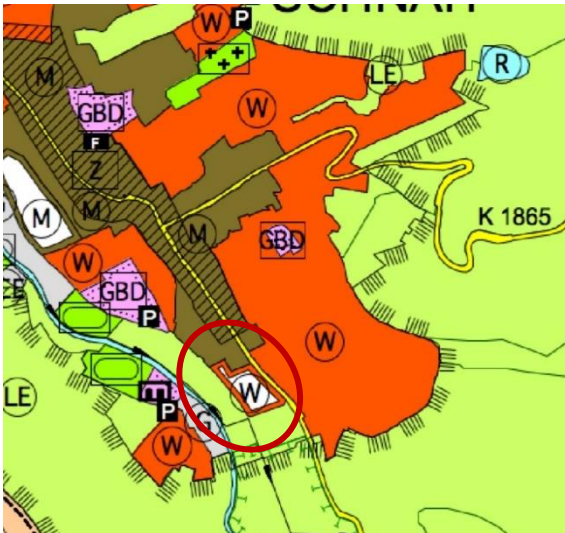
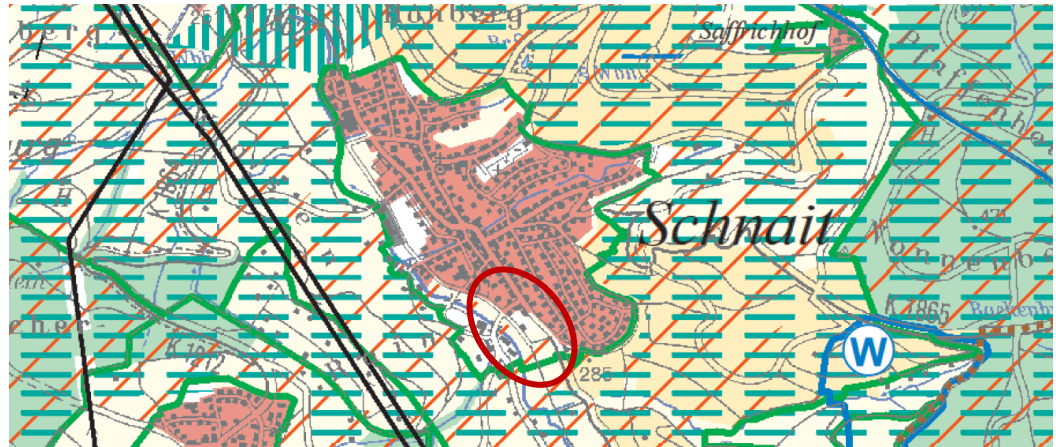


BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“



Weinstadt, 20.01.2022

BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“ VERORTUNG UND RAHMENBEDINGEN DES PLANGEBIETS



Regionalplan:

- Laut der Darstellung des Regionalplans Stuttgart ist der südliche Teilbereich als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt

FNP:

- Die Fläche des Geltungsbereichs ist **bereits teilweise** als Fläche für **Wohnbebauung** ausgewiesen

BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“

BEHANDLUNG DER ANREGUNGEN AUS 2. OFFENLAGE

Anregungen

Regierungspräsidium Stuttgart:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Ausweisung der landwirtschaftlichen Sondergebietsfläche in einem Verfahren nach § 13b BauGB nicht möglich ist.

LRA Rems-Murr-Kreis:

Es wird gebeten den, Hinweis in den Bebauungsplanunterlagen zu ergänzen, dass Erdwärmesonden grundsätzlich erlaubnispflichtig sind. Erdwärmekollektoren sind bei einer Lage im Grundwasser erlaubnispflichtig.

LRA Rems-Murr-Kreis:

Entsprechend der bereits am 16.06.2021 wasserrechtlich genehmigten Erschließung des Baugebiets Furchgasse, ist es geplant die Gebäude entlang der Buchhaldenstraße im Mischsystem zu entwässern, dies ist im Bebauungsplan festzuhalten.

Polizeipräsidium Aalen:

Weißt darauf hin, dass in den Stichstraßen keine Fahrzeuge auf der Straße Parken können, da hier die gesetzliche restfahrbahnbreite nicht eingehalten werden kann. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrten wird auf erforderliche Anfahrtsichten hingewiesen.

Beantwortungen

Beantwortung:

Da bereits eine Dienstbarkeit auf der Fläche besteht, die denselben Regelungsinhalt wie das ehemalige landwirtschaftliche Sondergebiet hat, kann eine Herausnahme dieser Fläche aus dem Bebauungsplan erfolgen.

Beantwortung:

Der Hinweis zu Erdwärme ist im Textteil zum Bebauungsplan unter I.C. Nr.13 ergänzt. Die Merkblätter sind als Anlagen dem Textteil angefügt.

Beantwortung:

Die Begründung ist unter I. 7 entsprechend ergänzt.

Beantwortung:

Den Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplans liegt eine abgestimmte Erschließungsplanung des Büros Bolz und Palmer zugrunde. Die Fahrbahnbreiten entsprechen den gesetzlichen Anforderungen und sind ausreichend dimensioniert. Die Ausführung der Tiefgaragenzufahrt ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“

BEHANDLUNG DER ANREGUNGEN AUS 2. OFFENLAGE

Anregungen

BUND:

Die Ausgleichsmaßnahme, die im Bereich „Breitgarten – Flurstück 4452“ vorgesehen ist, wurde bisher noch nicht ausgeführt.

BUND:

Es wird darum gebeten, die Monitoringberichte über die Durchgeführte CEF-Maßnahme dem BUND zu übersenden.

Beantwortungen

Beantwortung:

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme im „Breitgarten – Flst. Nr. 4452“ wird weiterhin angestrebt und umgesetzt.

Beantwortung:

Eine Mehrfertigung des Monitoringberichtes kann zur Verfügung gestellt werden.

BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“ STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Eckdaten des städtebaulichen Entwurfs

Wohnbaufläche	=	11.599 m ²
(überbaubar GRZ 0,4	=	4.632 m ²)
Verkehrs- und Erschließungsfläche	=	3.539 m ²
Öffentliche Grünfläche	=	565 m ²
<u>Private Grünfläche</u>	=	<u>300 m²</u>
Geltungsbereich	=	<u>16.003 m²</u>

Verfahren nach § 13b BauGB



BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“

VERGLEICH: STAND ERNEUTER AUSLEGUNG UND DRITTE AUSLEGUNG

2021

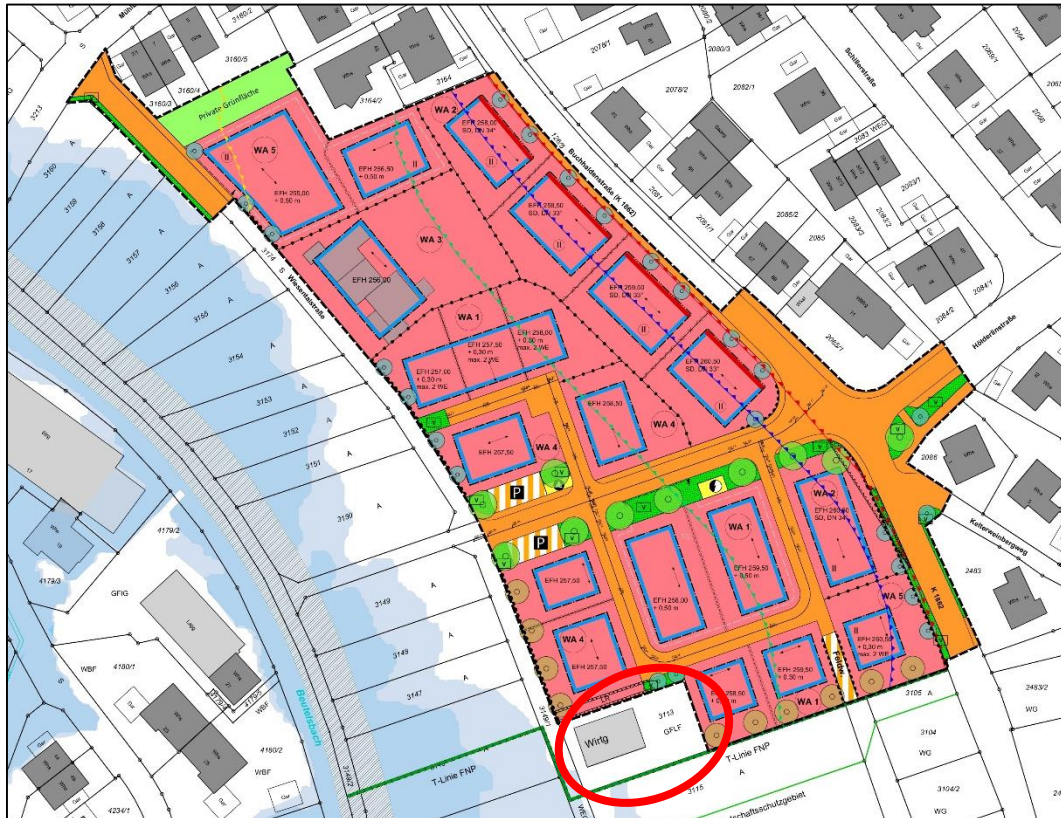
2022



BEBAUUNGSPLAN „FURCHGASSE“

PLAN: STAND DRITTE AUSLEGUNG

Festsetzungen des Bebauungsplans – Art der baulichen Nutzung



- Herausnahme des **landwirtschaftlichen Sondergebiets (SO)**

SO	
Landwirtschaft	
0.8	-
E	SD
FH max.: 7,5 m ab EFH.	
TH max.: 4,6 m ab EFH.	

Bebauungsplan Furchgasse, eigene Darstellung 2022

Ergänzung/Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans:

- **Festsetzung Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH):** Die Abweichung der EFH wurde aufgrund der Starkregenrisikokartierung überarbeitet. Die Abweichungen betragen nun im WA 2 bis WA 4 um + 0,30 m, bei WA 1 und WA 5 um + 0,30 m bzw. um + 0,50 m.
- **Pflanzungen entlang Grundstücksgrenzen:** Es wurde eine zusätzliche Pflanzenliste erstellt (Pflanzenliste 5) welche eine standortgerechte und heimische Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen unter der Berücksichtigung der Biodiversität und des Klimawandels regelt.
- **Passive Schallschutzmaßnahmen:** Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wurden die Textlichen Festsetzungen zum Schallschutz gemäß DIN 4109 ergänzt.

VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT 😊