassade durch geeignete Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Pflanzungen sind gemäß Pflanzliste 3 auszuführen.

Bei Nebenanlagen ist mindestens eine Fassadenseite zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

B-Plan-Entwurf Ausschnitt Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 In den Plangebieten MDW 1 und 3 sind die Hauptgebäude mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen.

Im Plangebiet MDW 2 sind Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Die Pult- und Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen.

1.2 Auf untergeordneten Nebenanlagen (z. B. Garagen, Carports, Nebengebäuden) sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

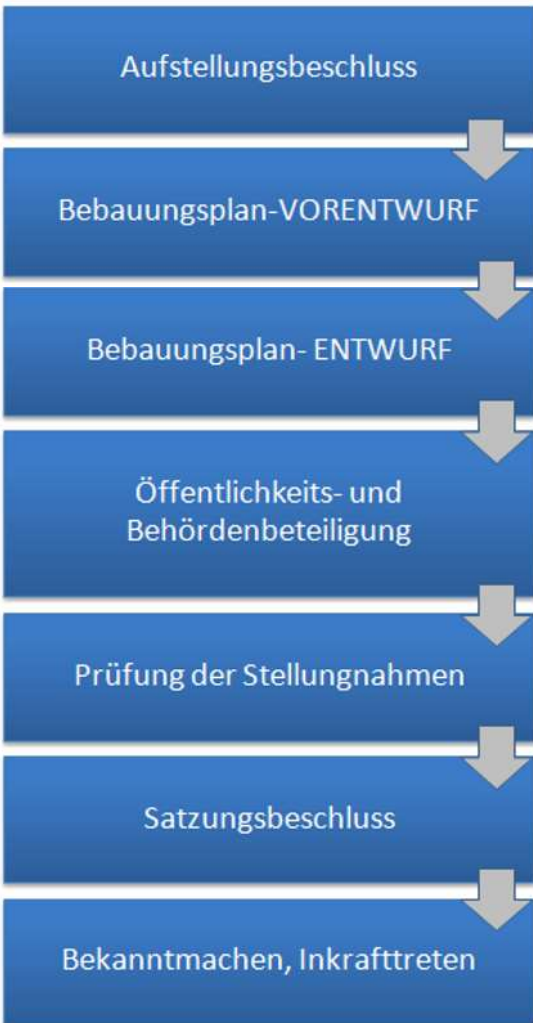
1.3 Dachaufbauten (z. B. Gauben) sind nur in untergeordneter Form zulässig und

- die Gesamtlänge aller Gauben je Dachfläche darf höchstens 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen,
- die Breite einer einzelnen Gaube darf maximal 3,0 m betragen,
- der Mindestabstand zum Ortgang muss mind. 2,0 m betragen,
- der obere Ansatzpunkt der Gaube muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Werbeanlagen sind im Wesentlichen an der Erdgeschossfassade anzubringen; Stechschilder dürfen max. 1,25 m aus der Fassade herausragen und max. 0,90 m hoch sein. Fassadenwerbung soll eine Orientierungsgröße von ca. 3 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Laufschriften, Bewegtbilder und großflächige Leuchtreklamen sind unzulässig.



Verfahrensstand

BauGB § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

.....

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in **Verantwortung gegenüber künftigen Generationen** miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln **sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung**, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur **Erfüllung der Klimaschutzziele** des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung **vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung** erfolgen.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die **Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung** und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

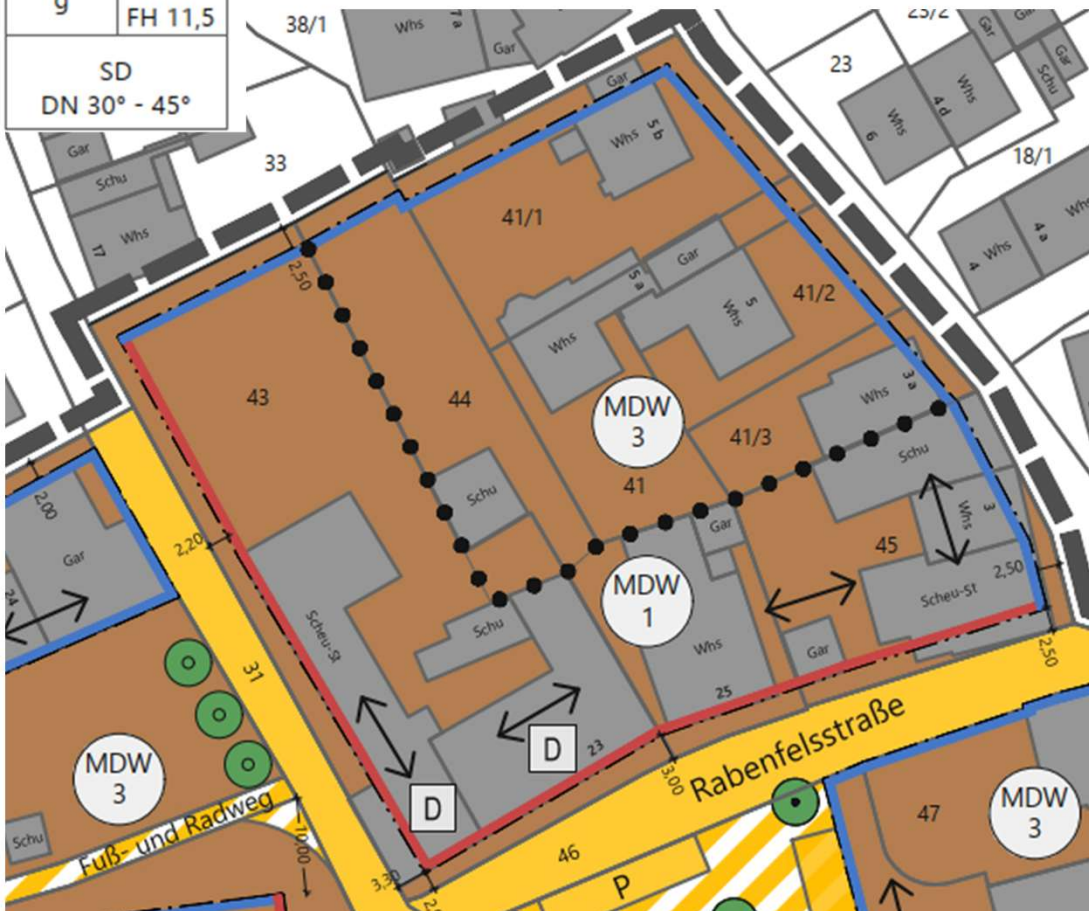
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
8. die Belange
 - a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen,
 - b) der Land- und Forstwirtschaft,



Teilbereich MDW 1 und MDW 3 unterscheiden sich in der Festsetzung der **Bauweise**:

MDW 1

II	GRZ 0,6
g	TH 7 FH 11,5
SD DN 30° - 45°	



MDW 1 → geschlossene Bauweise:

Kennzeichen:

- Gebäude werden **ohne seitlichen Grenzabstand** errichtet
- Sie stehen **lückenlos** aneinander
- Keine Begrenzung der Gebäudelänge

Städtebauliche Wirkung:

Geschlossener Straßenraum

MDW 3 → offene Bauweise:

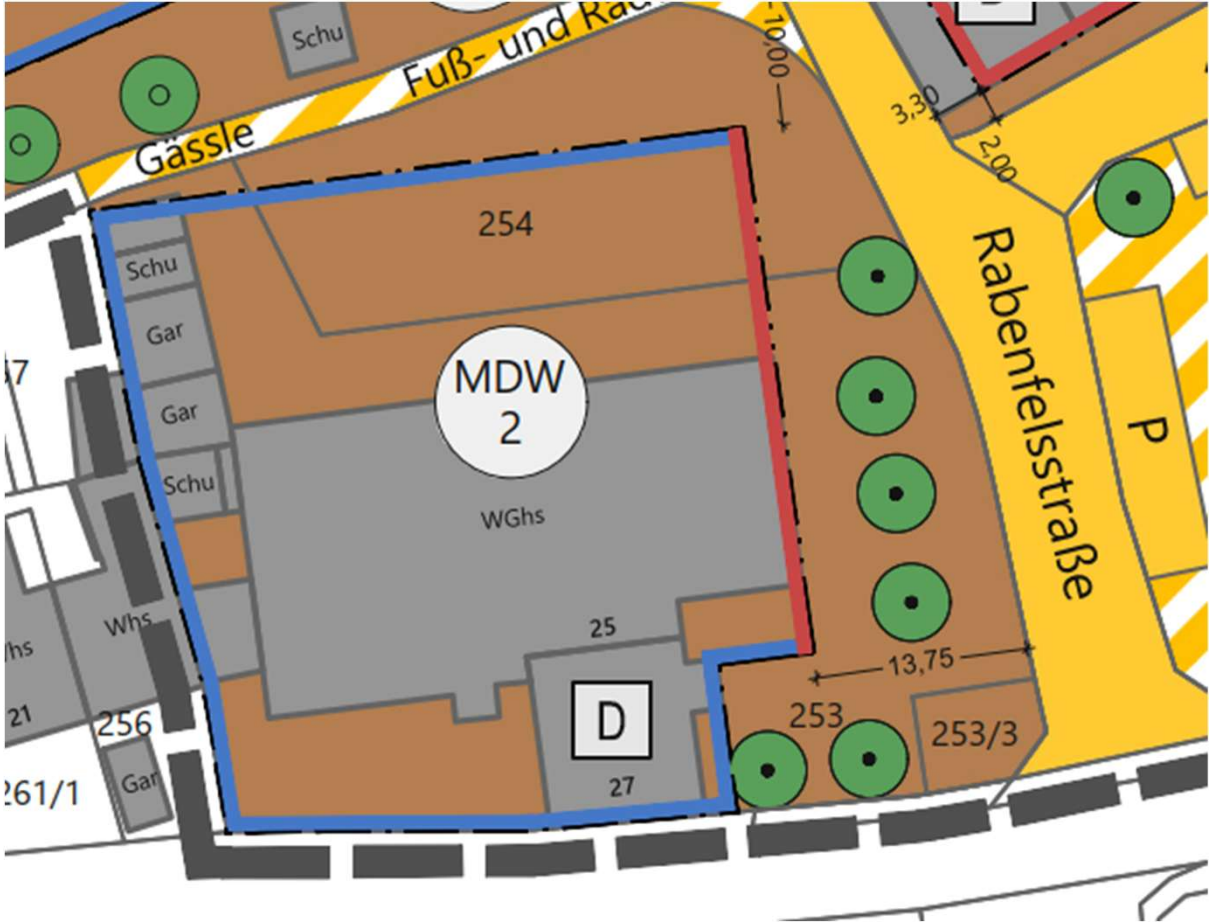
Kennzeichen:

- Gebäude stehen freistehend; seitlicher Grenzabstand
- Die Länge der Hausgruppen ist auf max. 50 m begrenzt
- Seitliche Abstandsflächen müssen eingehalten werden

Städtebauliche Wirkung:

- Aufgelockerte Bebauung
- Gärten zwischen den Gebäuden
- Typisch für Wohngebiete

Teilbereich MDW 2



MDW 2

In MDW 2 sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

In den Teilbereichen MDW 1 und MDW 3 sind nur Satteldächer zulässig.

MDW 2	
Ⓜ	GRZ 0,6
○	TH 7 FH 11,5
SD, FD, PD DN 30° - 45°	



MDW 3	
Ⓜ	GRZ 0,6
○	TH 7,0 FH 11,5
SD DN 30° - 45°	

Gesetzestext § 5 a BauNVO Dörfliche Wohngebiete

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

- 1. Wohngebäude,*
- 2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
- 3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,*
- 4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,*
- 5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,*
- 6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 7. sonstige Gewerbebetriebe,*
- 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
- 2. Gartenbaubetriebe,*
- 3. Tankstellen.*

Zur Diskussion

1. Erdgeschossnutzungen in den Teilbereichen MDW 1 – MDW 3:

Im Erdgeschoss sind ausschließlich zulässig:

Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen, nicht störendes Handwerk, Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Wohnnutzung im Erdgeschoss ist unzulässig.

Ausnahmen: notwendige Erschließungsflächen, Nebenräume und barrierefreie Hauseingänge.

Bedenken:

Bei Leerstand der Räumlichkeiten im EG wäre dies eher Ungut für die „Funktion / Wirkung“ der Ortsmitte

2. Die Abstandsfläche in MDW ist lt. § 5 Abs. 7 LBO 0,2 der Wandhöhe. In einem WA 0,4

Bedenken:

Die Erhöhung der Abstandsfläche wäre Dorfkern untypisch

B-Plan-Entwurf Ausschnitt Planungsrechtliche Festsetzungen

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist auf **0,6** festgesetzt. (siehe Nutzungsschablone).

Im Plangebiet kann die maximal zulässige Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu einer Grundflächenzahl von **maximal 0,8 überschritten** werden.

Interne Erschließungswege sowie Stellplatzflächen, die mit versickerungsfähigem Material hergestellt sind, müssen nicht in die GRZ II eingerechnet werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für alle die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Teilbereiche **zwingend auf 2** festgesetzt.

Staffelgeschosse und sonstige Zwischengeschosse (z. B. Mezzanin) sind im Plangebiet unzulässig.

B-Plan-Entwurf Ausschnitt Planungsrechtliche Festsetzungen

1.3 Bauweise

Im Teilbereich **MD 1** ist die **geschlossene Bauweise** festgesetzt. Entlang der Baulinie ist die Straßenfassade auf mindestens 70 % der jeweiligen Grundstücksbreite herzustellen.

In den Teilbereichen 2 und 3 ist die offene Bauweise zulässig.

Im Plangebiet sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

B-Plan-Entwurf Ausschnitt Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 In den Teilbereichen MDW 1 und 3 sind die Hauptgebäude mit geneigten Dächern (Sattel- oder Walmdächer) mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen.

Im Teilbereich MDW 2 sind Sattel-, Walm- oder Flachdächer zulässig.

1.2 Auf untergeordneten Nebenanlagen (z. B. Garagen, Carports, Nebengebäuden) sind Sattel- und Flachdächer zulässig.

1.3 Dachaufbauten (z. B. Gauben) sind nur in untergeordneter Form zulässig und

- die Gesamtlänge aller Gauben je Dachfläche darf höchstens 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen,
- die Breite einer einzelnen Gaube darf maximal 2,0 m betragen,
- der Mindestabstand zum Ortgang muss mind. 2,0 m betragen und
- der obere Ansatzpunkt der Gaube muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

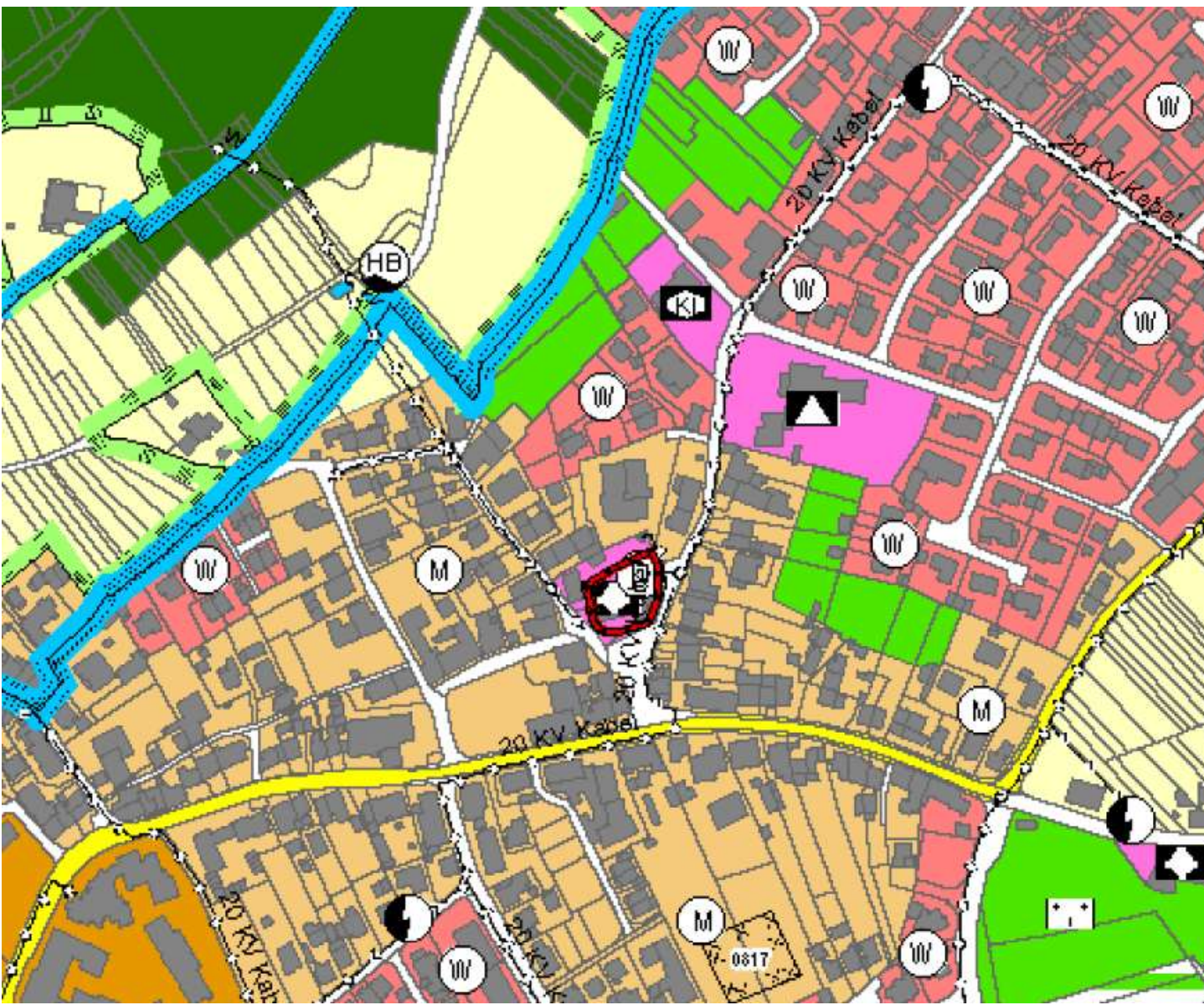
B-Plan-Entwurf Ausschnitt Örtliche Bauvorschriften

Stellplätze § 74 (2) Nr. 2 i.V.m. § 37 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet die nachfolgende Stellplatzverpflichtung für Wohneinheiten entsprechend der Stellplatzsatzung Herten Anwendung:

- | | |
|---|-----------------|
| a. für Wohneinheiten bis 50 m ² Wohnfläche | 1,0 Stellplatz |
| b. für Wohneinheiten von 50 m ² bis 80 m ² Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| c. für Wohneinheiten ab 80 m ² Wohnfläche | 2,0 Stellplätze |

Rheinfeldern Baden



- | | | |
|--|--|--|
| | | Wohnbaufläche |
| | | Gemischte Bauflächen |
| | | Gebäude für kirchliche Zwecke |
| | | Straßenverkehrsflächen |
| | | Umgrenzung von Flächen die dem Denkmalschutz unterliegen |
| | | Ⓓ = Ensemble Baudenkmal |
| | | Ⓑ = Bodendenkmal |

Flächennutzungsplan