

# Bebauungsplan „Alter Feuerwehrplatz – 1. Änderung und Erweiterung“

Frühzeitige Offenlage gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



# Verfahrensschritte

**Aufstellungsbeschluss**

**07.11.2012**



**Erneuter Aufstellungsbeschluss mit Erlass einer  
Veränderungssperre**

**07.10.2015**



**Konkretisierung einer Höhenvariante**

**27.04.2016**



**Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

**16.11.2016**



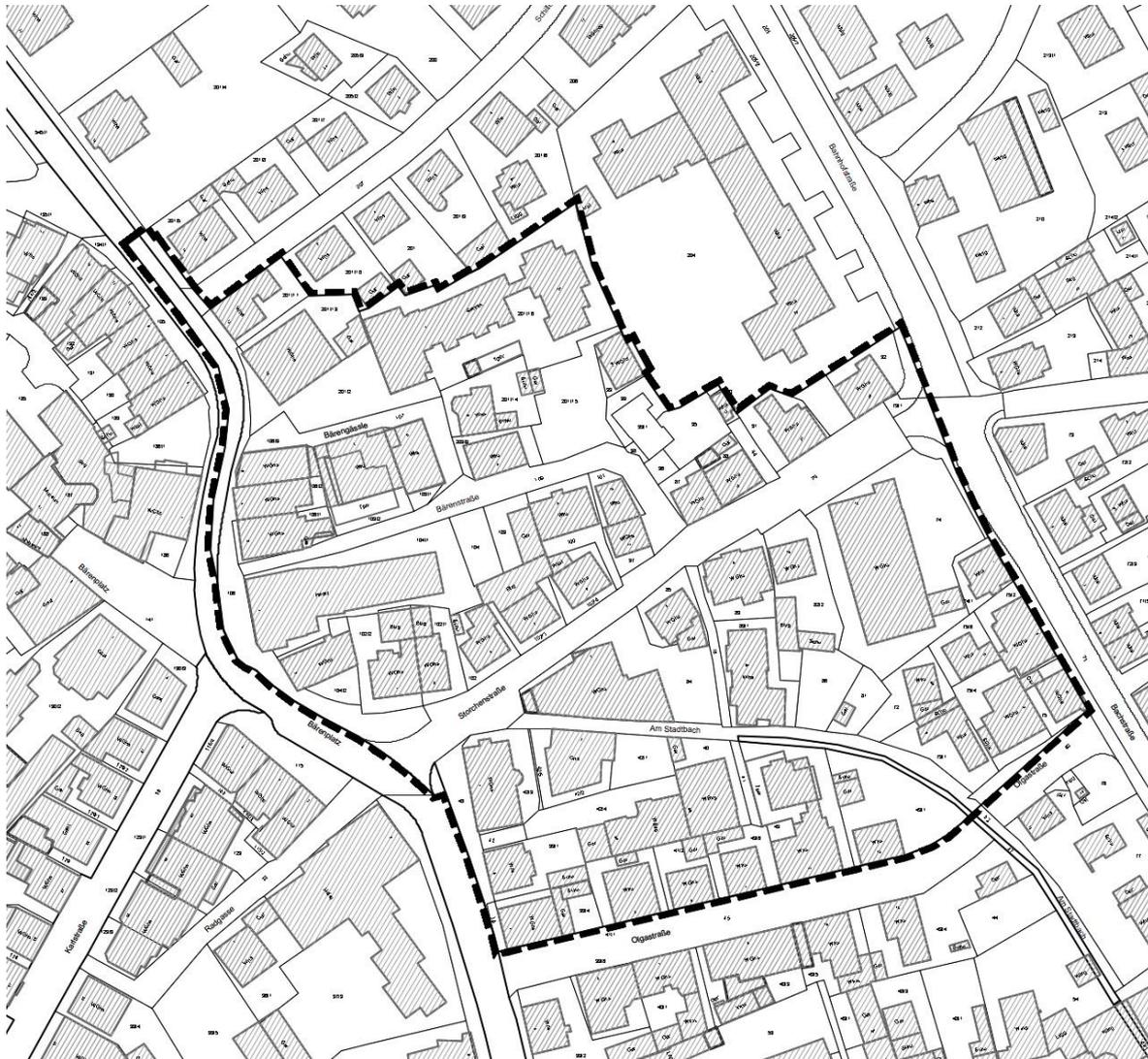
**Beschluss zur regulären Beteiligung**



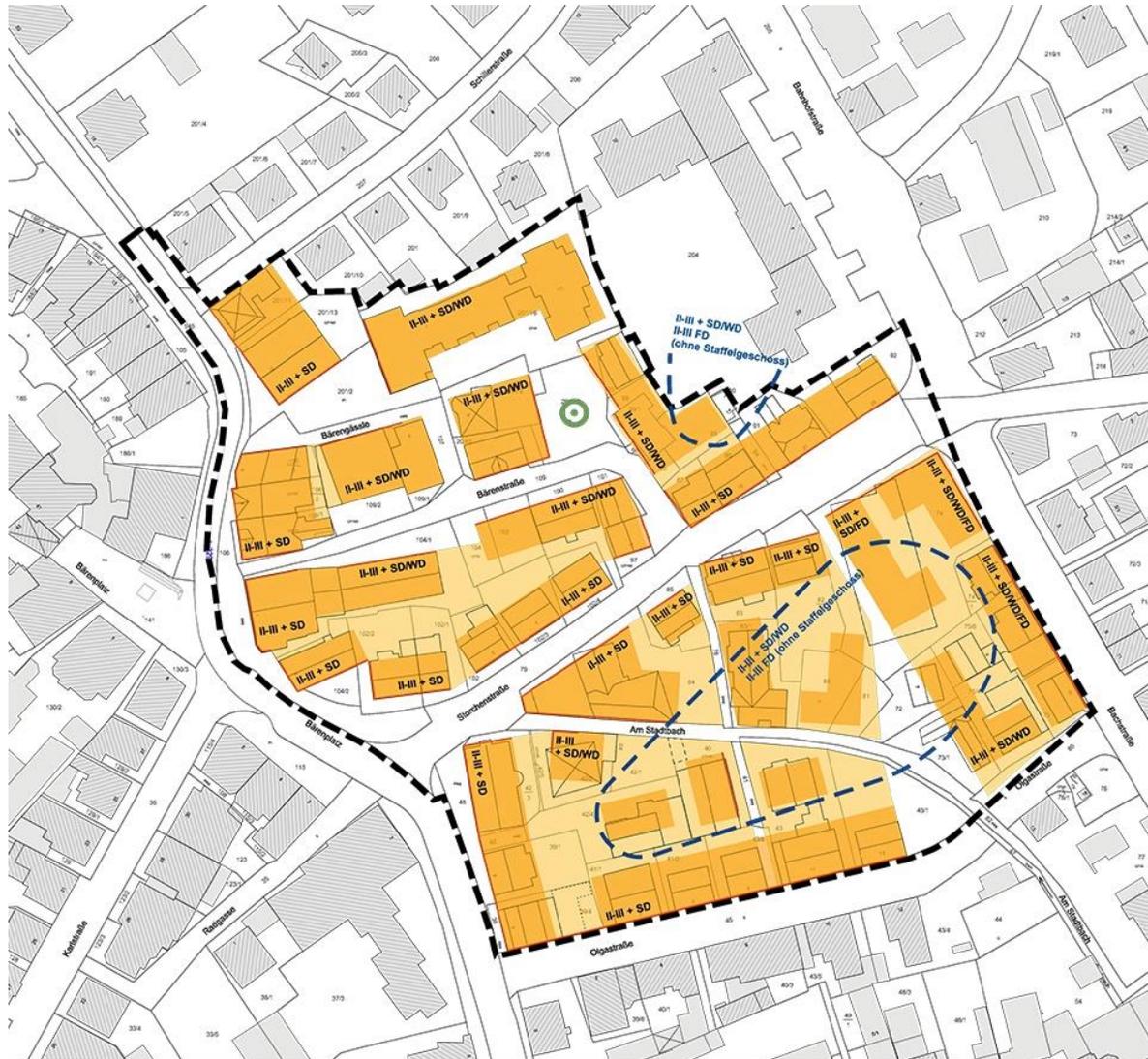
**Satzungsbeschluss**

# Geltungsbereich

**Größe:  
2,79 ha**



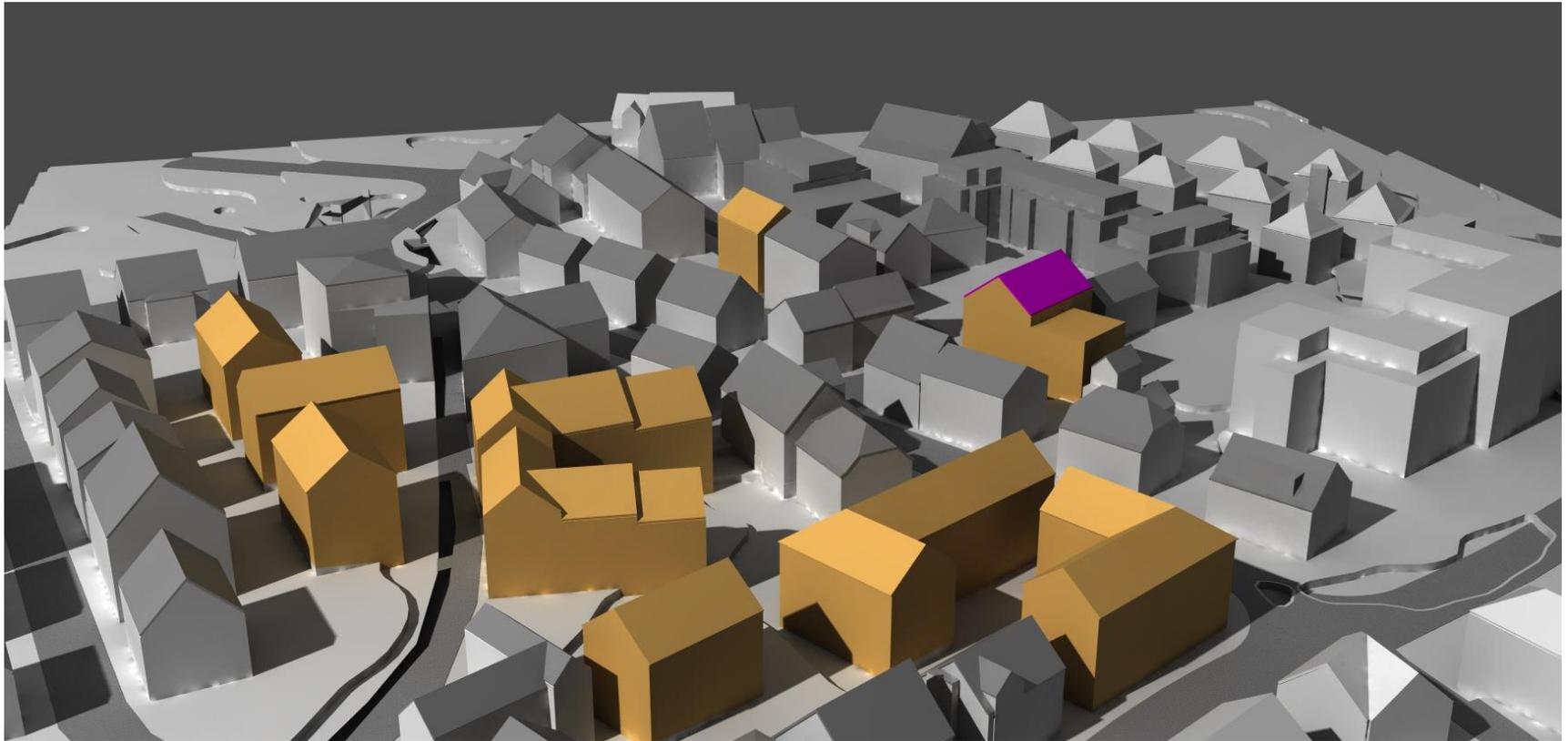
# Städtebauliches Konzept



-  Bestandsgebäude
-  Baufelder
-  Potenzielle Bauflächen
-  Wichtige Raumkanten im Bereich der Baufelder
-  „Innere Zone“, „Bauen in zweiter Reihe“  
II-III + SD/WD, II-III FD (ohne Staffelgeschoss)
-  Grüne Gestaltung  
Alter Feuerwehrplatz
- II, III** Grüne Gestaltung  
Alter Feuerwehrplatz
- SD** Satteldach
- WD** Walmdach
- FD** Flachdach

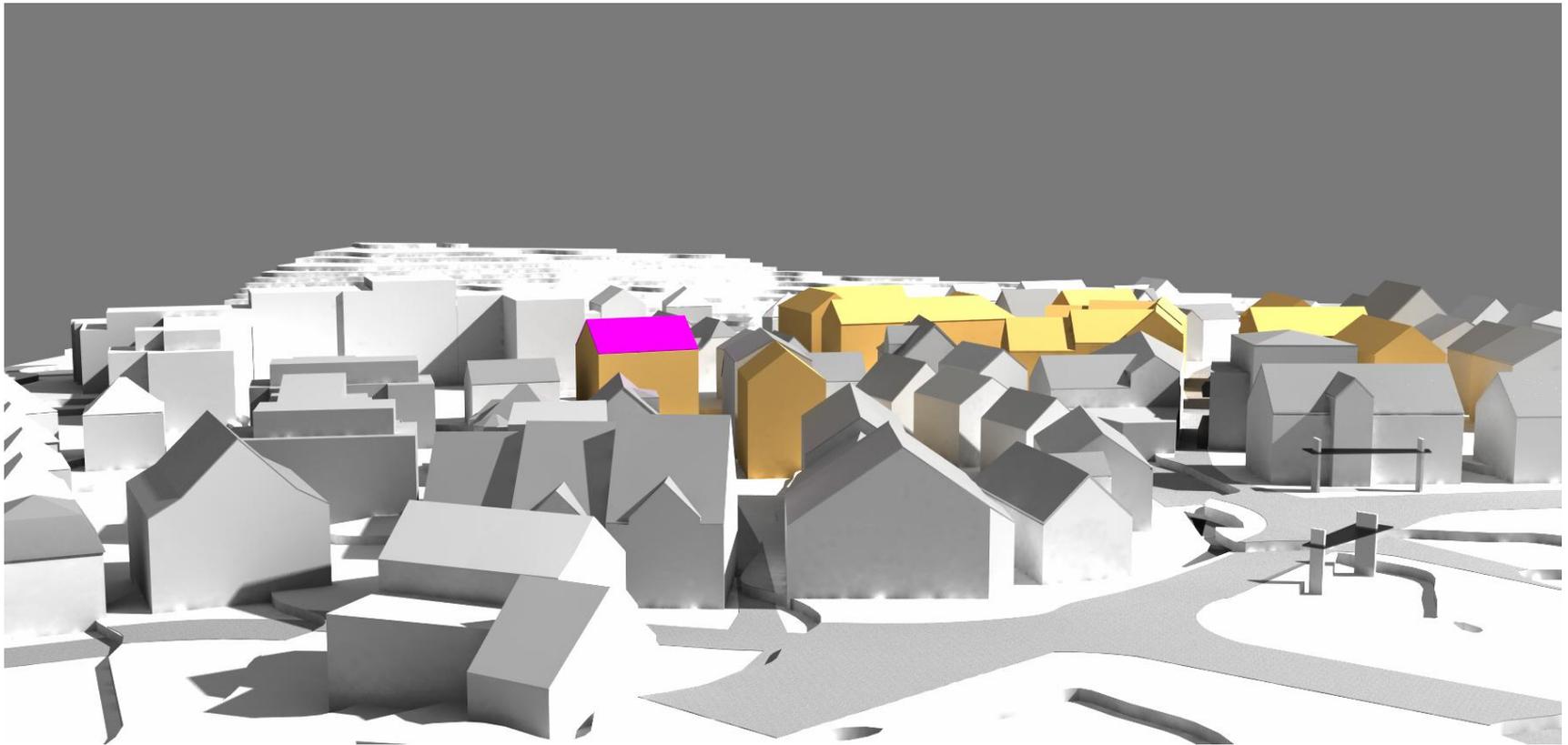
# Höhenerwicklung

**Variante 3: TH 9,5m (III + SD) – beschlossen TH 10,5m  
für den Innenbereich**



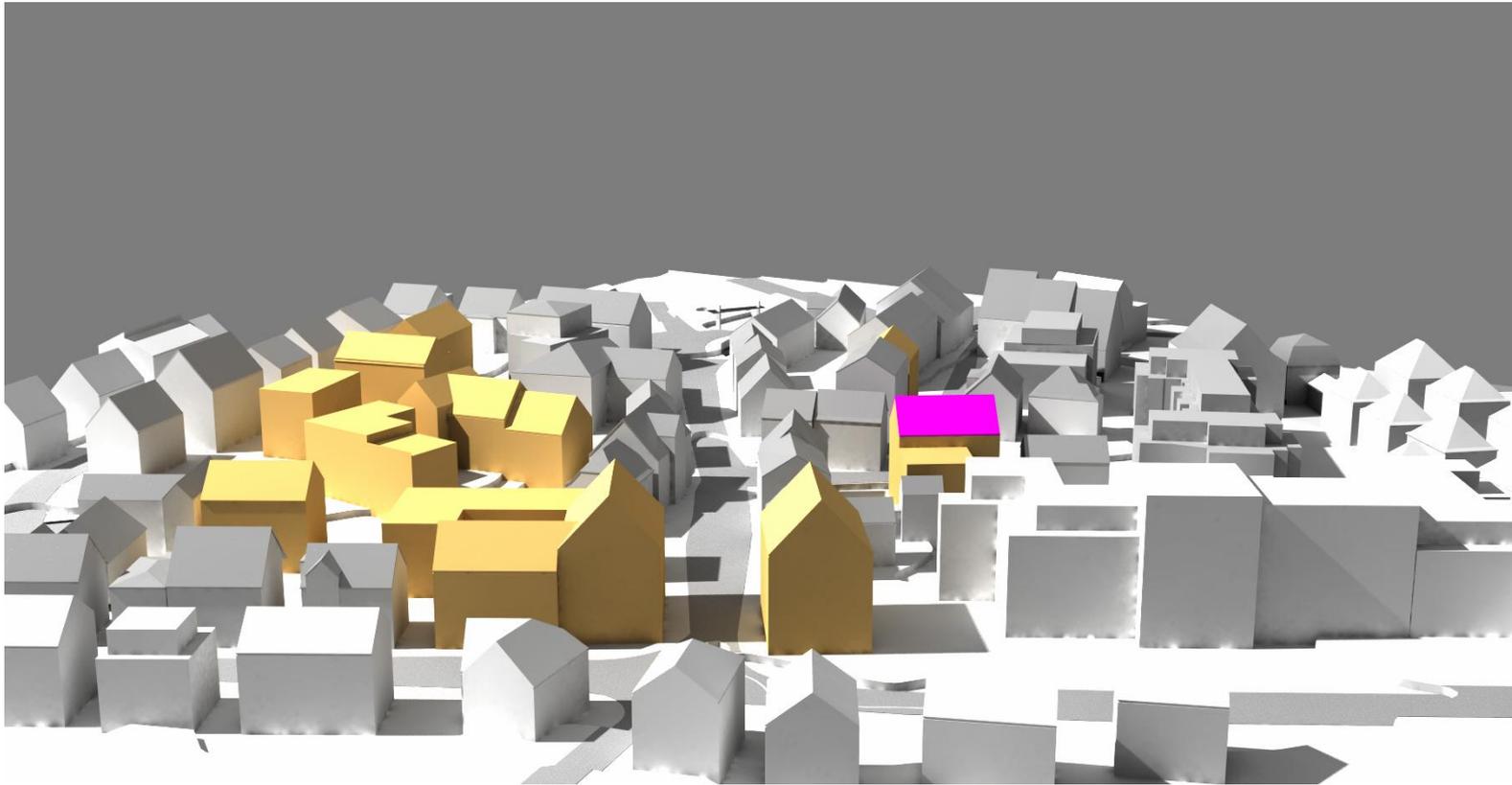
# Höhenentwicklung

**Variante 3: TH 9,5m (III + SD) – beschlossen TH 10,5m  
für den Innenbereich**



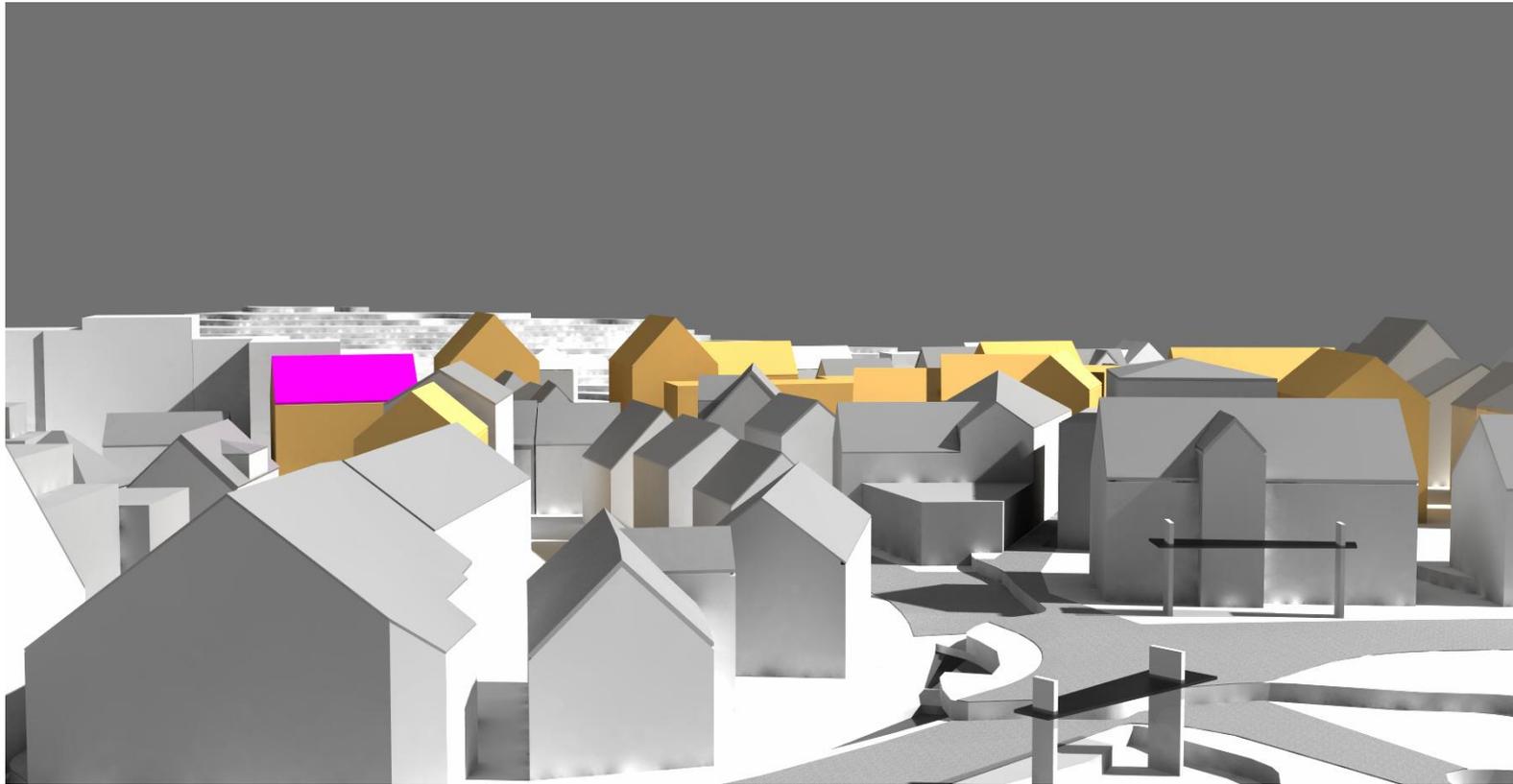
# Höhenentwicklung

## Variante Bachstraße 3: Eingangssituation IV + SD

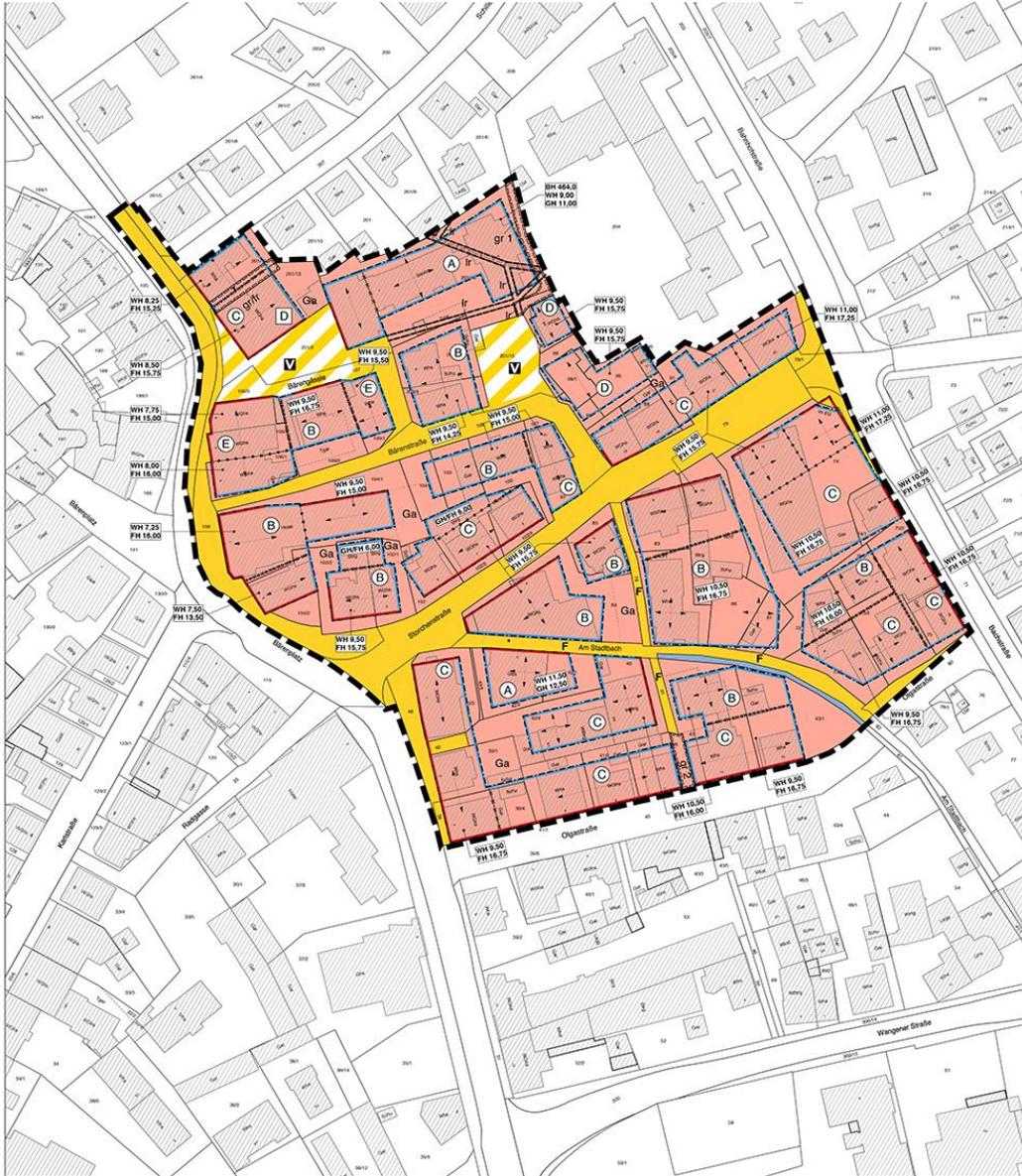


# Höhenentwicklung

## Variante Bachstraße 3: Eingangssituation IV + SD



# Bebauungsplan Vorentwurf



## Zeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**WB** besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**  
z.B. 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

**Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)**

- BH untere Bezugshöhe
- WH Wandhöhe
- FH Firsthöhe
- GH Gebäudehöhe

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)**

a1 / a2 abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen (Ausrichtung der Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtung)

**Verkehrsräume (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

F Fußgängerweg

**Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und 23 BauNVO)**

Ga Flächen für Garagen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Geh-, Fahrrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Ausrichtung der Gebäude)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, Art und Maß

Lage Sammelkanal (nachrichtlich)

D Kulturdenkmal

offener Bachlauf

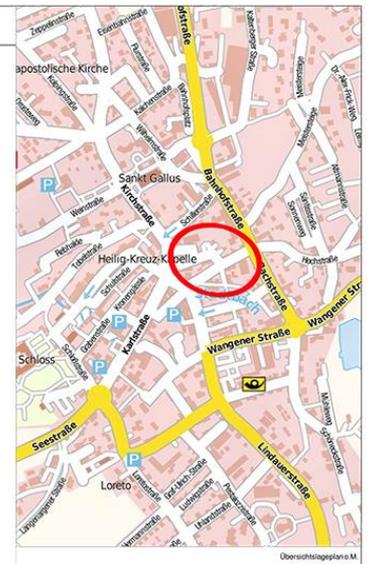
Bestandsgebäude

**Nutzungsschablonen**

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höhe baulicher Anlagen
- 3 Grundflächenzahl GRZ
- 4 -
- 5 -
- 6 Bauweise
- 7 Dachform / Dachneigung

A		B		C	
WB1	WB	WB	WB	WB	WB
mit	mit	mit	mit	mit	mit
Einschrieb	Einschrieb	Einschrieb	Einschrieb	Einschrieb	Einschrieb
0,6	0,6	0,6	0,7	-	-
- a1	- a2	- a2	- a2	-	-
GD 40° - 50°					
FD 0° - 5°					
WD bis 9°					

D		E	
WB	WB	WB	WB
mit	mit	mit	mit
Einschrieb	Einschrieb	Einschrieb	Einschrieb
0,8	0,9	0,9	0,9
- a2	- a2	- a2	- a2
GD 40° - 50°			



## Verfahrensübersicht und Ausfertigung

**Aufstellungsbefehl**  
Beschluss am \_\_\_\_\_ öffentliche Bekanntmachung am \_\_\_\_\_

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Beschluss am \_\_\_\_\_ öffentliche Bekanntmachung am \_\_\_\_\_  
Veranstaltung am \_\_\_\_\_

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
je einschließlich durchgeführt vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

**Öffentliche Auslegung**  
Beschluss am \_\_\_\_\_ öffentliche Bekanntmachung am \_\_\_\_\_  
durchgeführt vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
je einschließlich durchgeführt vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Beschluss über Anlegungen am \_\_\_\_\_  
Satzungsbefehl über den Bebauungsplan am \_\_\_\_\_  
Satzungsbefehl über örtliche Bauvorschriften am \_\_\_\_\_

**Ausfertigung:** Der technische und zeichnerische Teil des Bebauungsplanes "Alter Feuerwehrplatz, 1. Änderung und Ergänzung" und die Ortsplan-Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.xxxx stimmen mit dem Satzungsbefehl der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx überein.  
Tettnen den \_\_\_\_\_

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am \_\_\_\_\_

Satzung an Genehmigungsbehörde angezeigt am \_\_\_\_\_

**Stadt Tettnen**

**Bebauungsplan, "Alter Feuerwehrplatz, 1. Änderung und Ergänzung" VORENTWURF**

Maßstab 1:1000 i.O. 420 x 543,2mm

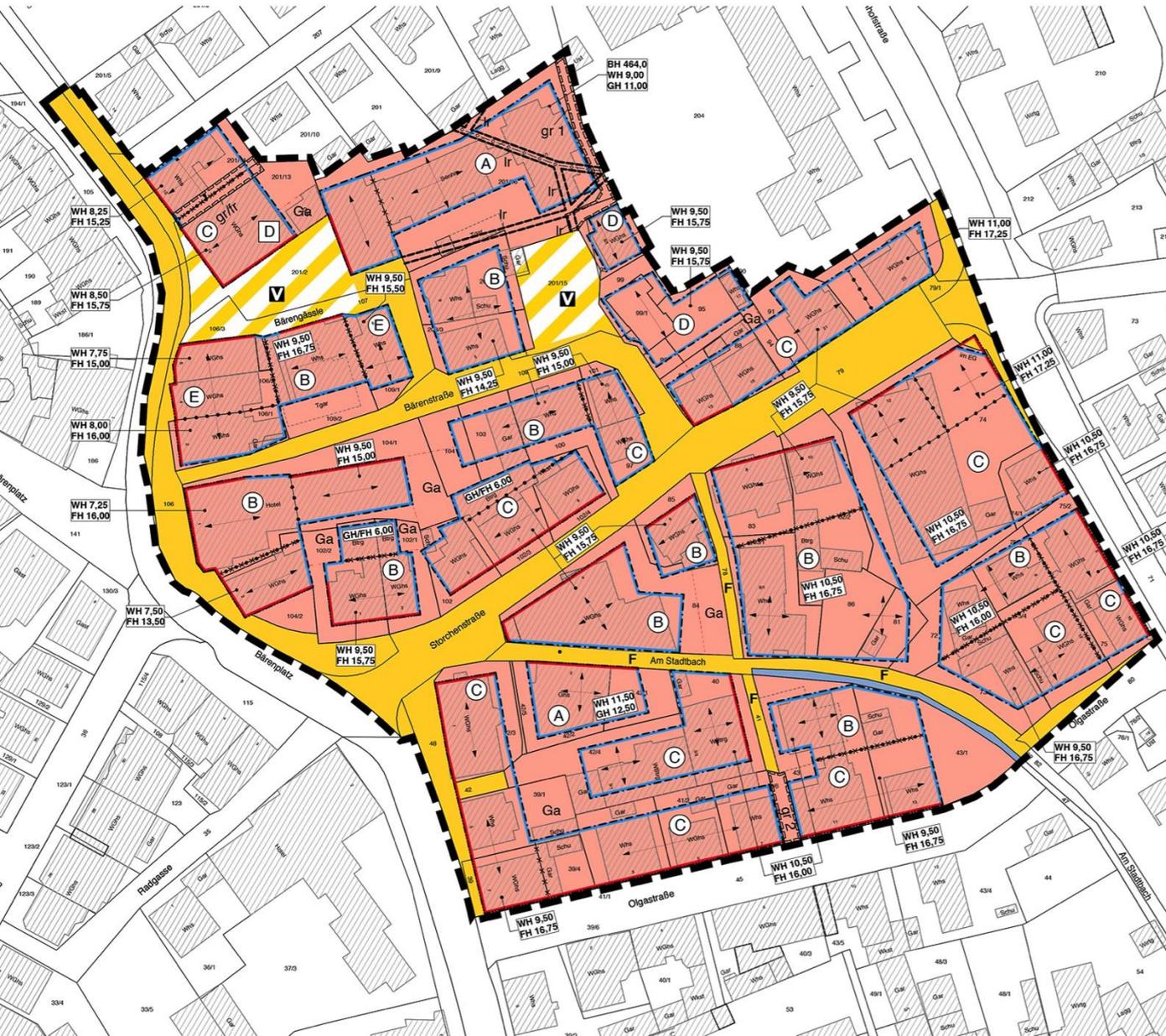
TA: 26. Oktober 2016  
Stand 06. Oktober 2016

# Bebauungsplan Vorentwurf

## Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höhe baulicher Anlagen
- 3 Grundflächenzahl GRZ
- 4 -
- 5 -
- 6 Bauweise
- 7 Dachform / Dachneigung

1	2
3	4
5	6
7	



**A**

WB1	mHB sh. Einschrieb
0,6	-
-	a1
GD 40° - 50° FD 0° - 5° WD bis 9°	

**B**

WB	mHB sh. Einschrieb
0,6	-
-	a2
GD 40° - 50°	

**C**

WB	mHB sh. Einschrieb
0,7	-
-	a2
GD 40° - 50°	

**D**

WB	mHB sh. Einschrieb
0,8	-
-	a2
GD 40° - 50°	

**E**

WB	mHB sh. Einschrieb
0,9	-
-	a2
GD 40° - 50°	

## Beschlussvorschlag

*Der Technische Ausschuss hat bei 5 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung einen mehrheitlichen Empfehlungsbeschluss gefasst.*

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Alter Feuerwehrplatz, 1. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom 06.10.2016 wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.

2. Der Vorentwurf der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alter Feuerwehrplatz, 1. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom 06.10.2016 wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.