

Bürgerbeteiligung

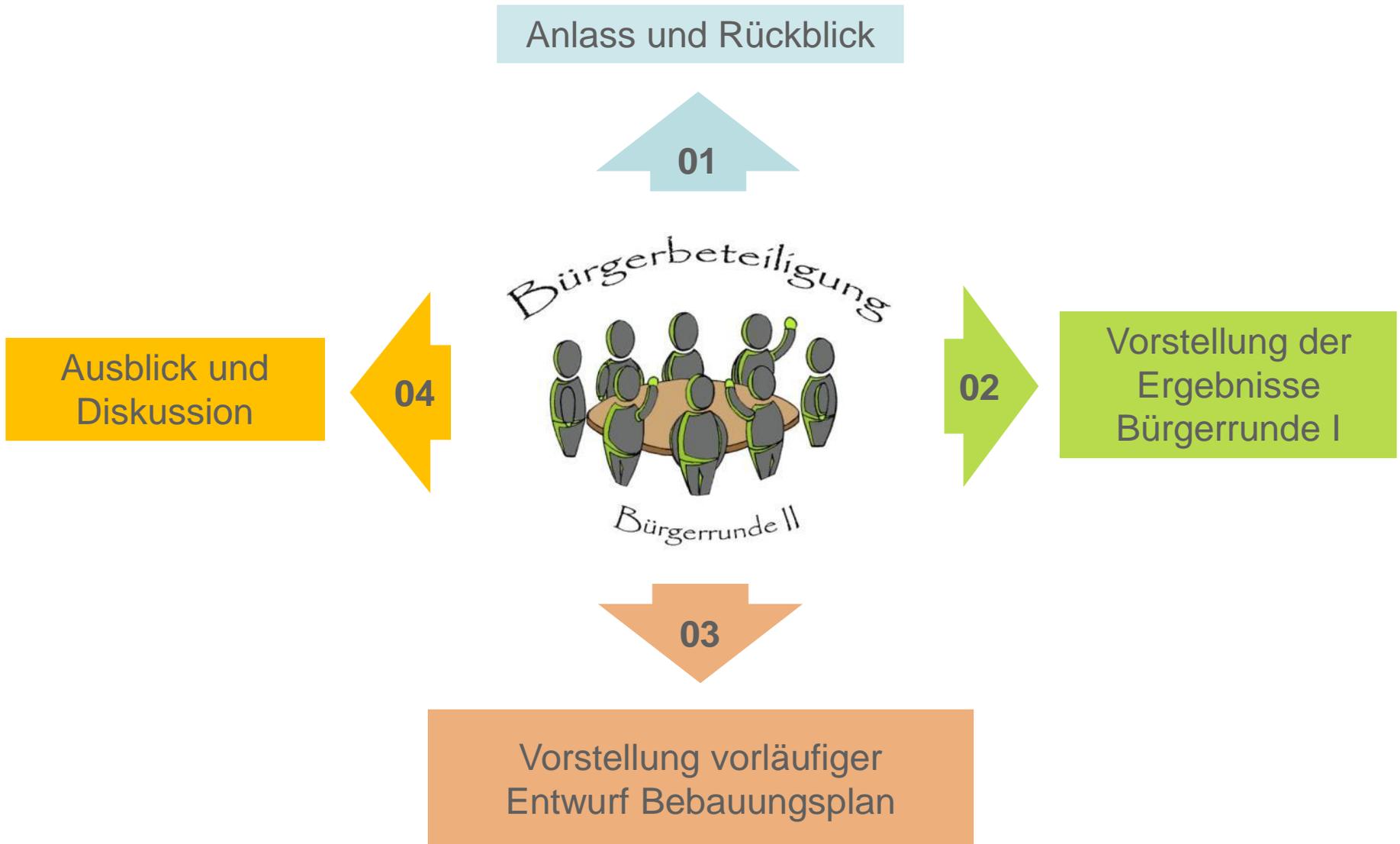


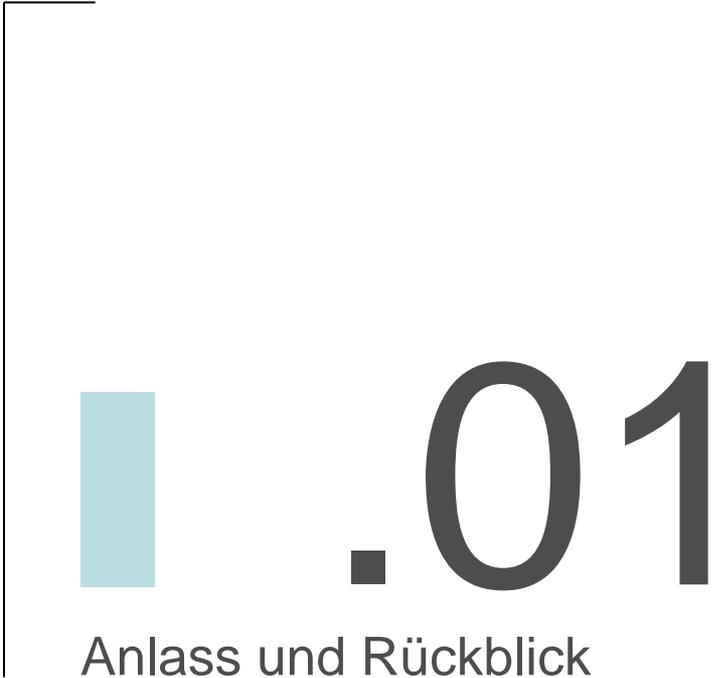
Bürgerrunde II

Bebauungsplan „Ortskern Bauerbach, Teil I“

Bürgerrunde II in der Grundschule in Bauerbach

30.11.2015





Anlass und Rückblick



Auftaktveranstaltung
Information + Aufklärung

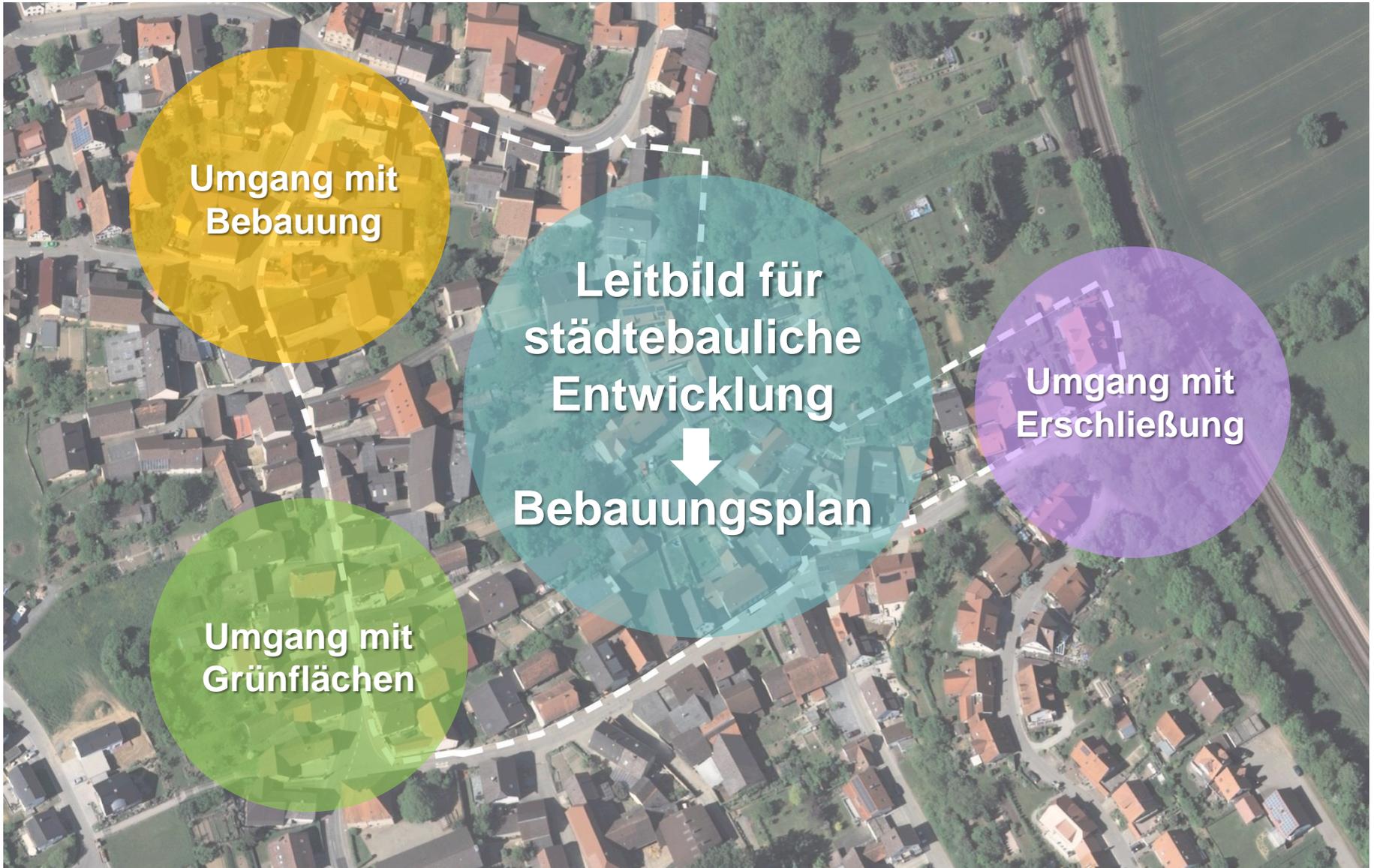


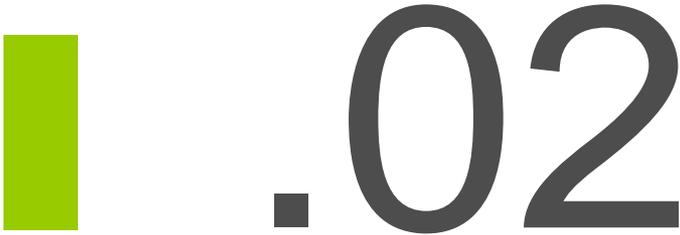
Fragebogen
Wissensaustausch



Bürgerrunde I
Prinziplösungen







.02

Ergebnisse Bürgerrunde I

Vorgestellte Planungsvarianten



Bestandsorientiert



Bauen in 1. Reihe



Bauen in 2. Reihe



Wohnwege



Wohnhöfe

Bewertung der Planungsvarianten



Bestandsorientiert: 19



Bauen in 1. Reihe: 15



Bauen in 2. Reihe: 3



Wohnwege: 21



Wohnhöfe: 7

Bestandsorientiert: 19



- Bauen nur in 1. Baureihe
- Sicherung der Stichstraßen
- Sicherung Grünbereich
- Keine Bachoffenlegung

Wohnwege: 21



- Bauen nur in 1. Baureihe
- Wohnweg zwischen Kapellenstraße und Bürgerstraße / Dorfplatz
- Fußwegverbindung zwischen Kapellenstraße und Dorfplatz
- Bachoffenlegung im Bereich Dorfplatz



.03

Vorstellung vorläufiger Entwurf
Bebauungsplan



Geltungsbereich

- Rücknahme Geltungsbereich im nordöstlichen Bereich
- Abgrenzung entspricht der Flächenausweisung des Flächennutzungsplans Bretten



Wasserfläche

- Aufnahme des tatsächlichen Verlaufes der Bauerbachverdolung

Hochwasserschutz

- Untersuchung der Bauerbachverdolung (2011)
- Verdolung ausreichend dimensioniert
- Bei Jahrhundert-Hochwasser wird die Verdolung eingestaut - Schächte werden jedoch nicht überstaut



Private Grünfläche - Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

u. Maßnahmenfläche

- beidseitig 5m breit
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Unterhaltung und Pflege zugunsten der Stadt
- Privat nutzbar, jedoch mit Einschränkungen
- nicht zulässig: bauliche Anlagen, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen etc.



**Öffentliche
Verkehrsfläche**

und

**Öffentliche
Verkehrsfläche mit
besonderer
Zweckbestimmung:**

- W = Wohnweg
- D = Dorfplatz



Beispiel: Wohnweg



Beispiel: punktuelle Offenlegung der Bachverdolung / Dorfplatz



Vorgabe
Flächennutzungsplan:
Gemischte Baufläche



Anpassung an
Bestandssituation:

Allgemeines Wohngebiet

- dient vorwiegend dem Wohnen
- Gewerbenutzungen sind möglich (Metzger, Bäcker, Kiosk, Versicherung)

Ortsbildtypik Bürgerstraße



- Giebelständige Bauweise
- Stark geneigtes Satteldach
- Überwiegend einseitige Grenzbebauung

Ortsbildtypik Brunnenstraße



- Giebelständige Bauweise
- Stark geneigtes Satteldach
- Überwiegend einseitige Grenzbebauung

Ortsbildtypik Kapellenstraße



- Giebelständige Bauweise
- Einseitige Grenzbebauung
- Offene Bauweise

Ortsbildtypik Flehinger Weg



- Offene Bauweise
- Unterschiedliche Gebäudestellungen, Dachformen

Ortsbildtypik Allgemein



- Fassadenfarbe: überwiegend Pastell-Farbtöne



- Haus- Hof Bebauung
- Hof-Tore trennen privaten und öffentlichen Bereich
- Tore bei traufständigen Gebäuden integriert
- Sockel setzt sich farblich von Hauptfassade ab (dunkler)



Überbaubare Grundstücksfläche:

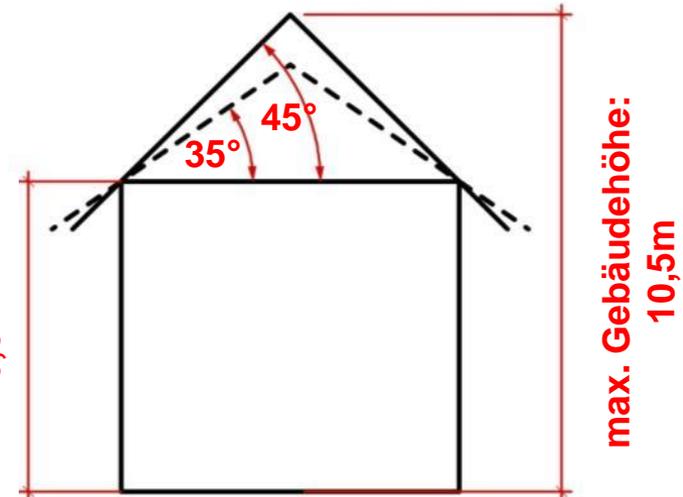
- Bauen in 1. Baureihe
- Baufenster ca. 16-20m tief
- Sicherung historischer Bebauungsstruktur
- Festgesetzte Baudichte angepasst an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse

Wohnggebiet: WA1

- Einzelhausbebauung
- Einseitige Grenzbebauung: auf der seitlichen, nördlichen Grundstücksgrenze
- Giebelständig
- Sattel- und Walmdach



max. Traufhöhe:
6,5m



Wohngebiet: WA1

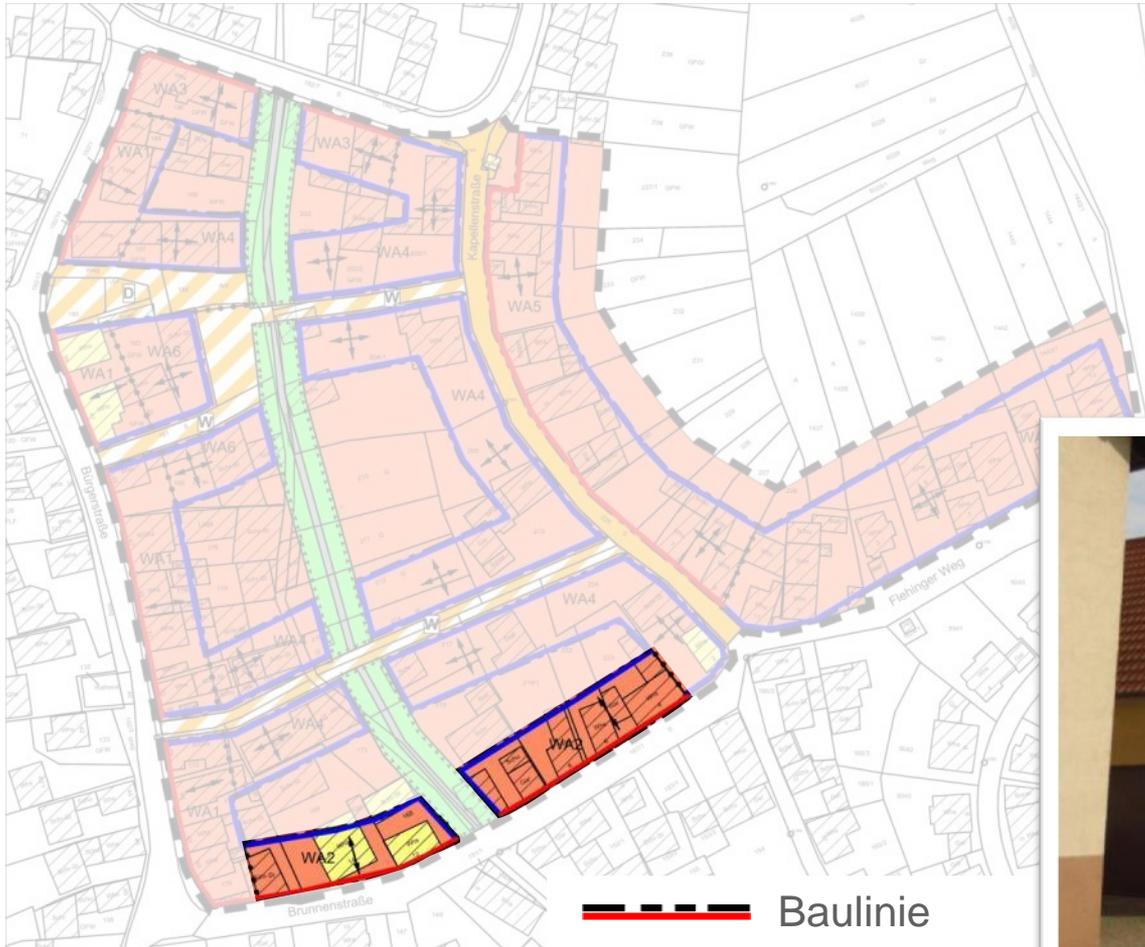
 Baulinie

 Baugrenze



Wohngebiet: WA2

- Einzelhausbebauung
- Einseitige Grenzbebauung: auf der seitlichen, östlichen Grundstücksgrenze
- giebelständig
- Sattel- und Walmdach



— — — — — Baulinie

— — — — — Baugrenze

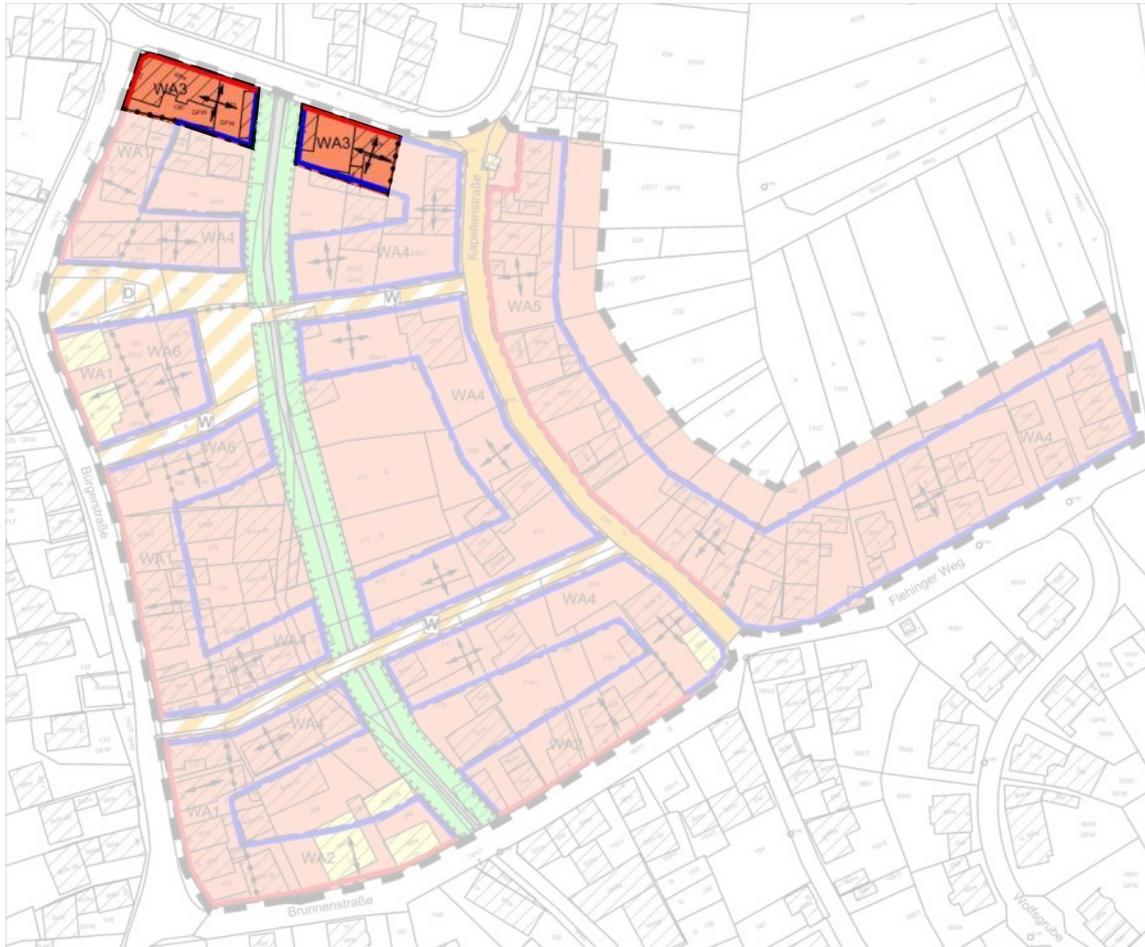


Wohngebiet: WA3

- Einzelhausbebauung
- Offene Bauweise
- Sattel- und Walmdach

 Baulinie

 Baugrenze

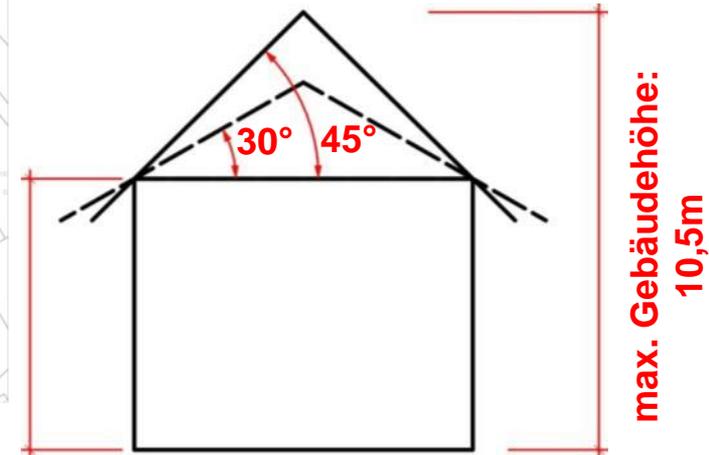


Wohngebiet: WA4

- Einzel- und Doppelhausbebauung
- Offene Bauweise
- Keine Firstrichtung
- Hohe Flexibilität
- Sattel- und Walmdach, versetztes Pultdach

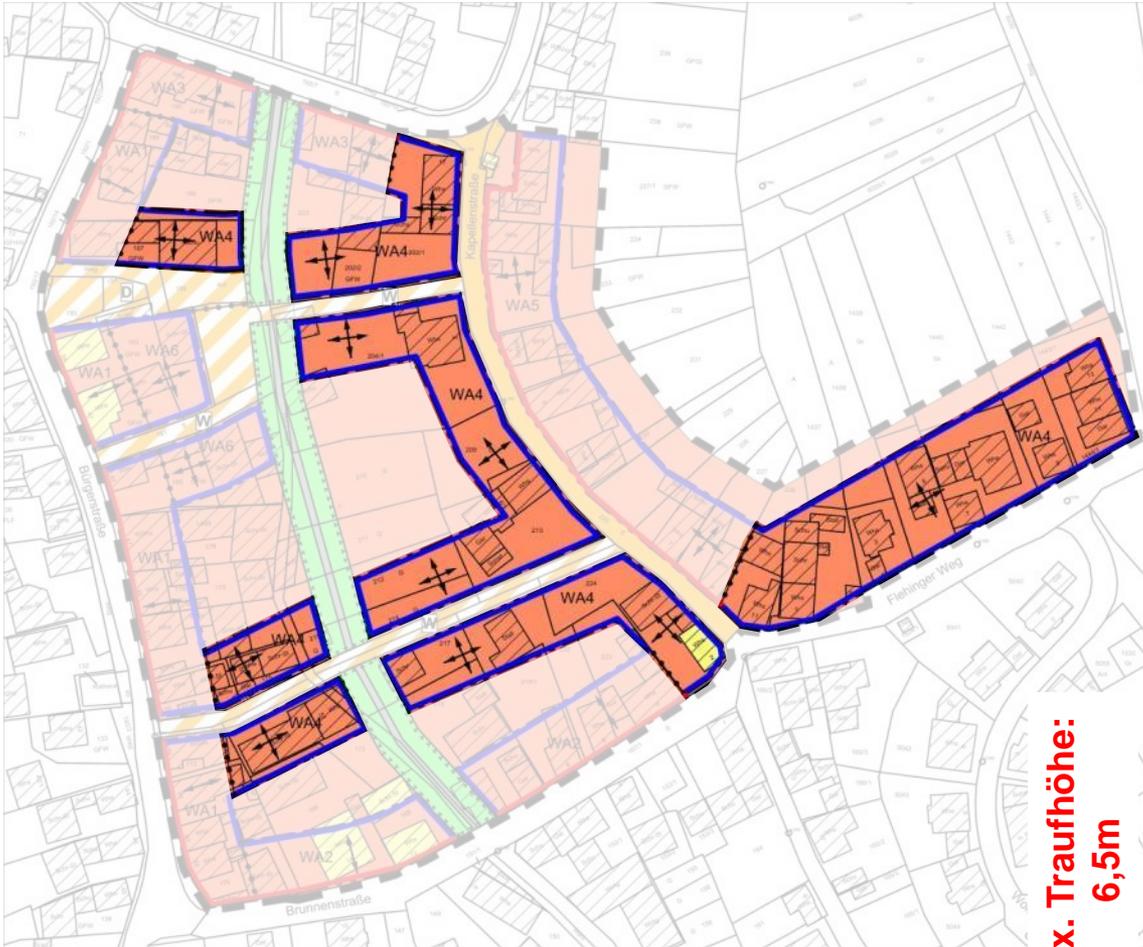


**max. Traufhöhe:
6,5m**

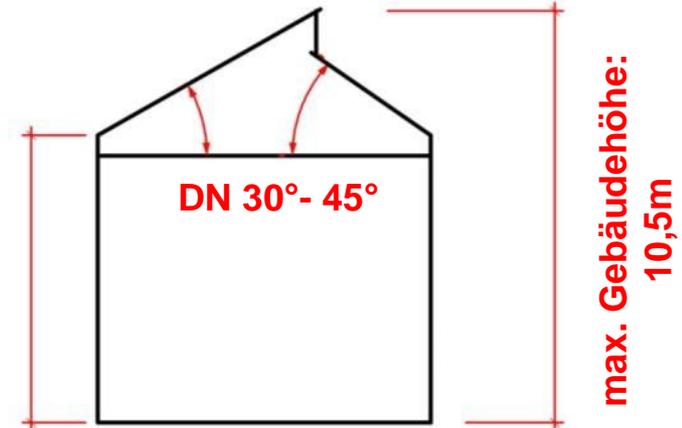


Wohnggebiet: WA4

- Einzel- und Doppelhausbebauung
- Offene Bauweise
- Keine Firstrichtung
- Hohe Flexibilität
- Sattel- und Walmdach, versetztes Pultdach

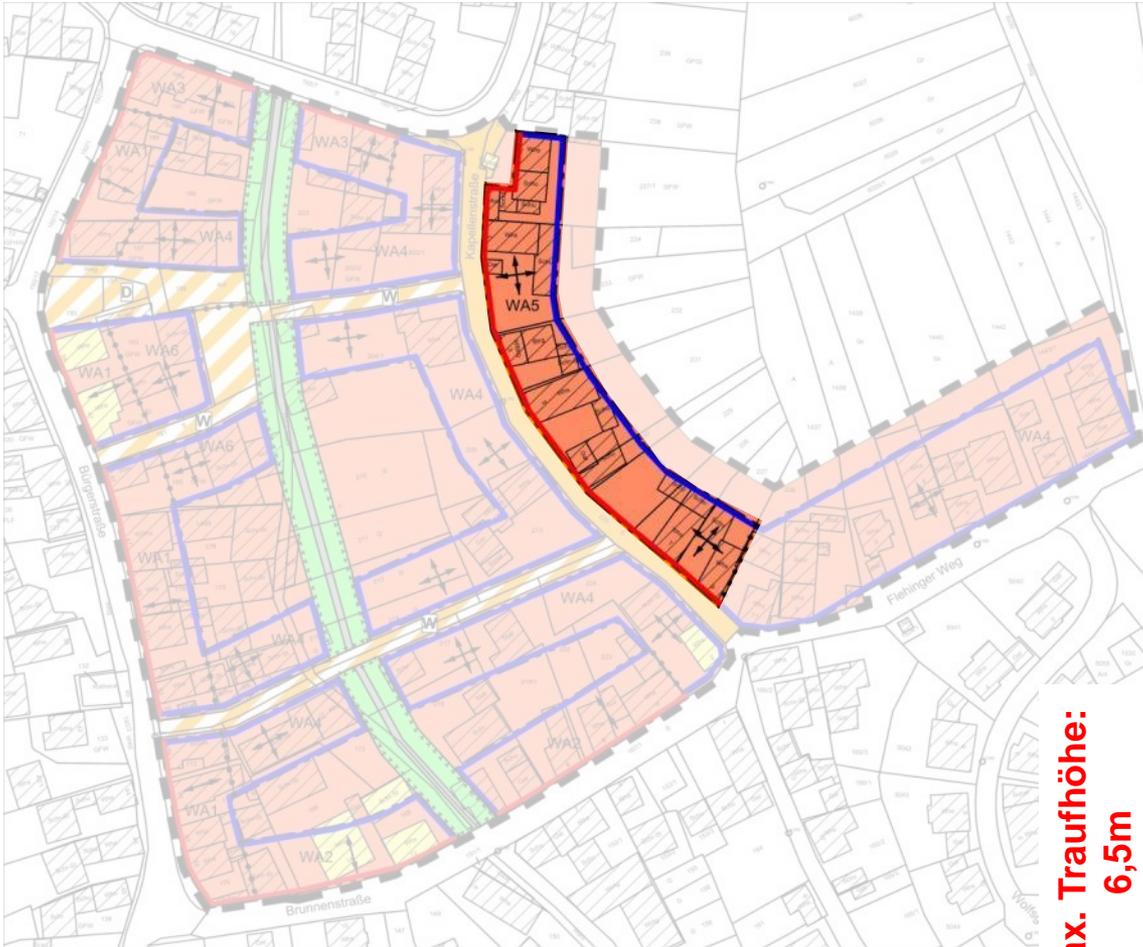


max. Traufhöhe:
6,5m

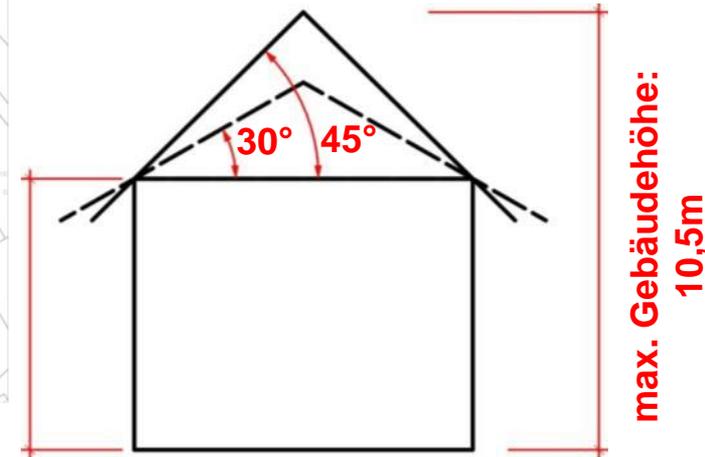


Wohngebiet: WA5

- Einzel- und Doppelhausbebauung
- Einseitige Grenzbebauung: auf der seitlichen, nördlichen oder südlichen Grundstücksgrenze
- Sattel- und Walmdach

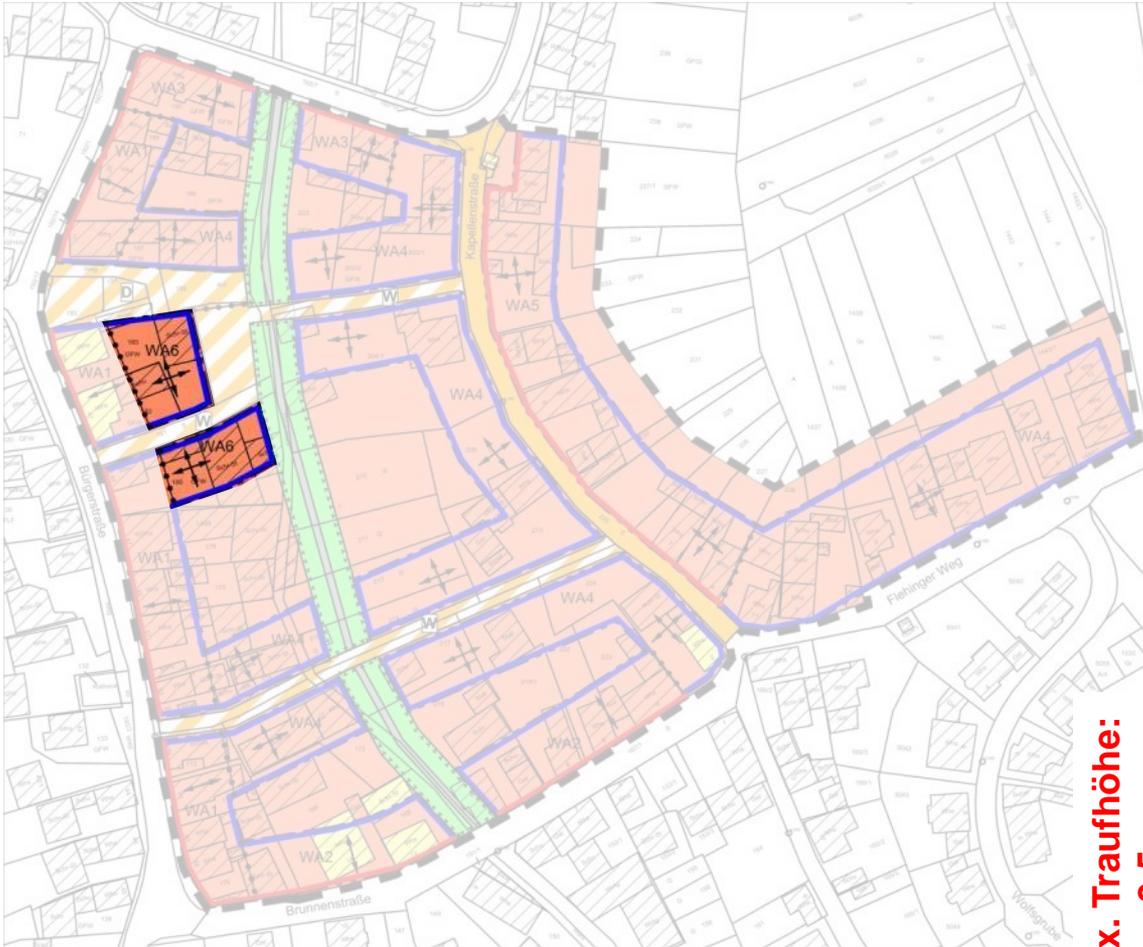


**max. Traufhöhe:
6,5m**

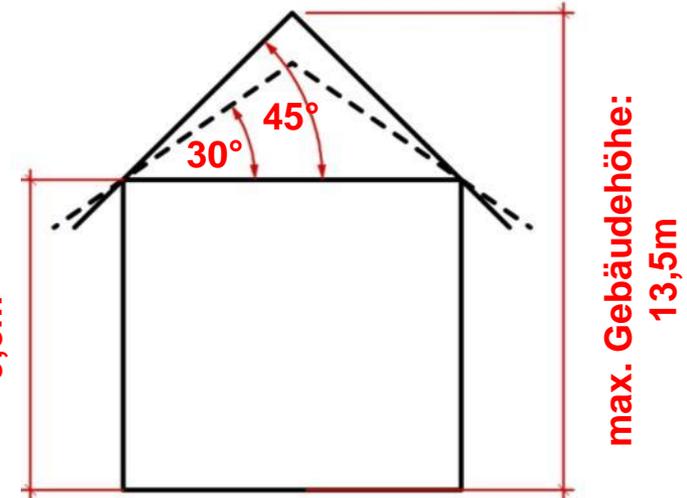


Wohngebiet: WA6

- Einzelhausbebauung
- Offene Bauweise
- Öffentliche Nutzung wünschenswert z.B. Mehr-Generationen Haus
- Sattel- und Walmdach, versetztes Pulldach



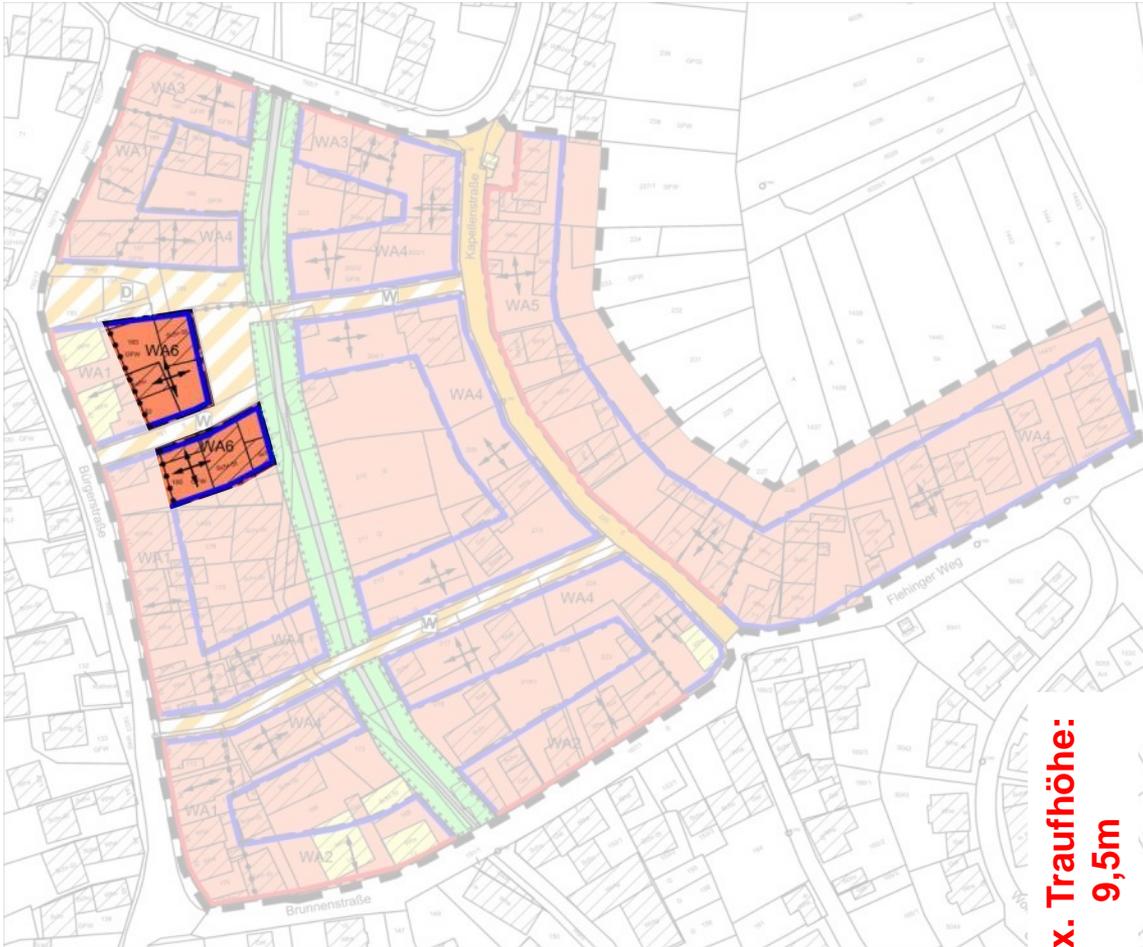
max. Traufhöhe:
9,5m



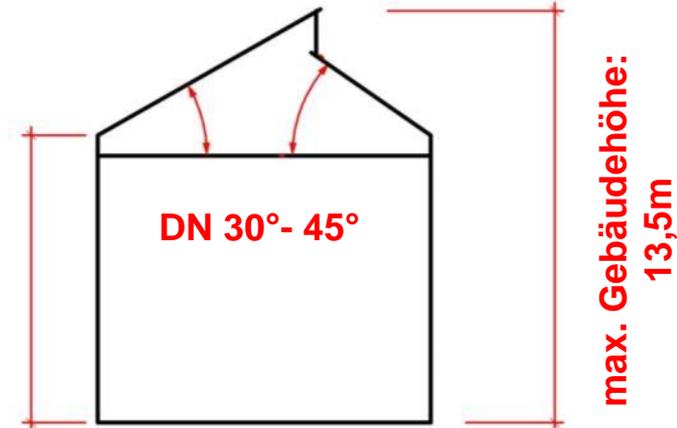
max. Gebäudehöhe:
13,5m

Wohngebiet: WA6

- Einzelhausbebauung
- Offene Bauweise
- Öffentliche Nutzung wünschenswert z.B. Mehr-Generationen Haus
- Sattel- und Walmdach, versetztes Pultdach

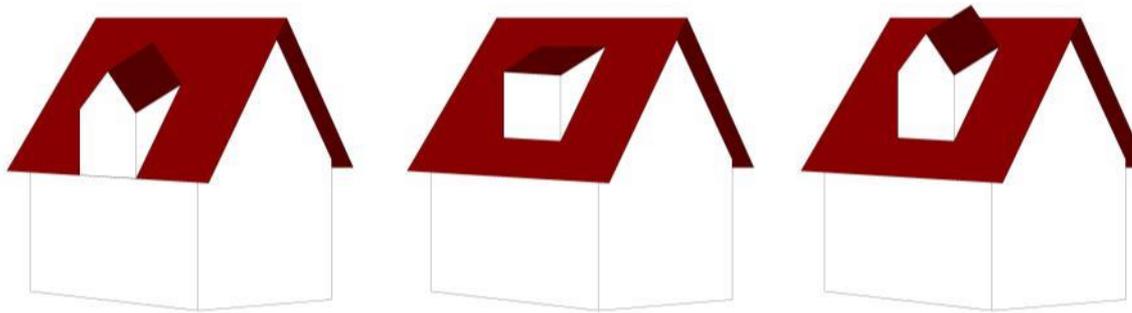


max. Traufhöhe:
9,5m



Zusatz Dachgestaltung:

- Zwerch-, Schlepp- und Satteldachgauben sind zulässig
- Dachaufbauten sind farblich dem Hauptdach anzupassen



Fassadengestaltung:

- Hauptfassade: ortsbildtypische, Pastelle Farbtöne
- Sockel sind im selben Farbspektrum zu halten, jedoch farblich dunkler als übrige Fassade
- Leuchtfarben sind grundsätzlich für alle baulichen Anlagen nicht zulässig



.04

Ausblick und Diskussion

Vorstellung des vorläufigen Bebauungsplan-Entwurf im Ortschaftsrat bzw. Gemeinderat



Beteiligung der Bürger im Zuge des vorgeschalteten Beteiligungsverfahrens

Eigentümergegespräche



Behandlung der Stellungnahmen aus Bürgerrunde II u. vorgeschalteten Beteiligungsverfahrens



.....



Stadtverwaltung Bretten

Herr Braun

07252 / 921 – 610

ulrich.braun@bretten.de

Frau Hausner

07252 / 921 - 611

cornelia.hausner@bretten.de

Herr Friedrich

07252 / 921 - 616

aljoscha.friedrich@bretten.de

Planungsbüro BHM

Frau Wiesehügel

Stadtplanerin

07251-98198 -171

wiesehuegel@bhmp.de

Herr Müller

M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

07251-98198 -175

mueller@bhmp.de