



Gemeinderatssitzung am 28.06.2023

Bebauungsplanentwurf „Malmsheimer Weg - Nord“

Grafenau - Döffingen

LB \equiv BW Immobilien

Inhalt

- 01 Ergebnis Frühzeitige Beteiligung**
- 02 Bebauungsplanentwurf, Stand 16.06.2023**
- 03 Gutachten**
- 04 Verfahrensstand / Weiteres Vorgehen**

01

Ergebnis Frühzeitige Beteiligung

Frühzeitige Beteiligung

Offenlage 11.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021

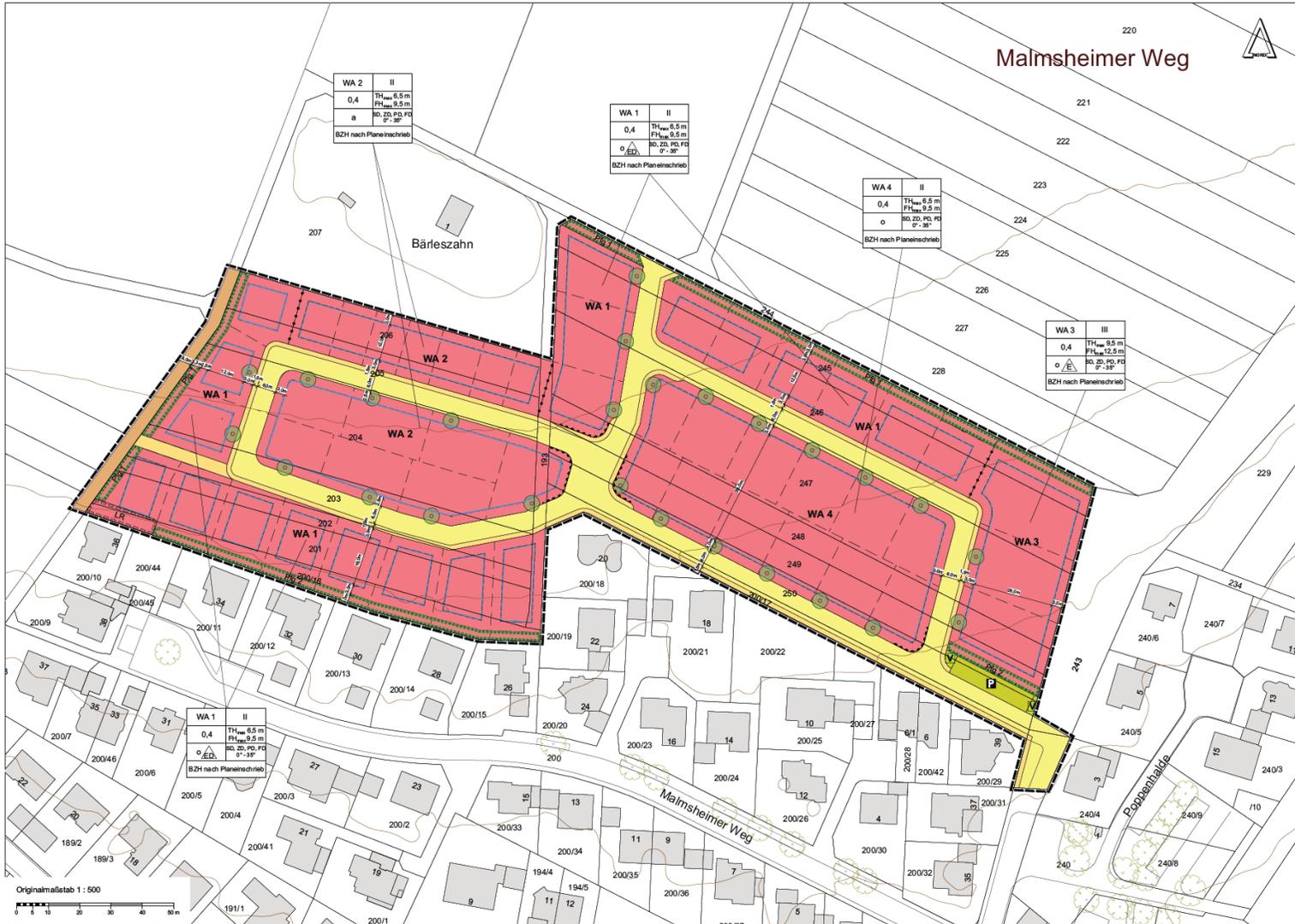
Planzeichnung (Vorentwurf) 13.10.2021

- Planzeichnung (Vorentwurf) 13.10.2021
- Textteil (Vorentwurf) 13.10.2021
- Begründung (Vorentwurf) 13.10.2021

Umweltbezogene Informationen

- Artenschutzrechtliche Beurteilung 16.07.2021

Vorentwurf, Stand 13.10.2021



Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Anzahl Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	max. Gebäudehöhen
Bauweise	Dachform / Dachneigung
Bezugshöhe ü. NHN	

Art der Baulichen Nutzung (Baugebiet)

WA 1 - 3 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
 BZH 73,0 m ü. NHN Bezugshöhe für Höhenfestsetzung in m über NHN
 PH max. max. Firsthöhe in Meter über Bezugshöhe
 TH max. max. Traufhöhe in Meter über Bezugshöhe
 SD / PD / FD / ZD Satteldach (SD)/Pultdach (PD)/Flachdach (FD)/Zeltdach (ZD)
 0°-35° Dachneigung in Grad
 o offene Bauweise (o) nur Einzel- (E) / Einzel- oder Doppelhäuser (ED) zulässig
 a abweichende Bauweise (a) nur Reihenhäuser (RH) / Kettenhäuser (KH) zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gelbweg
Straßenverkehrsfläche
Landwirtschaftlicher Weg
Öffentliche Parkierungsfläche
Verkehrsgrünfläche (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) (Unterteilungen sind nur nachrichtliche Darstellungen)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pfg 1	Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung
Pfg 2	Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Abstandsgrün
Pfg 3	Einzelbaum (Standort als Richtlinie)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

LR	Leitungsrecht (LR): zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
----	---

Abgrenzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
--

Sonstige Planzeichen

geplante Flurstücksgrenze (unverbindlich)
geplante Höhen über Normalhöhen-Nul (NHN) (nachrichtlich)
Hinweise - Plangrundlage
Bestehende Grundstücksgrenze (Kataster)
Flurstücknummer
Bestehende Gebäude mit Hausnummer
Höhenlinie mit Geländehöhe über Normalhöhen-Nul (NHN)

Gemeinde Grafenau
Landkreis Böblingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Malmshheimer Weg-Nord" - Vorentwurf

Verfahren nach § 10a BauGB	an	22.02.2019
Anliegendebereich (§ 9 Abs. 1 BauGB)	an	21.03.2019
Örtliche Bauvorschriften	an	
Freiwillige Beteiligung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	an	
Örtliche Bauvorschriften	an	
Öffentliche Auslegung	an	
Anliegendebereich (§ 9 Abs. 2 BauGB)	an	
Örtliche Bauvorschriften	an	
Öffentliche Auslegung	an	
Stellungsbereich (§ 9 Abs. 1 BauGB)	an	
Örtliche Bauvorschriften	an	
Öffentliche Auslegung	an	
Stellungsbereich (§ 9 Abs. 2 BauGB)	an	
Örtliche Bauvorschriften	an	
Öffentliche Auslegung	an	

Anliegend:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, bereits vor ihrer Festsetzung durch die Behörde, Plan, Inhalt und Form, wie der ihnen entgegenstehende Stand der Dinge, die Gemeinde als Ganzes betrachtet, und dass die für die Festsetzung des Bebauungsplans maßgebenden Verkehrsverhältnisse bestehen werden.

Gemeinde Grafenau
Ordnung: ...
Matti Thöni, Bürgermeister

Herstellung
KE
1889 Invention Normenratgeber-Service
Friedrich-Engels-Str. 11 | 13.10.2021
70174 Stuttgart
Telefon 0711 6464-40
Telefax 0711 6464-100
www.ke-berlin.de

Frühzeitige Beteiligung

Eingegangene Stellungnahmen

- 8 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 17 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (angeschrieben 23)

Frühzeitige Beteiligung

Wesentliche Anregungen Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung

Einhalten Vorgaben 13 b BauGB

- Zu starke Ausnutzung / Dichte im Baugebiet / Vorgabe 13 b BauGB nicht eingehalten
- Vorgaben aus Regionalplan 55 Einwohner / ha
- § 13 b BauGB maximal zulässige Grundfläche = 10.000 m²

Grundflächenermittlung „Malmsheimer Weg – Nord“:

Bruttobauland – öffentliche Flächen = Nettobauland

$$26.600 \text{ m}^2 - 6.000 \text{ m}^2 = 20.600 \text{ m}^2$$

GRZ x Nettobauland = Grundfläche

$$0,4 \times 20.600 \text{ m}^2 = 8.240 \text{ m}^2$$

Frühzeitige Beteiligung

Zulässigkeit WA im 13 b BauGB – Verfahren

- VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382

Soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, ist die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. (Rn. 37)

Frühzeitige Beteiligung

Zulässigkeit WA im 13 b BauGB – Verfahren

§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

im BPL = ausnahmsweise zulässig

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Im BPL = unzulässig

Frühzeitige Beteiligung

Planungsrecht aus 1970 = Vorgabe für neues Baugebiet

- Aktueller Bebauungsplan muss sich an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben halten
 - **Baugesetzbuch – BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
 - **Baunutzungsverordnung – BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - **Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90** - in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1808).

Frühzeitige Beteiligung

Zukünftige Anzahl Anwohner zu hoch bei 128 Wohneinheiten

- Vorgabe Regionalplan: Mindestens 55 Einwohner / ha
- 2,7 ha x 55 Einwohner / ha = **gerundet 149 Einwohner**
Ø Belegungsdichte 2,1 Einwohner pro Wohneinheit (WE) = **rund 71 WE erforderlich**

rund 46 Einfamilien-/Doppelhäuser (2 - 3 WE) und 3 Mehrfamilienhäuser (bis je 8 WE)
= **mindestens 58 WE / maximal 116 WE**

Zwischen 122 Einwohner und 244 Einwohner

bei Ø Belegungsdichte 2,1 Einwohner pro Wohneinheit (WE)

Infrastruktur / Kindergärten / Kläranlage

- Ist bzw. wird im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung berücksichtigt

Stellplatzbedarf / Besucherstellplätze

- 1,5 Stellplätze / WE sind zu wenig
- Festsetzung geht über die durch die LBO geforderten Stellplätze hinaus

Frühzeitige Beteiligung

Verkehr

- Verkehrschaos bei den angestrebten Wohneinheiten
- Verkehrsgutachten wurde erarbeitet: das Bauvorhaben kann als verkehrlich verträglich eingestuft werden, die Grenzwerte der Richtlinien werden nicht überschritten

Verkehrssicherheit / Gehwege

- Ausreichend breite Gehwege planen
- 1,50 Meter bei geringem Fußverkehrsaufkommen ausreichend (in Anlehnung RASSt 0.6 5.1.2)

ÖPNV

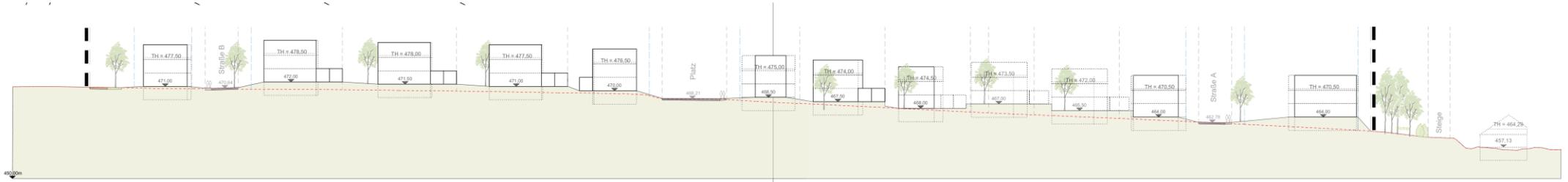
- Kein Buseinsatz im Plangebiet
- derzeit sieht die Straßenführung eine später mögliche Bustrasse vor
- Buslinie kann nicht im BPL festgesetzt werden

Frühzeitige Beteiligung

Höhenfestsetzung

- im Textteil
- Höhenfestsetzung über maximale Trauf- und Firsthöhen
- Anpassung Höhenfestsetzung gegenüber Bestand und freier Landschaft

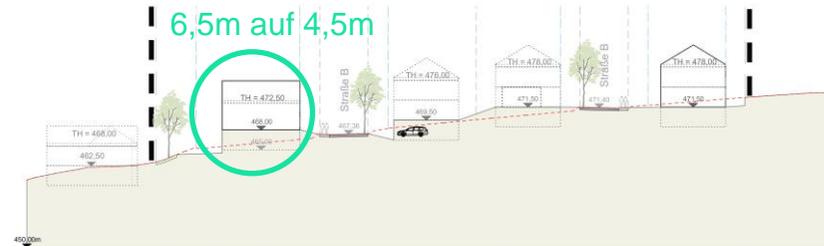
Frühzeitige Beteiligung



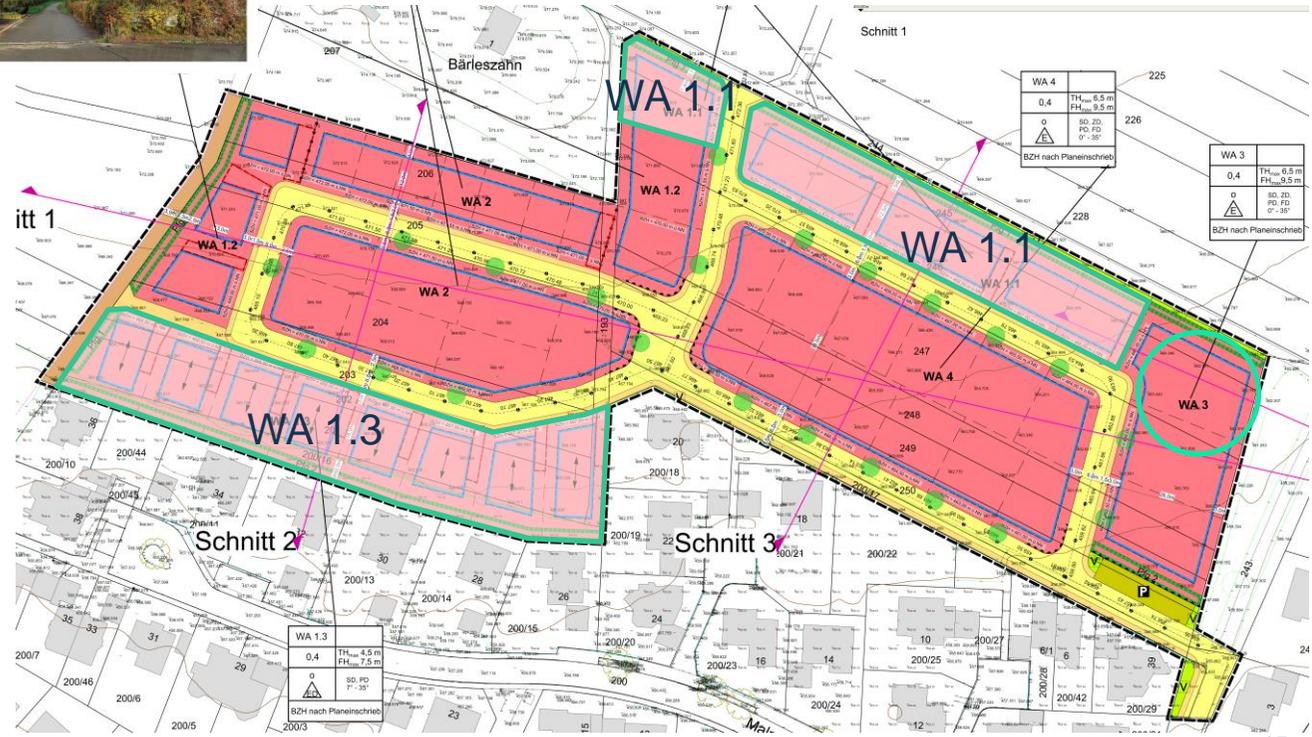
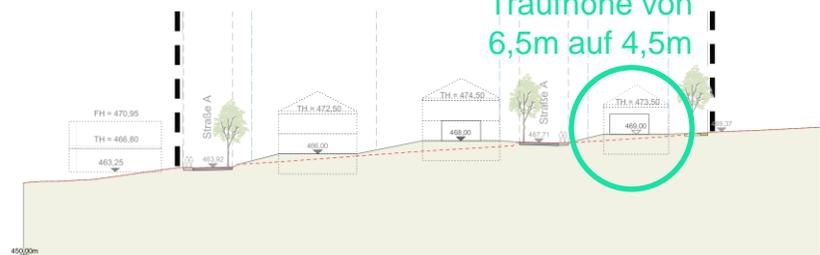
WA 3:
Traufhöhe von
9,5m auf 6,5m



WA 1.3:
Traufhöhe von
6,5m auf 4,5m



WA 1.1:
Traufhöhe von
6,5m auf 4,5m



Frühzeitige Beteiligung

Regelung Bebauungsplan "Poppenhalde"

Festsetzungen sollen in BPL „Malmsheimer Weg Nord“ übernommen werden

- Festsetzungen nach § 9 BauGB aus städtebaulichen Gründen zu treffen, damit schließt sich eine „reine“ Übernahme aus einem andere Bebauungsplan aus

Biotope

- Zwei Heckenbiotop werden überplant
- Biotope werden 1 : 1 ersetzt
- Ausgleich auf Flst. 471, 3540, 3541 und 3572 (Teilfläche)

Sprengungen aufgrund von felsigem Untergrund

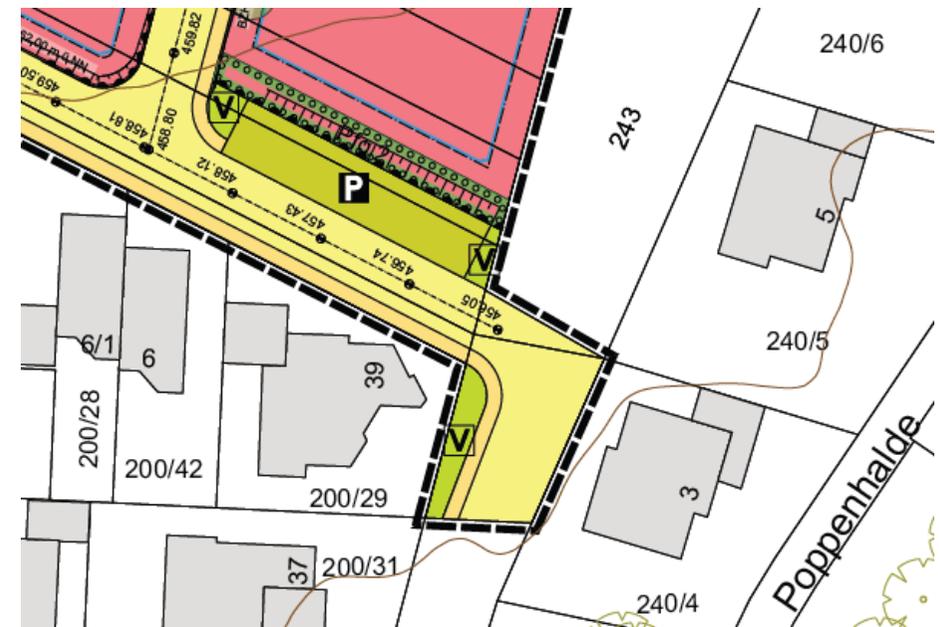
- Beweissicherung für die Bestandsgebäude erforderlich
- Sprengungen sind nicht geplant

Frühzeitige Beteiligung

Zufahrt ins Wohngebiet

Eingriff in angrenzende Bestandsgrundstücke / Heckenstreifen unberührt lassen

- Veränderung der bisher als Feldweg ausgebaute Straßenfläche auf Höhe des Grundstücks Poppenhalde 3
- Der Ausbau bewegt sich auf der im Bebauungsplan „gelb“ dargestellten Fläche im Gemeindeeigentum.



Frühzeitige Beteiligung

Lärm / Schmutz während der Bauphase

- Wird bei der Planung der Baudurchführung berücksichtigt

Erschließung Plangebiet

Warum nicht die im Norden des Gebiets geplante Erschließungsstraße als 2. reguläre Zufahrt direkt nutzen?

- Erschließungsaufwand und Versiegelungsgrad wird durch die vorliegende Planung minimiert
- „Notausfahrt“ für den Fall, dass der Anschlusspunkt durch einen Unfall nicht befahrbar ist über Feldwege nach Westen und Norden

Regenwasserbewirtschaftung

- Konzept berücksichtigt auch das Hangwasser
- Arbeitsblatt DWA-A 117: Bemessung von Regenrückhalteräumen
Die Bemessung erfolgt nach o.g. Arbeitsblatt für ein 5-jährliches Regenereignis

Frühzeitige Beteiligung

Heizung

Im gesamten Neubaugebiet sollen keine fossilen Energien für Heizung und Warmwasserbereitung zugelassen sein (also weder Erdgas noch Heizöl).

- Wird durch gesetzliche Vorgaben geregelt. Festsetzung aus städtebaulichen Gründen schwer durchsetzbar.

„**Kaltes Nahwärmenetz**“ um elektrische Wärmepumpenheizungen besonders effizient betreiben zu können. Vorschlag: Fördermittel beantragen

- Wird im Rahmen der Erschließungsplanung und Ausschreibung geklärt.

Wärmepumpen

- Lärmbelästigung der Nachbarn
- Gesetzliche Regelungen müssen beachtet werden. Anforderungen der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) sind einzuhalten. Zulässige Geräuschemissionen im allgemeinen Wohngebieten nachts 40 dB(A).

Photovoltaik

Dachfläche weit möglichst mit PV-Panels versehen

- Die gesetzliche Vorgaben werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft

Frühzeitige Beteiligung

Artenschutz

Anregungen zu geplanten Begehungen – Reptilien

Vögel / Fledermäuse / Falterarten / Haselmaus

- Aktualisierung Gutachten ist erfolgt / Festsetzung Textteil Ziffer B 9
- In der zwischenzeitlich abgeschlossenen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Datum vom 24.11.21 / 31.05.2023 werden Vorkommen von Haselmäusen aufgrund fehlender Hinweise nach intensiver Suche ausgeschlossen.
- Bei Berücksichtigung der Höhenbeschränkung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Feldlerche gegeben. Für die weiteren Brutvogelarten werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt. Es wird auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.
- Aufgrund fehlender Hin- / Nachweise wird ein Vorkommen der Wechselkröte ausgeschlossen. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Es wird auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

Frühzeitige Beteiligung

Wesentliche Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung

Einfriedungen

Art / Höhe der Einfriedungen / Hecken

- Wird berücksichtigt

Klimaschutz

- Belang soll im Verfahren behandelt werden

- Ergänzung Begründung Ziffer A 7

Immissionsschutz

- Nördlich des Plangebietes „Döffinger Aktivstall“ eventuell Geruchsimmissionen betrachten

- Es handelt sich um einen Pferdestall, ca. 235 m Luftlinie entfernt

Frühzeitige Beteiligung

Heckenbiotope

Ersatzpflanzung optimal zeitlich zur Rodung der alten Hecke. Auch ein Umsetzen der Hecke mit ergänzenden Pflanzungen ist vorstellbar.

- Berücksichtigung vor Baufeldräumung

Höhenbeschränkung im Norden

Höhenbeschränkung am Nordrand auf 1 Vollgeschoss, um die Kulissenwirkung für Offenlandbrüter zu vermeiden. Ansonsten zusätzliche vorgezogene Maßnahmen für Offenlandbrutvogelarten erforderlich.

- Wird berücksichtigt: Aufteilung in WA 1.1 ($TH_{\max} = 4,5 \text{ m}$) und WA 1.2 ($TH_{\max} = 6,5 \text{ m}$)
- Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag bzgl. der artenschutzbezogenen Maßnahmen wird erstellt.
- Bei Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden keine planexternen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Bebauungsplanüberarbeitung, Stand 16.06.2023

WA 1.2	
0,4	TH _{max} 6,5 m FH _{max} 9,5 m
	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	

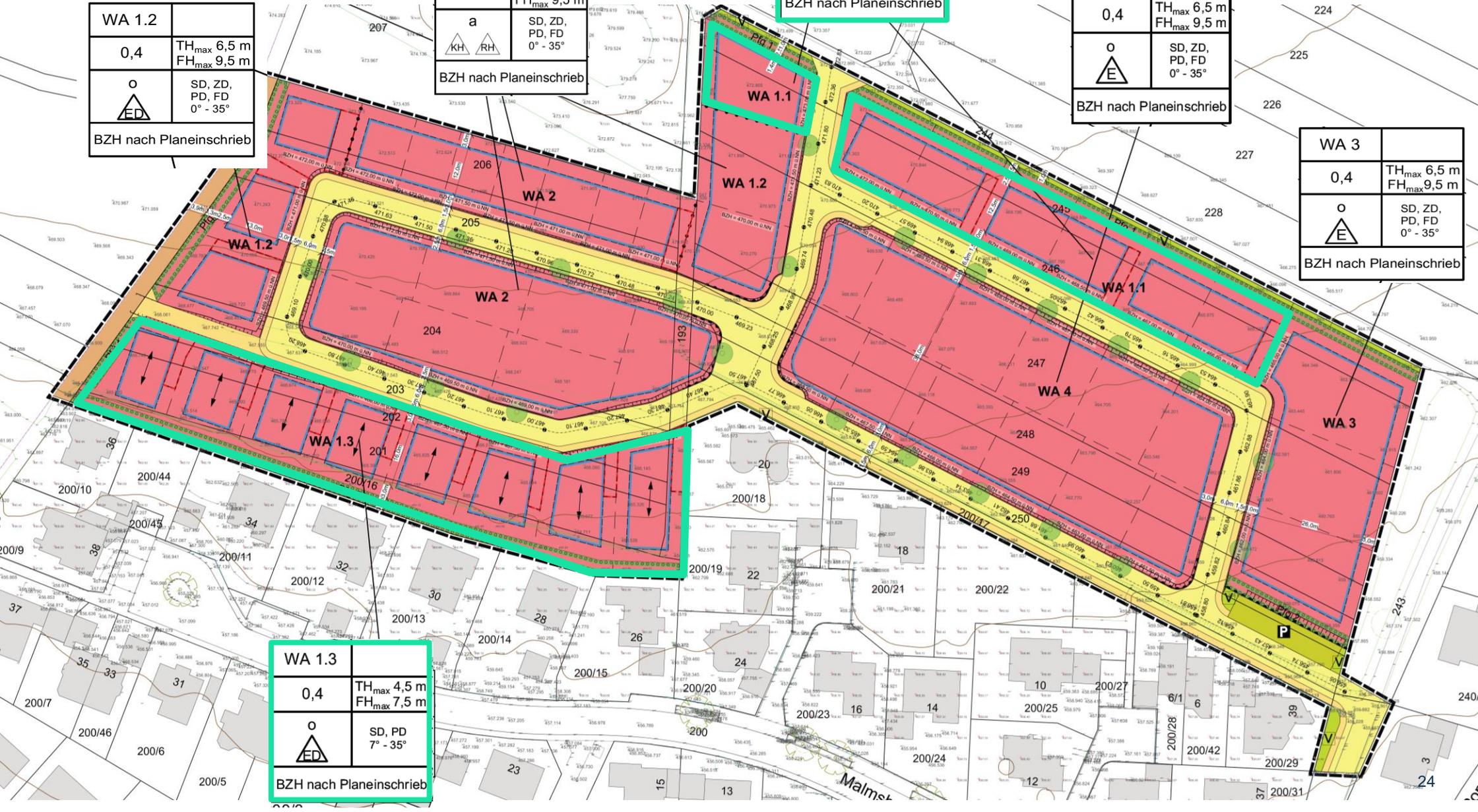
WA 2	
0,4	TH _{max} 6,5 m FH _{max} 9,5 m
	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	

WA 1.1	
0,4	TH _{max} 4,5 m FH _{max} 7,5 m
	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	

WA 4	
0,4	TH _{max} 6,5 m FH _{max} 9,5 m
	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	

WA 3	
0,4	TH _{max} 6,5 m FH _{max} 9,5 m
	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	

WA 1.3	
0,4	TH _{max} 4,5 m FH _{max} 7,5 m
	SD, PD 7° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	



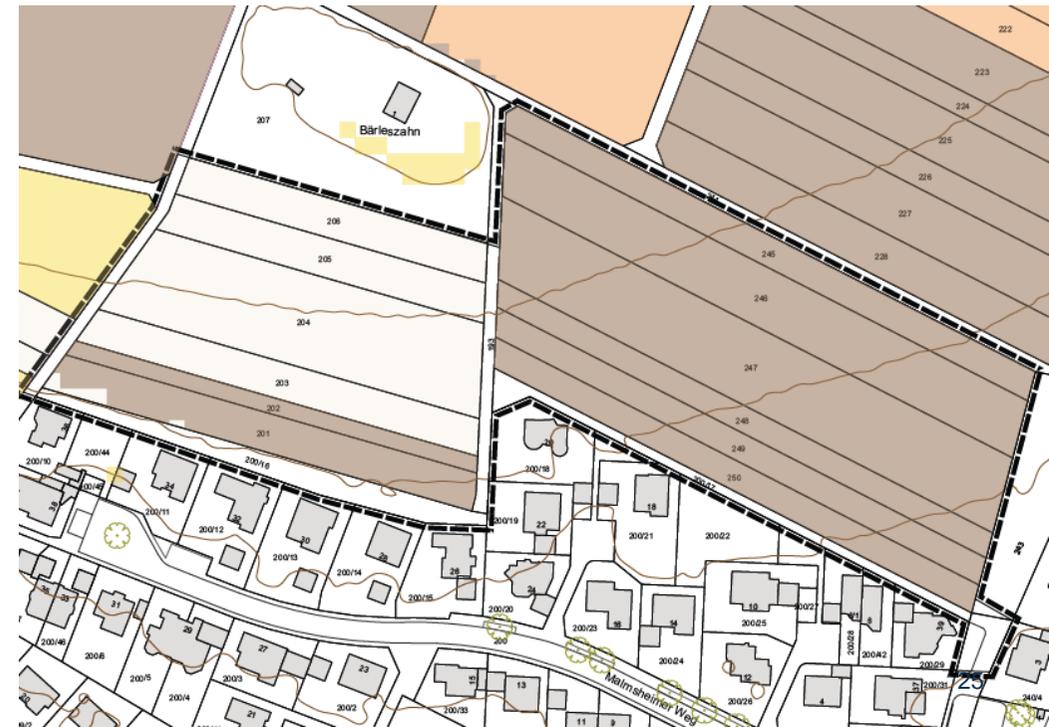
Frühzeitige Beteiligung

Landwirtschaft

Das Plangebiet wird von zwei Landwirten bewirtschaftet. Ein Landwirt davon ist außerdem vom Bebauungsplan „Erweiterung Mittenbühl-Nord“ betroffen. Bei beiden Landwirten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht von einer Existenzgefährdung ausgegangen werden. Um eine ordentliche Abwägung der öffentlichen Belange zu gewährleisten, ist die landwirtschaftliche Betroffenheit anhand der digitalen Flurbilanz darzustellen.

- Erstellung der digitalen Flurbilanz ist erfolgt
- Innerhalb des Geltungsbereichs von 2,66 ha liegen 2,42 ha landwirtschaftliche Flächen, wovon 0,77 ha mit Grenzflur (schlechte Böden) und 1,65 ha Vorrangstufe 2 (mittlere Böden) in der digitalen Flurbilanz bewertet sind.

	Grenzflur	
	Gesamtfläche:	0,77 ha
	Vorrangfläche II	
	Gesamtfläche:	1,65 ha



Frühzeitige Beteiligung

Wasserwirtschaft

Entwässerungskonzept ist zu erstellen und mit dem Landratsamt abzustimmen.

- Erläuterungsbericht liegt vor. Ergänzung Begründung unter Ziffer A 6.

Bodenschutz

Hinweise zum Umgang mit Bodenaushub / Bodenschutzkonzept in Textteil aufnehmen.

Bodenverwertungskonzept mit Landratsamt abstimmen

- Hinweis im Textteil unter Ziffer D 4 aufgenommen.

Frühzeitige Beteiligung

Altlasten

Keine Bedenken

Grundwasserschutz/Oberflächengewässer

Keine Bedenken. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Es wird angeregt für die Dachbegrünung zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches und phosphatarmes Substrat vorzusehen (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

➤ **Kenntnisnahme**

Frühzeitige Beteiligung

Starkregen

Es wird empfohlen, für Grafenau ein kommunales Starkregenrisikomanagementkonzept zu erarbeiten und ggf. resultierende Maßnahmen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

- Ist eine mittelfristige Aufgabe, die ganzheitlich für die Gesamtgemeinde angegangen wird.
- Separates Auffangen/ Ableitend des Oberflächenwassers der Außengebiete im Wassergraben.
- Regenrückhaltebecken sind eingeplant.

Frühzeitige Beteiligung

Regionalplan

Dem Plangebiet stehen keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen.

Die mit dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und dem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen

- Ergänzung Begründung Ziffer A 8

Wohnbedarf

Bei der Ermittlung des Bedarfs der Bebauungspläne ist stets auf den aktuellen Planungszeitpunkt abzustellen. Des Weiteren ist zu beachten, dass die Gemeinde Grafenau gemäß Plansatz 2.4.2 (Z) Regionalplans Stuttgart auf Eigenentwicklung beschränkt ist.

Eigenentwicklung ist durch Plansatz

- Baulücken in Privatbesitz und Verhinderung von zukünftigen Enkelgrundstücken
- Innenentwicklung über Sanierungsgebiete

Frühzeitige Beteiligung

Versorgungsleitungen

Anregungen der Versorgungsträger zur Abstimmung der Erschließung

- Erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung

§ 13 b BauGB

§ 13b BauGB kann angewandt werden, wenn der Siedlungsrand abrundend in den Außenbereich erweitert wird und die Grundfläche kleiner 10000 qm ist. Dabei werden alle Gebiete, die in einem engen sachlichem, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, zusammengerechnet.

- Gebiete liegen in zwei Ortsteilen und stehen daher nicht in einem räumlichen Zusammenhang

02

Bebauungsplanentwurf, Stand
16.06.2023

Bebauungsplanentwurf, Stand 16.06.2023

WA 1.2	
0,4	TH _{max} 6,5 m FH _{max} 9,5 m
	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	

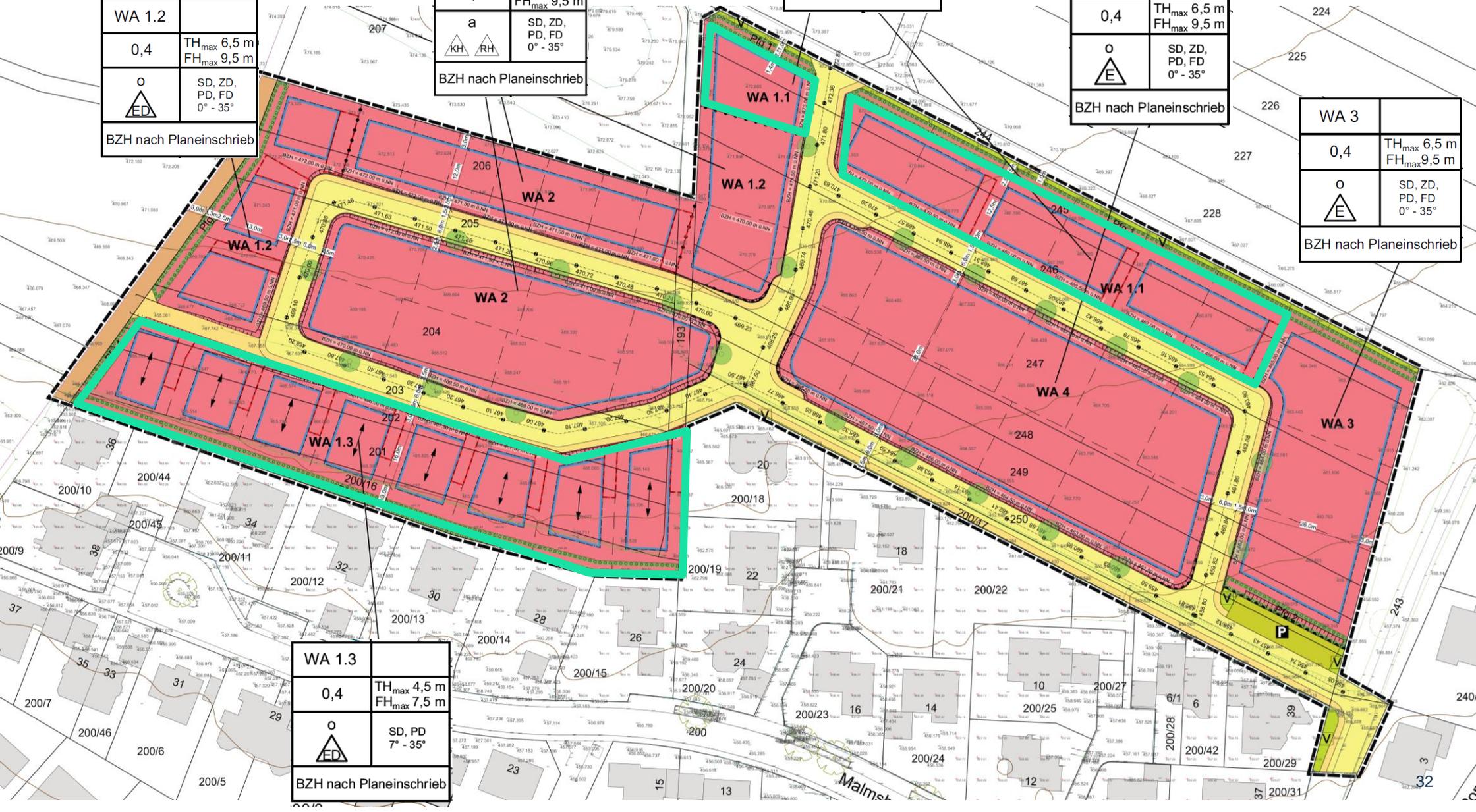
WA 2	
0,4	TH _{max} 6,5 m FH _{max} 9,5 m
	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	

WA 1.1	
0,4	TH _{max} 4,5 m FH _{max} 7,5 m
	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	

WA 4	
0,4	TH _{max} 6,5 m FH _{max} 9,5 m
	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	

WA 3	
0,4	TH _{max} 6,5 m FH _{max} 9,5 m
	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	

WA 1.3	
0,4	TH _{max} 4,5 m FH _{max} 7,5 m
	SD, PD 7° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	

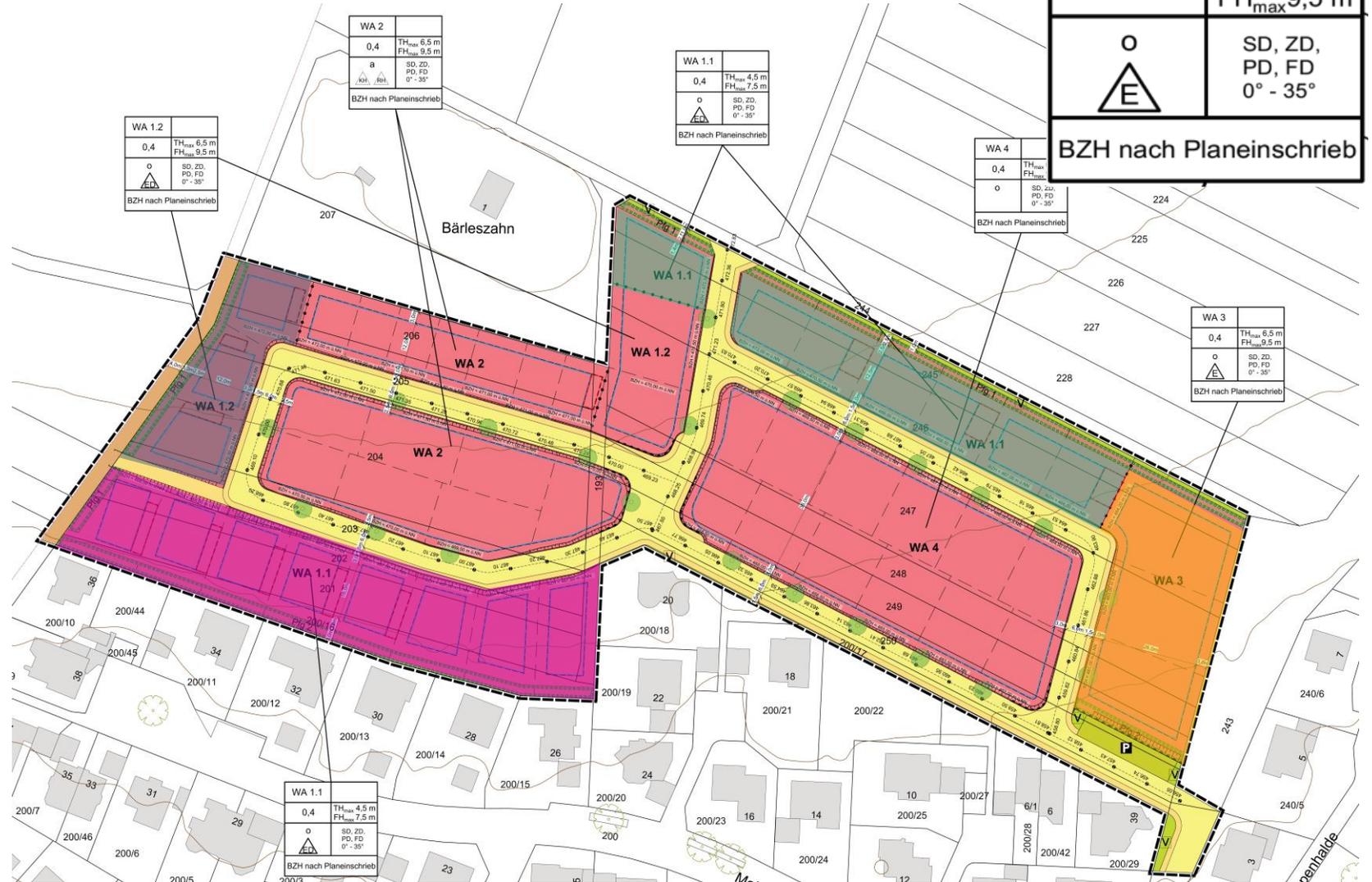


Bebauungsplanentwurf, Stand 16.06.2023

WA 1.1	
0,4	TH _{max} 4,5 m FH _{max} 7,5 m
	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	

WA 1.2	
0,4	TH _{max} 6,5 m FH _{max} 9,5 m
	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	

WA 1.3	
0,4	TH _{max} 4,5 m FH _{max} 7,5 m
	SD, PD 7° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	



Bebauungsplanentwurf, Stand 16.06.2023

WA 1.1	
0,4	TH _{max} 4,5 m FH _{max} 7,5 m
	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	

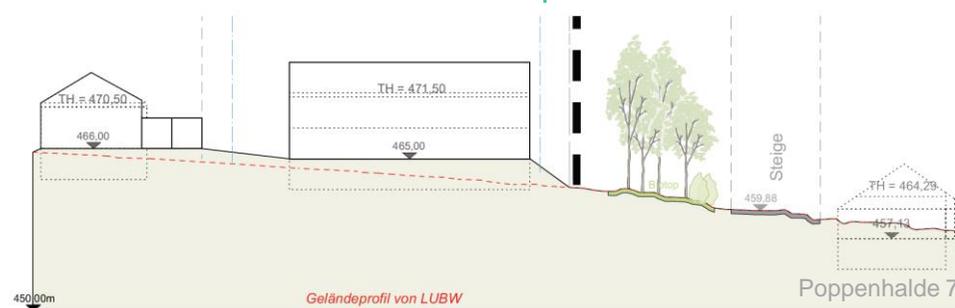
Anpassung der Traufhöhen zur Umgebung → WA 1.1 + WA 1.3

Herausnahme der maximalen Anzahl zulässiger Vollgeschosse

Anpassung der Traufhöhe im WA 3 + Herabsenken der Bezugshöhe

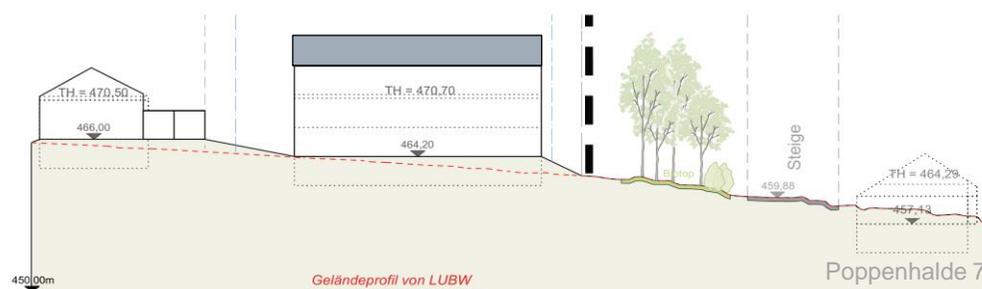
NEU

TH_{max} = 6,5 m | BZH = 465,00 m



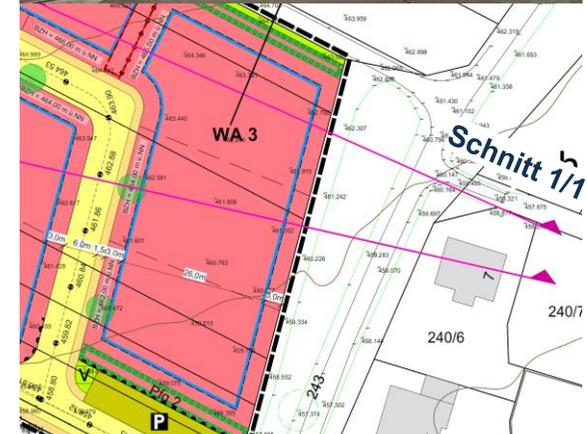
ALT

TH_{max} = 9,5 m | BZH = 464,20 m



WA 1.2	
0,4	TH _{max} 6,5 m FH _{max} 9,5 m
	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	

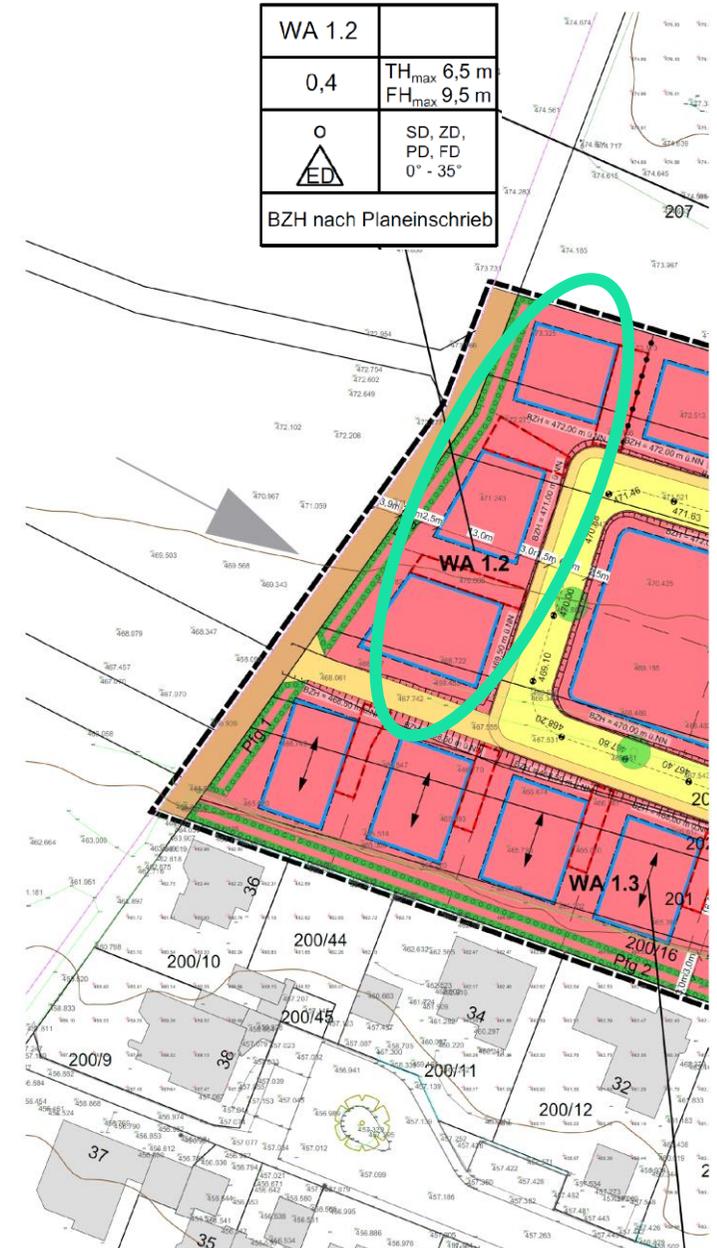
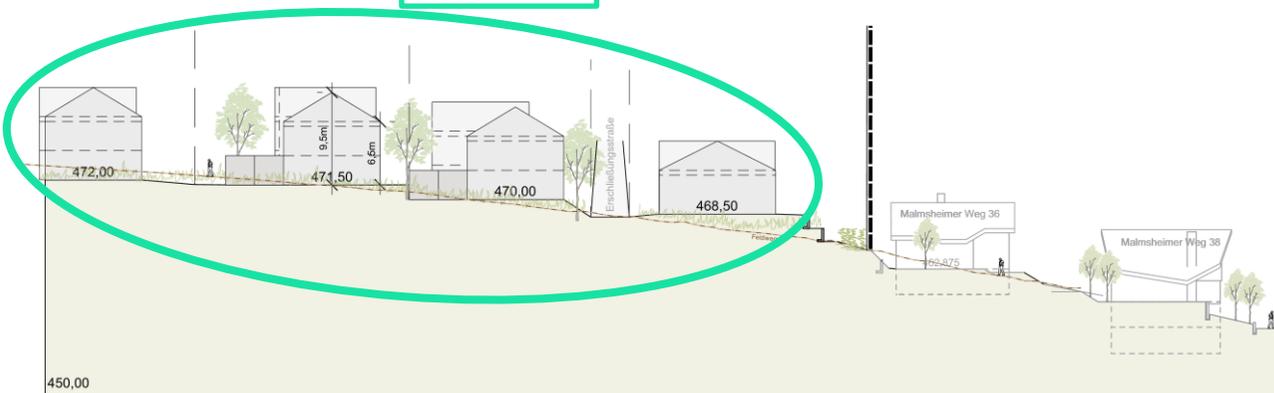
WA 3	
0,4	TH _{max} 6,5 m FH _{max} 9,5 m
	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°
BZH nach Planeinschrieb	



Schnitt 1/1

Bebauungsplanentwurf, Stand 16.06.2023

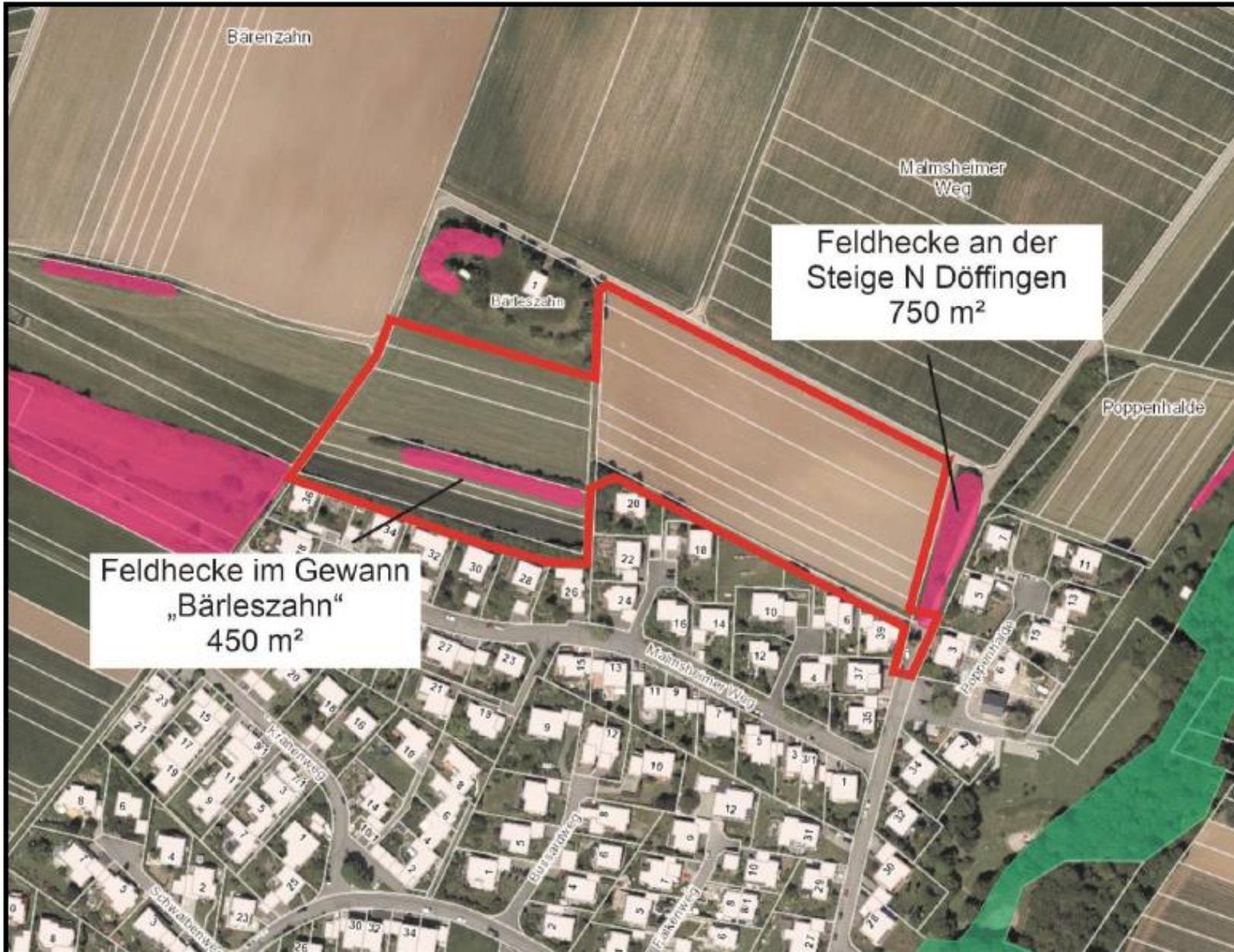
Firstrichtung Satteldach: $TH_{max} = 6,5m$



03

Gutachten

Gutachten



Quelle: LUBW (2023), Maßstab 1:2.500, ergänzt

Gutachten

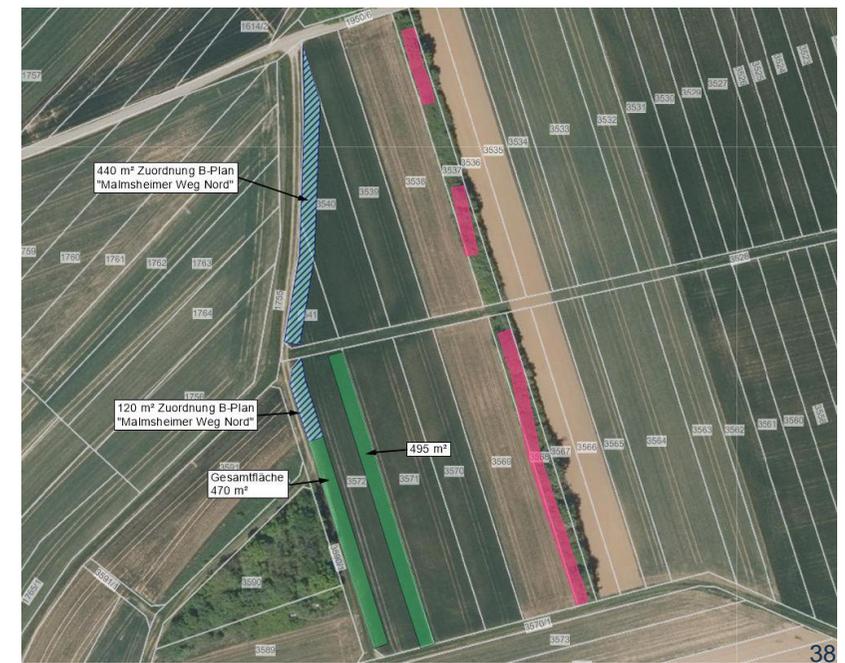
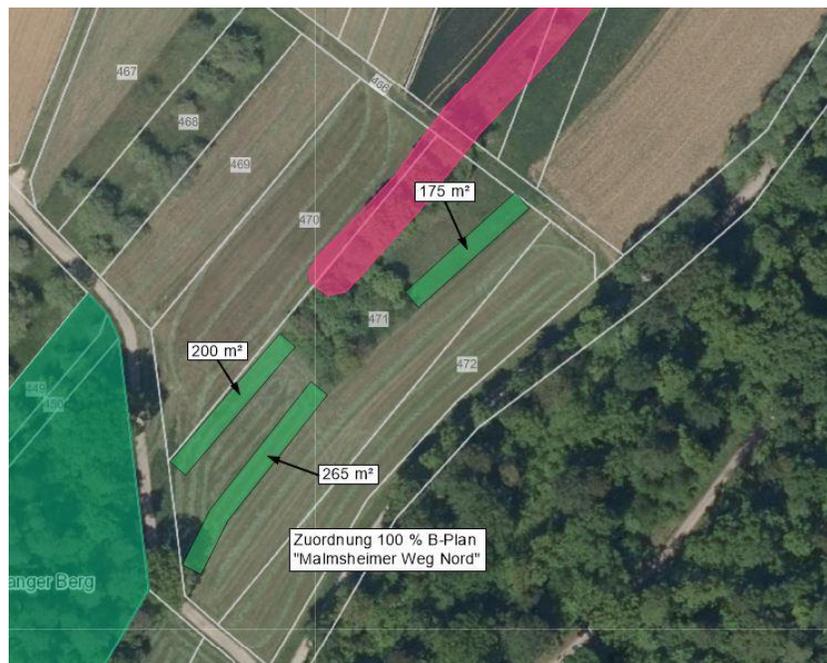
Artenschutz / Biotopersatz

Flächenbedarf Plangebiet Malmzheimer Weg – Nord: 1.200 m²

Ersatzbiotope im Ortsteil Döffingen

Gewann Allmend, Flurstück Nr. 471 = 640 m²

Gewann Straße Flurstücke Nr. 3540, 3541, 3572 = 560 m²



Gutachten

Verkehrsuntersuchung

- Das Tagesverkehrsaufkommen für das Baugebiet „Malmsheimer Weg-Nord“ ist mit rd. 570 Kfz-Fahrten/24 h (Summe Quell- und Zielverkehr) in Ansatz zu bringen
- Die Prüfung gemäß den RASt 06 hat ergeben, dass mit den künftigen Gesamtverkehrsmengen (mit den Baugebieten) die Grenzwerte der Richtlinien nicht überschritten werden. Die Bauvorhaben können demnach als verkehrlich verträglich eingestuft werden.

Gutachten



Gutachten

Schalltechnische Untersuchung

Die Anforderungen der 16. BImSchV werden entlang der relevanten Streckenabschnitte der Straße Steige eingehalten.



Gutachten

Entwässerungskonzeption

- Zusätzlich zur Rückhaltung auf den privaten Grundstücken (Zisternen) ist entsprechend dem vom Ingenieurbüro IBB Wörn vorliegenden Entwässerungskonzept unter der Parkierungsfläche im Südosten ein Regenrückhaltebecken eingeplant.

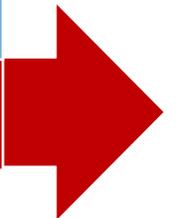
04

Verfahrensstand / Weiteres Vorgehen

Vorläufige Terminübersicht*

	III. Qu. 2021	IV. Qu. 2021	I. Qu. 2022	II. Qu. 2022	III. Qu. 2022	IV. Qu. 2022	I. Qu. 2023	II. / III. Qu. 2023	2024
Städtebauliches Konzept									
Frühzeitige Beteiligung									
Entwurfs-/ Genehmigungs- planung Erschließung									
Offenlagebeschluss B-Plan				→					
Ankauf der Grundstücke					→				
Ausführungsplanung Erschließung					→				
Vorbereitung Grundstücksvergabe						→			
Satzungsbeschluss B-Plan					→				
Ausschreibung Erschließung						→			
Start Erschließung + Start Grundstücksvertrieb									

*Änderungen können sich im Laufe des Projektes ergeben, insbesondere durch CEF-Maßnahmen kann sich der Start der Erschließung deutlich verschieben.



Gerne begleiten wir Sie bei Ihren Projekten!

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Margarethe Stahl

Dipl. Ing. Architektin und Stadtplanerin

www.kommunalentwicklung.de

Sandra Grau

Stadtplanerin