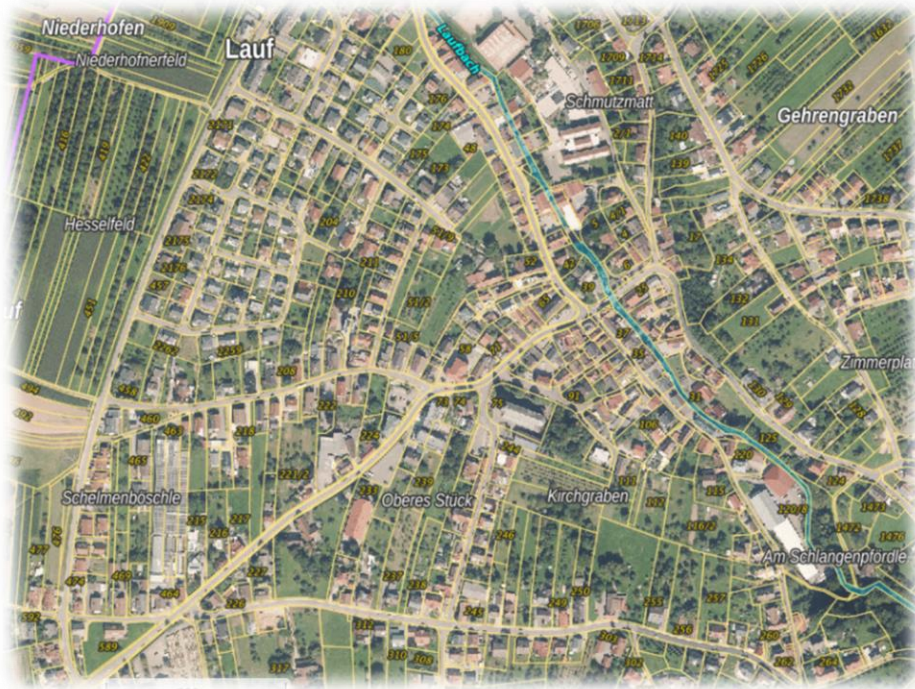
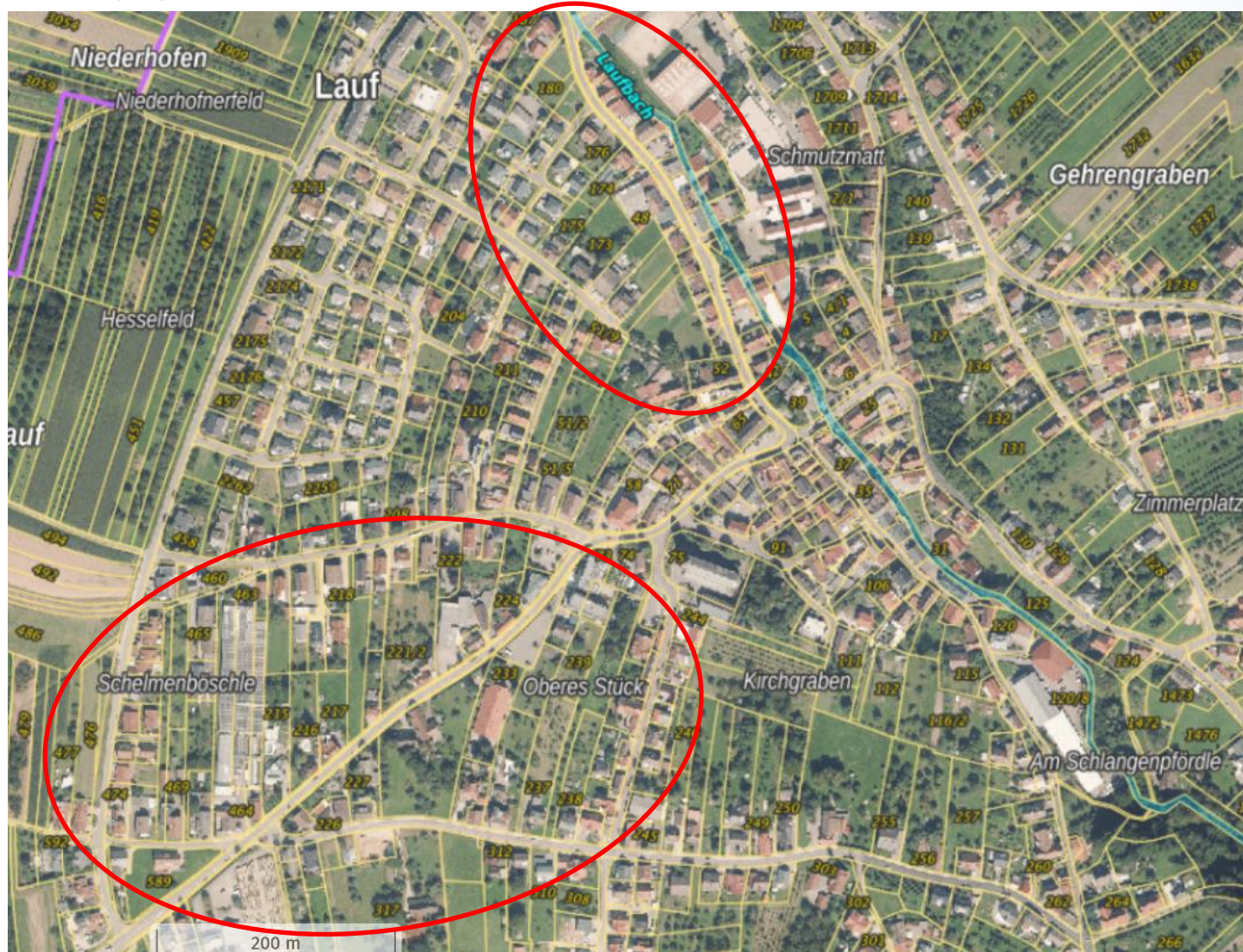




INNERÖRTLICHE ENTWICKLUNG“ Vorberatung



Ausgangssituation



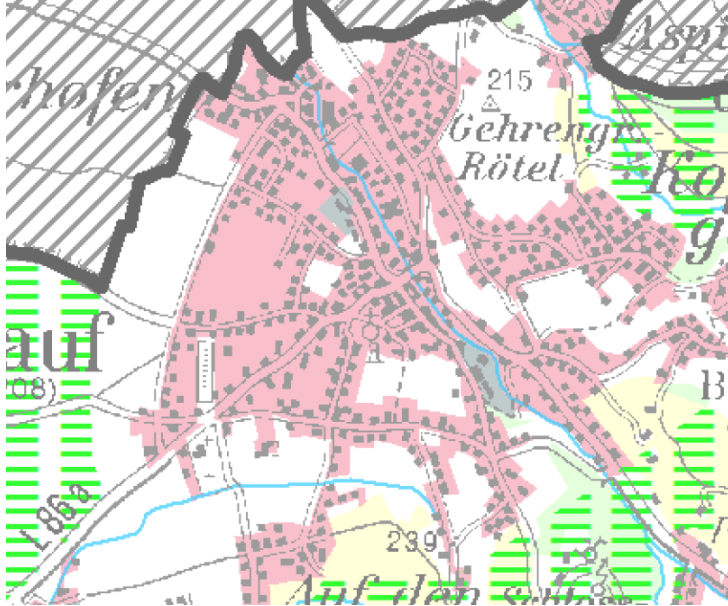
Lage des Planbereichs

- Südliche und nördliche Hauptstraße
- Angrenzend an Ortskern

Plangebiet und Umgebung

- Plangebiet zum Großteil bebaut
- Grünfläche mit teilweise Baumbewuchs in der Mitte des Gebiets
- Wohngebäude und Gärtnerei (Gewächshaus)

Übergeordnete Vorgaben



Regionalplan Südlicher Oberrhein

Im Regionalplan als Siedlungsfläche
Wohnen im Bestand dargestellt

Nachverdichtung, Innenentwicklung
entspricht Vorgaben der Raumordnung



Flächennutzungsplan

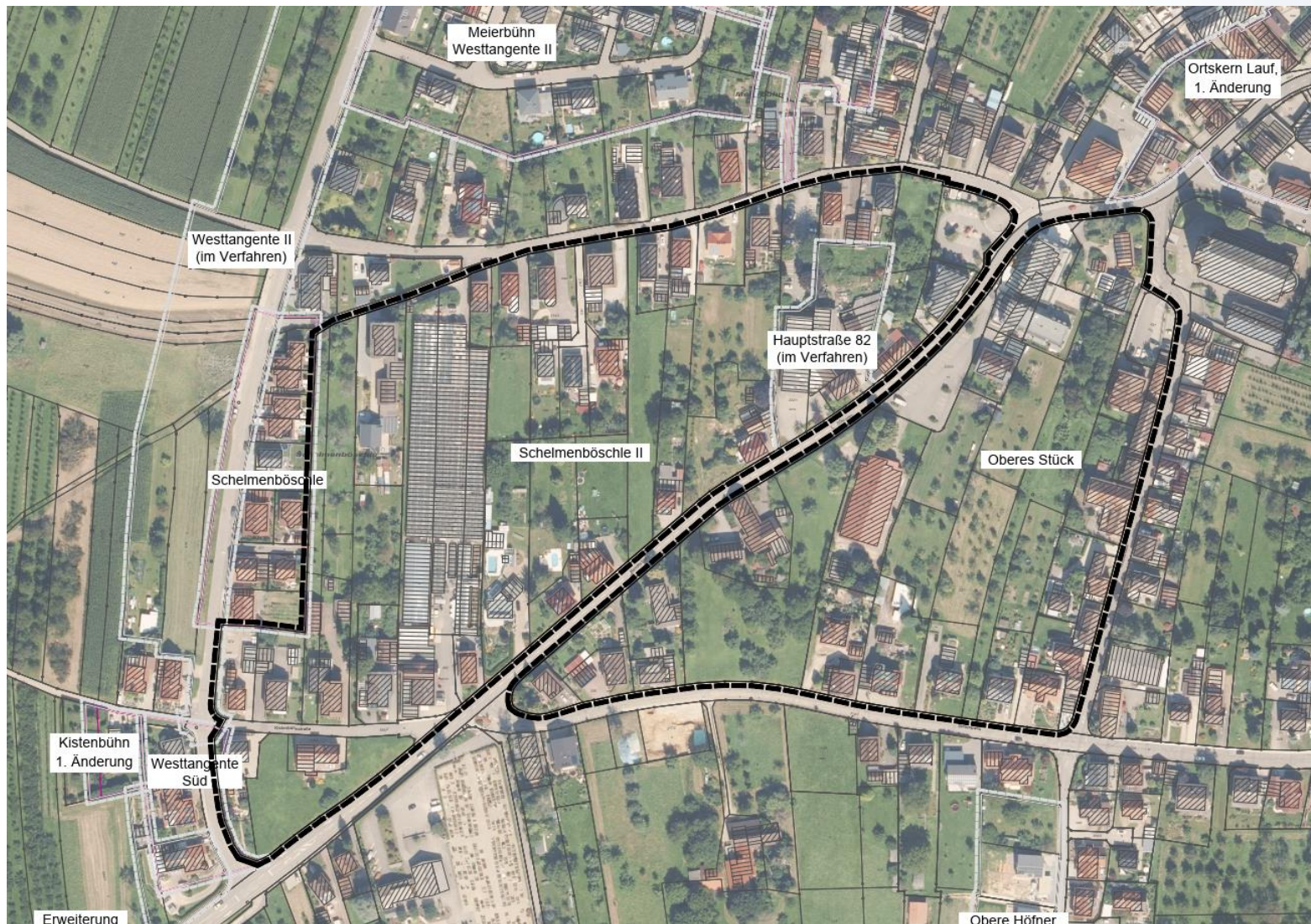
Darstellung = Mischbau-, Wohnbau-,
Gemeinbedarfs- und Grünfläche

Schutzgebiete

Keine Schutzgebiete im oder im
Nahbereich des Plangebiets



Geltungsbereiche



„Schelmenböschle II“

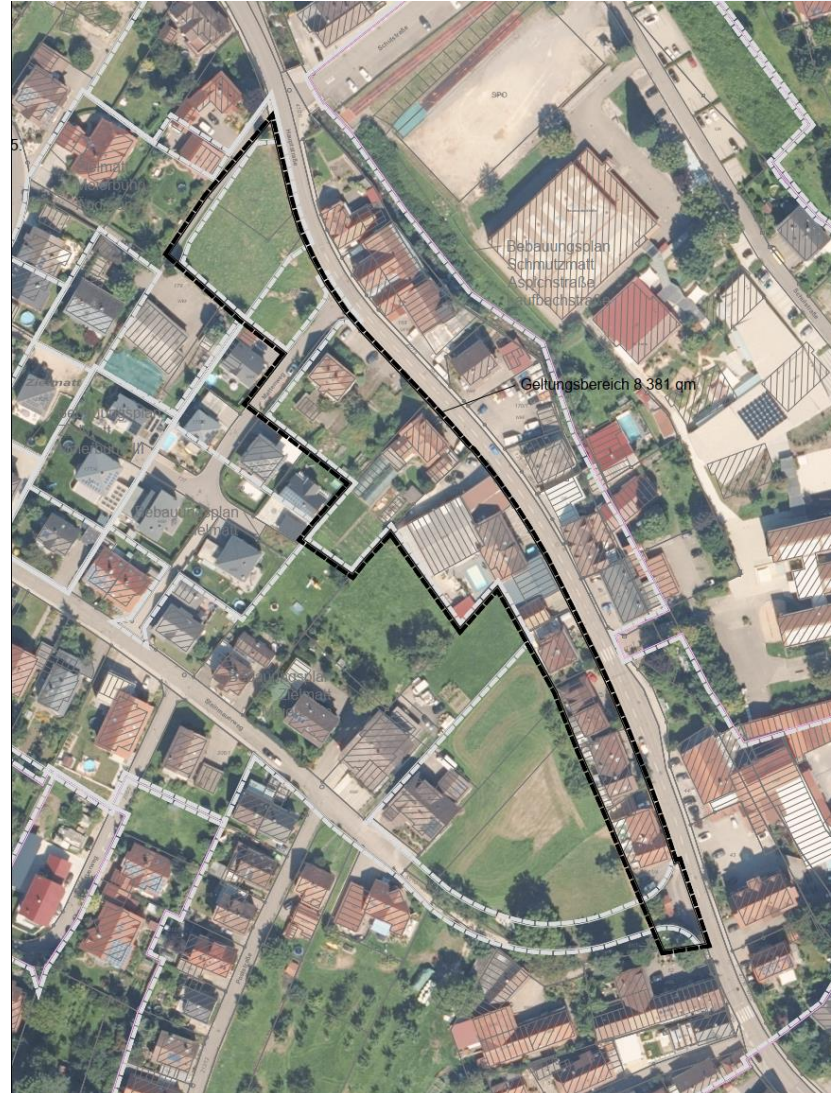
- Zwischen Hauptstraße, Westtangente und Schänzelstraße
- Ortskern direkt angrenzend
- Gärtneriegelände
- Teilweise Bebauung in 2. Reihe vorhanden

„Oberes Stück“

- Zwischen Hauptstraße, Kirchstraße, Steinstraße
- Ortskern (Volksbank, ...)
- Sportzentrum TV Lauf
- Teilweise Baulücke, teilweise Außenbereich
- Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 2019 für einen Teilbereich



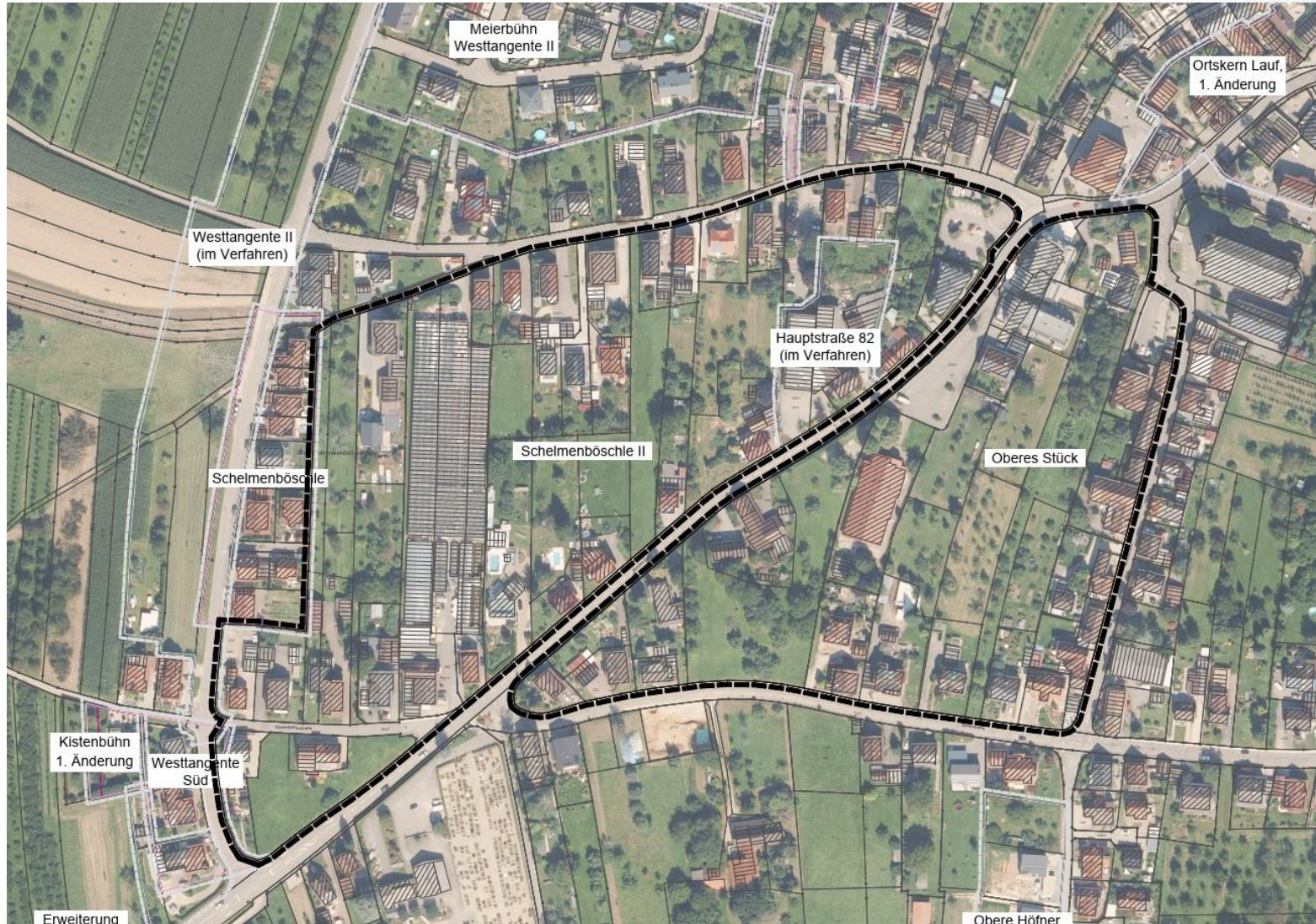
Geltungsbereiche



„Nördliche Hauptstraße“

- Weitgehend bebaut
- Zwei Baulücken als Potentialfläche
- Neubau ist entstanden
- Neubau Schulungs- und Technologiezentrum vorgesehen

Erforderlichkeit Bebauungsplan

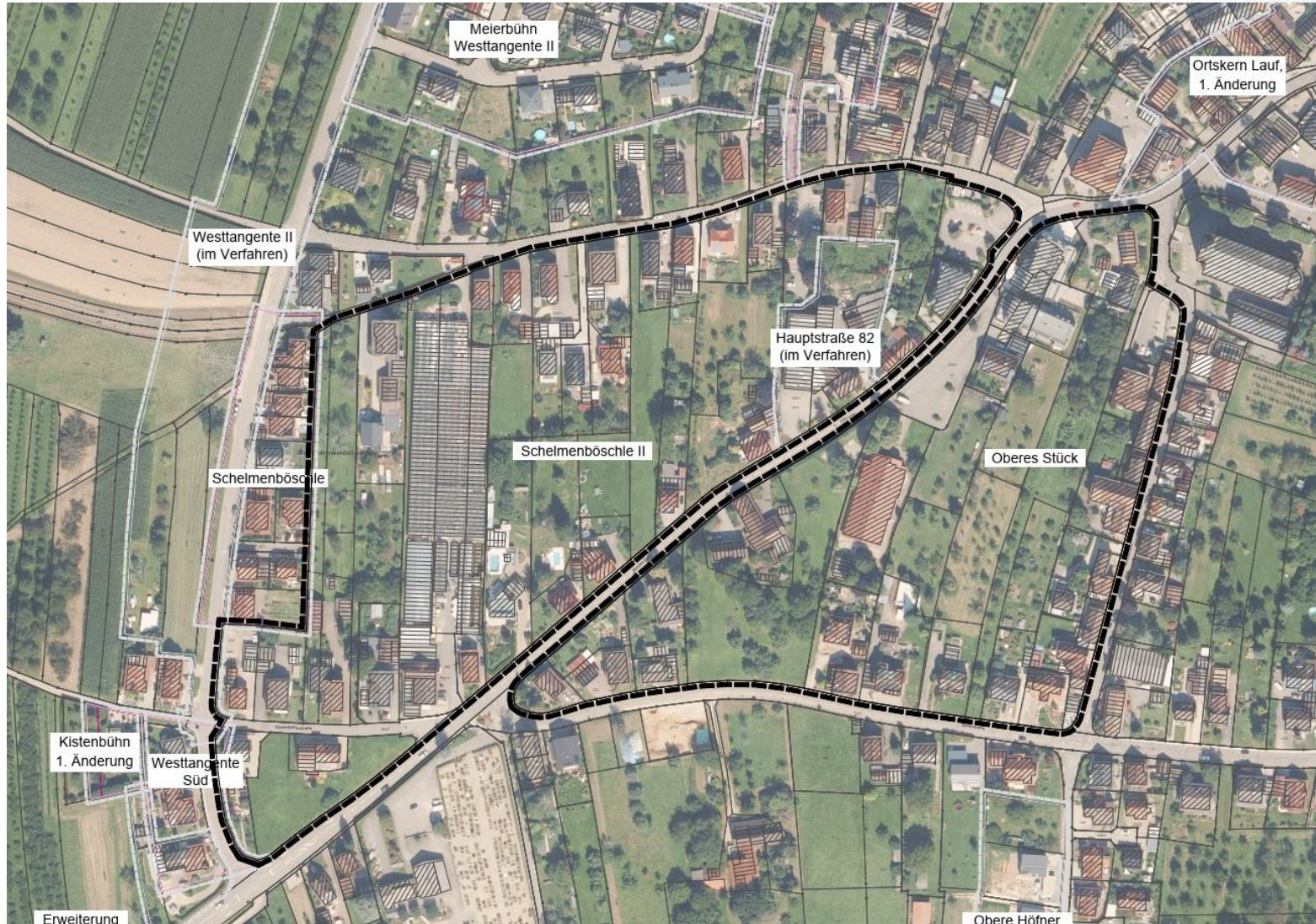


Wieso Bauleitplanung?

- Für die meisten Bereiche gilt aktuell § 34 BauGB
→ Bauvorhaben müssen sich nach Art und Maß, Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen
- Fläche östliche Sportzentrum als Außenbereich eingestuft. B-Plan erforderlich für Bebauung.
- Wohneinheiten und Dachgestaltung sind kein Zulässigkeitsmaßstab.
- Nähere Umgebung wird jeweils zur Prüfung herangezogen, nicht nur Nachbargebäude
- Ziel ist, Entwicklung bei Bedarf zu steuern
- Innenentwicklung und Nachverdichtung (bei privater Initiative)
- → Aufstellungsbeschluss B-Plan zum Eingreifen bei Bedarf

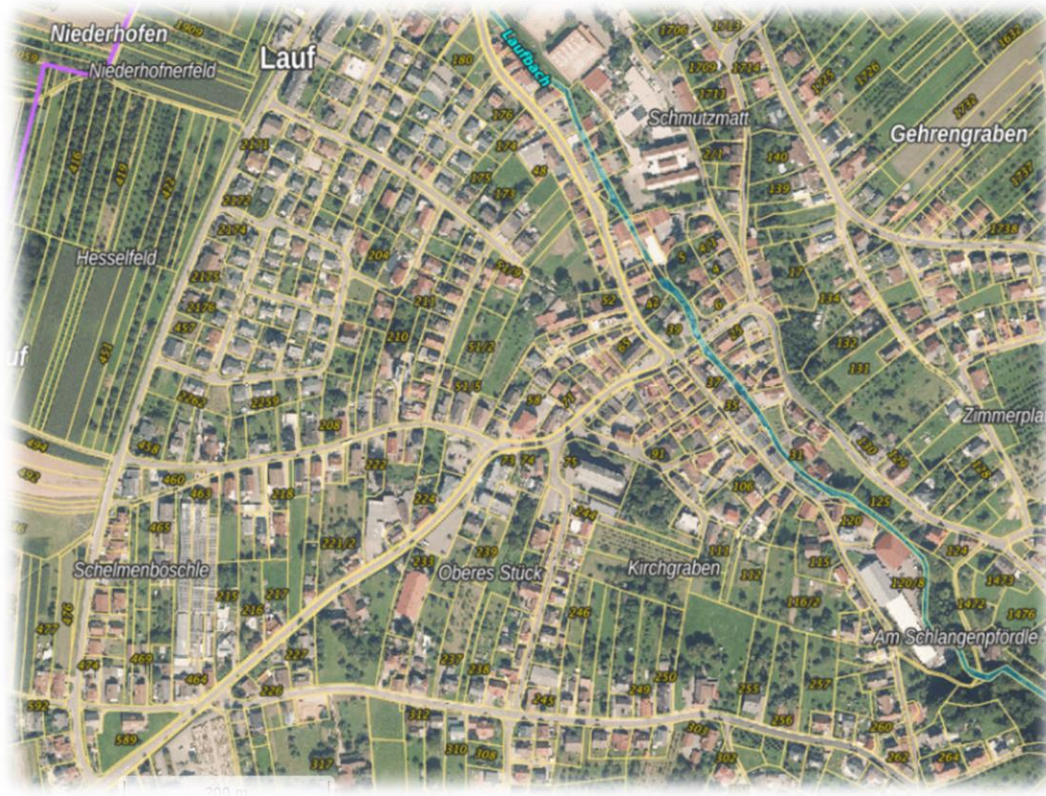


Erforderlichkeit Bebauungsplan



Inhalte für Aufstellungsbeschluss

- Abhängig von Zielen der Gemeinde
- Z. B. Steuerung der Höhenentwicklung (Vorgabe maximale Höhe),
- oder Vermeidung einer zu starken Verdichtung



AUF WIEDERSEHEN!