

Gemeinde Dettingen an der Erms

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB 1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Gemeinderatsitzung 22.03.2018

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beteiligung** (GR-Vorlage 8026 öff)

Prof. Waltraud Pustal

LandschaftsArchitekten-Biologen-Stadtplaner

Hohe Straße 9/1 – 72793 Pfullingen

Fon/Fax: (07121) 994216 / 9942171

mail@pustal-online.de

www.pustal-online.de

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Anlass und Ziel

- **B-Plan rechtskräftig seit 25.04.1966**
den aktuellen städtebaulichen Anforderungen im Geltungsbereich weiter gerecht zu werden
- **Steigerung der Attraktivität einer Nachverdichtung**
sechs unbebaute Grundstücke im Plangebiet
- **hohe Nachfrage an Wohnraum**

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung (13 a BauGB)

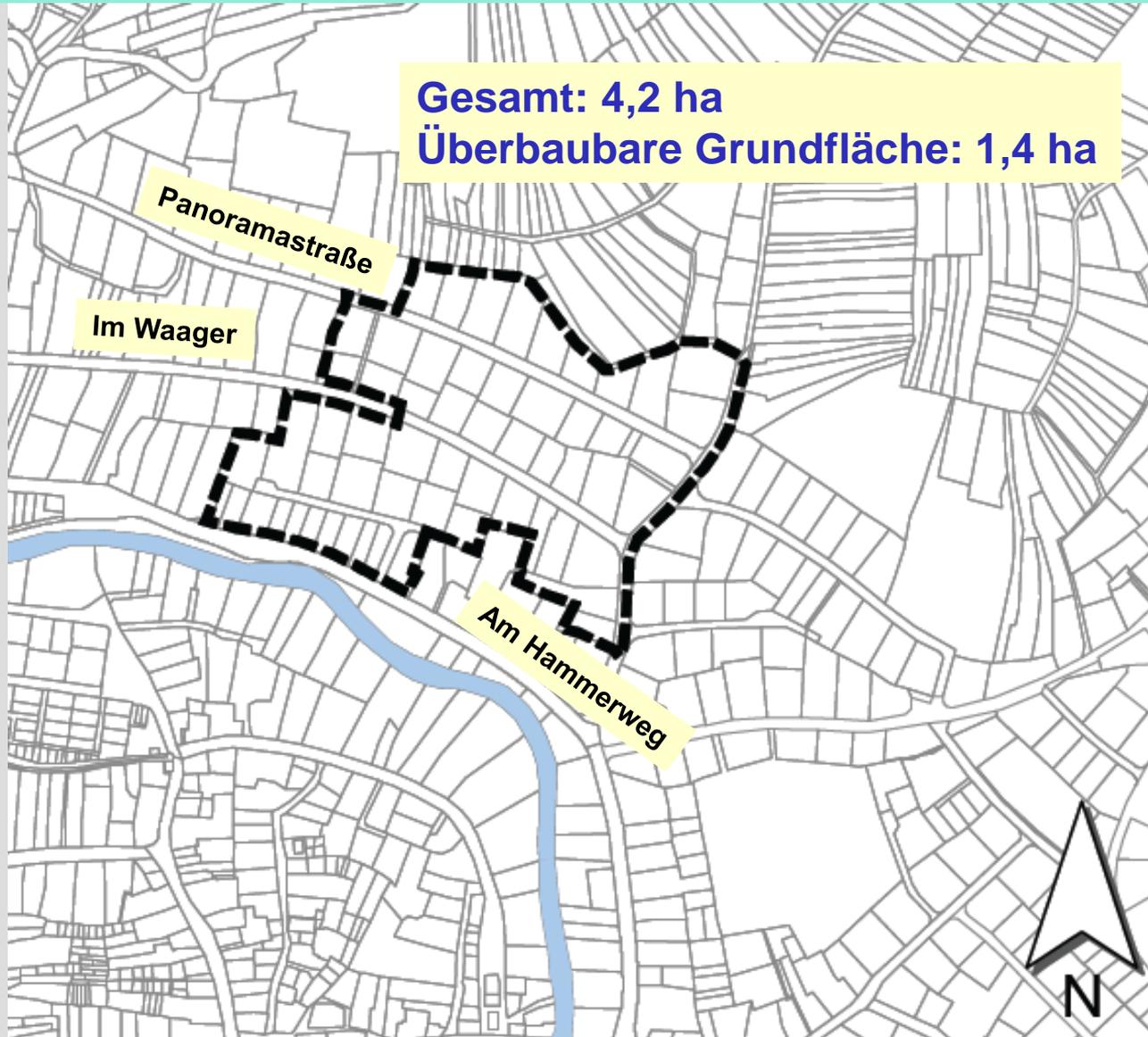
- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung.
- Die Größe der festzusetzenden Grundflächen beträgt weniger als 20.000 m².
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (**Natura 2000-Gebiete**).

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung (13 a BauGB)

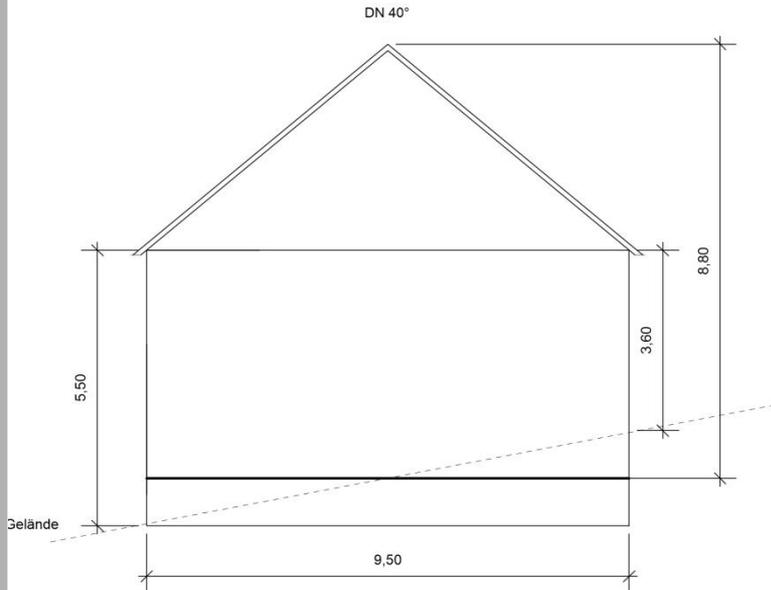
- Verzicht auf die Umweltprüfung und den formellen Umweltbericht
- Prüfung vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
- Verzicht auf frühzeitige Erörterung
- Verzicht auf zusammenfassende Erklärung
- Verzicht auf Monitoring

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“



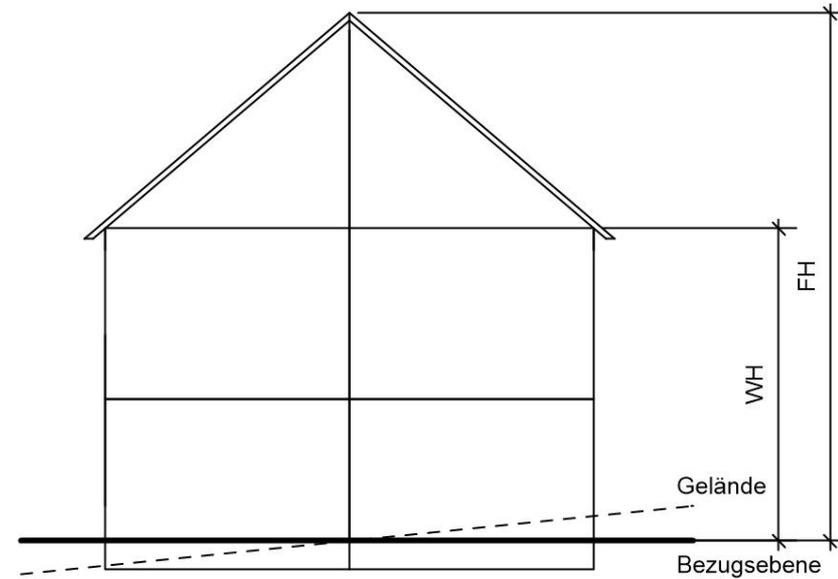
1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Rechtskräftiger Bebauungsplan
"Im Waager – Panoramastraße"
möglicher Schnitt bei DN 40°



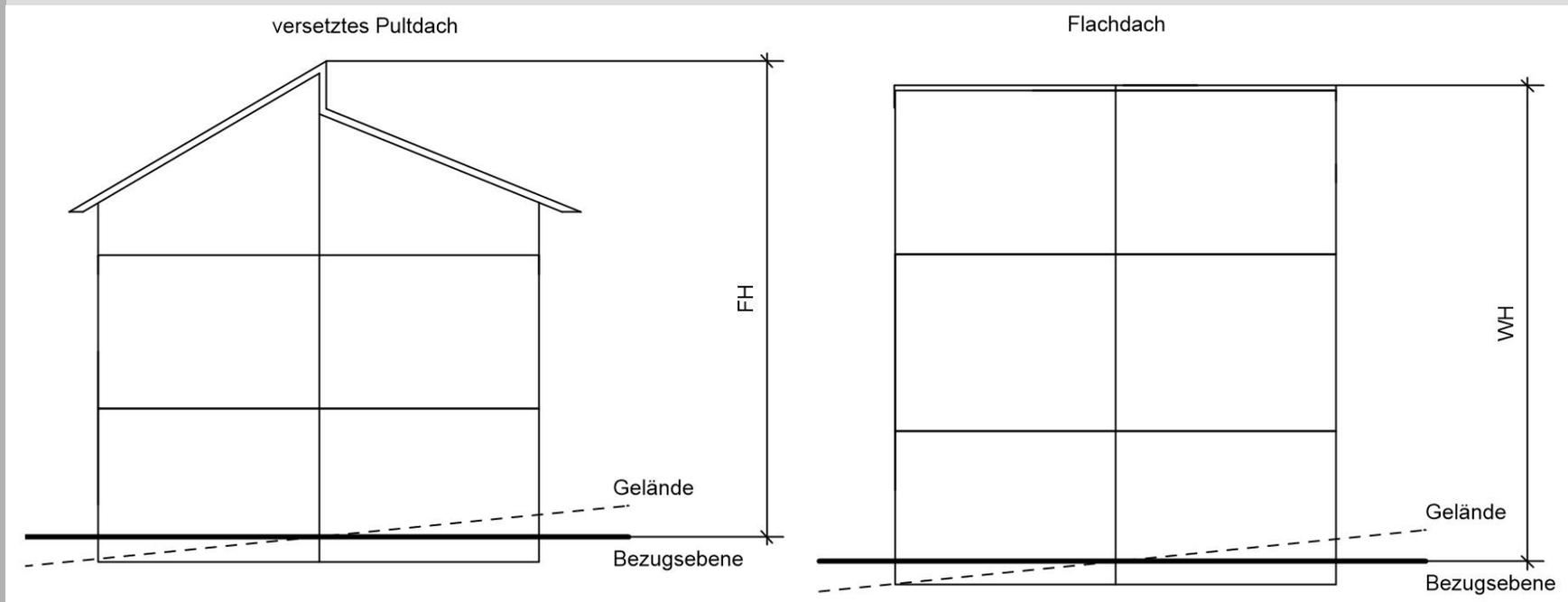
1. Änderung

Satteldach



Die Bezugsebene des Bestandsgeländes ist die im Mittel gemessene Geländeoberfläche. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den geplanten Gebäudeecken.

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

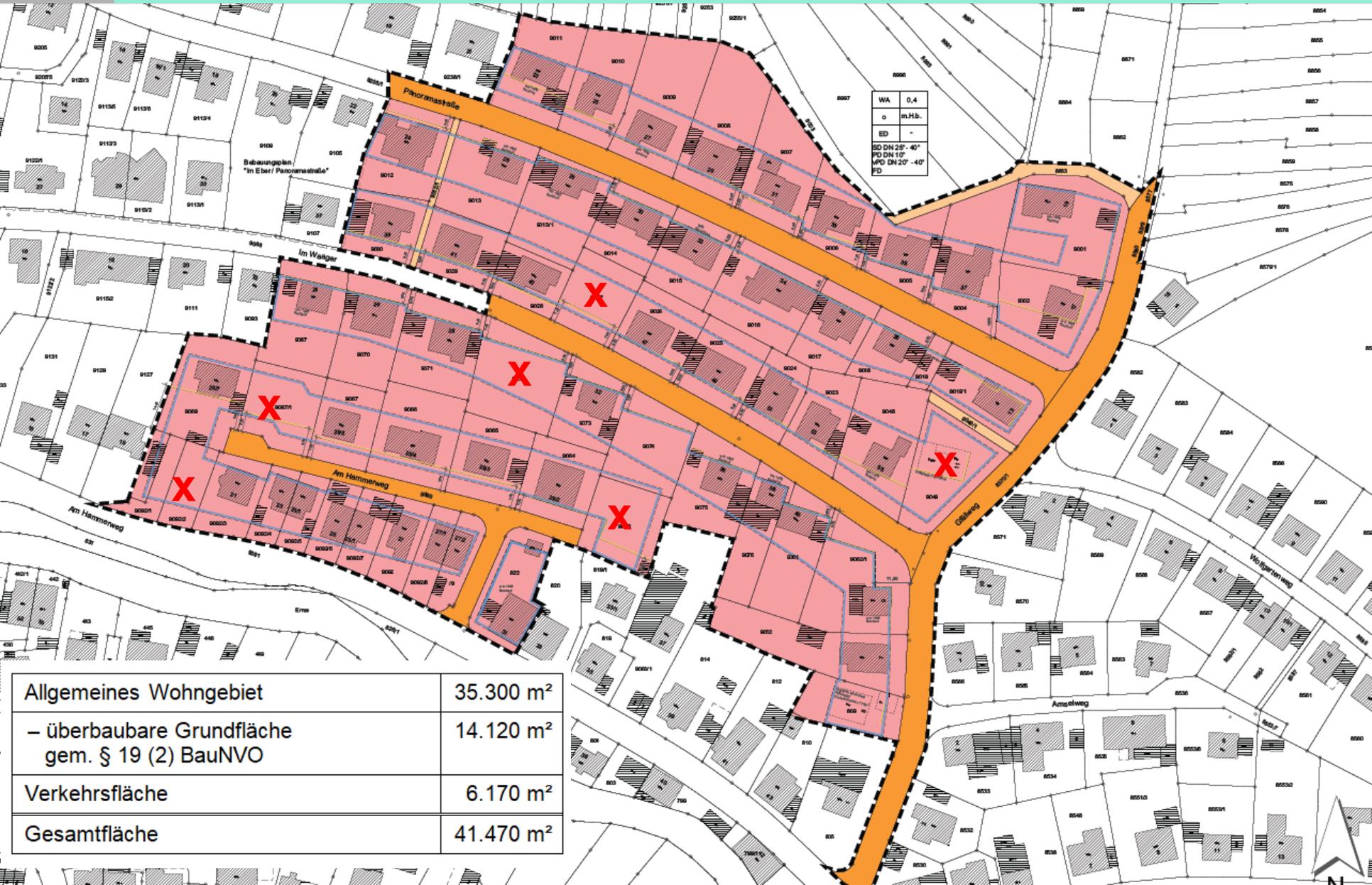


1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Grünordnung, Artenschutz, Belange des Umweltschutzes

- Keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- Ergänzende Festsetzung: wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung von Flachdächern und Pultdächern
- Unbebaute Grundstücke mit zum Teil artenschutzrechtlich relevanten Höhlenbäumen: Ersatz durch Nisthilfen

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“



Allgemeines Wohngebiet	35.300 m ²
– überbaubare Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO	14.120 m ²
Verkehrsfläche	6.170 m ²
Gesamtfläche	41.470 m ²