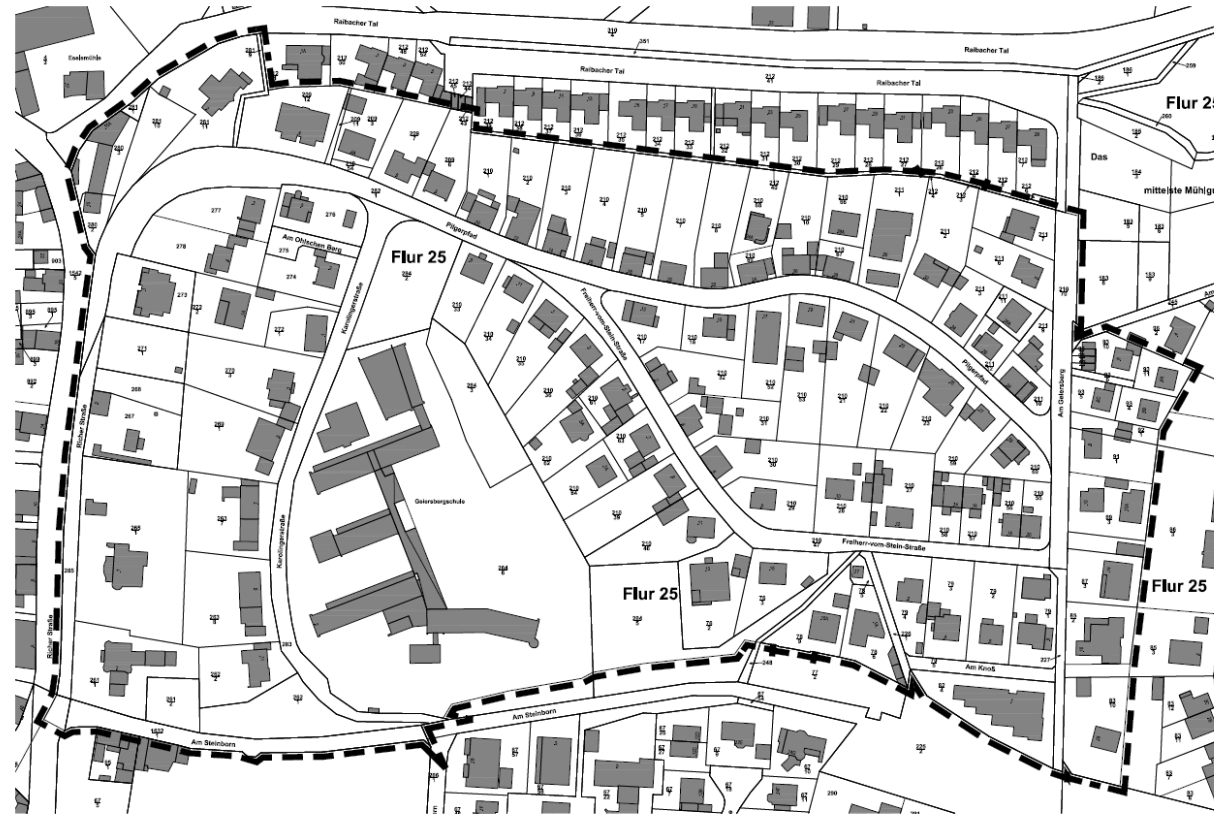




Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 4“



IP-Konzept

Inh.: Mario Helbing
Büro: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
Tel.: 06254 - 542 989 0
www.ip-konzept.de



Bebauungsplan “Geiersberg, Plan 4”

Städtebauliche Zielsetzung

- Bauleitplanerische **Steuerung** der Gebietsentwicklung innerhalb eines bereits weitgehend bebauten Bereiches
- **Erhaltung** des Gebietscharakters
- Schaffen verträglicher **Nachverdichtungspotenziale**
 - unbebaute Grundstücke für eine gegenwärtig nicht vorhandene Bebauung eröffnen (das ist der Klassiker!)
 - Ergänzung einer „Hinterliegerbebauung“ auf dem eigenen Grundstück
 - nachträgliche Veränderung der bestehenden Gebäude
z. B. durch Aufstockung, Ausbau der Dachgeschosse (ggf. Gauben)
 - Abriss bestehender Gebäude und Ersatzneubauten
(zumeist in größerem Bauvolumen als der Altbestand)
- **derzeit maßgebend: rechtskräftiger Bebauungsplan „Geiersberg, Teil 2“**
(gilt seit 1967!!!)



Bebauungsplan “Geiersberg, Plan 4”

Städtebaulicher Bestand

- Auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes hat sich ein harmonisches und homogenes Baugebiet entwickelt
 - Freistehende Einfamilienhäuser
 - Großzügige Gärten
 - Teilweise Stallungen landwirtschaftlicher Nutzungen

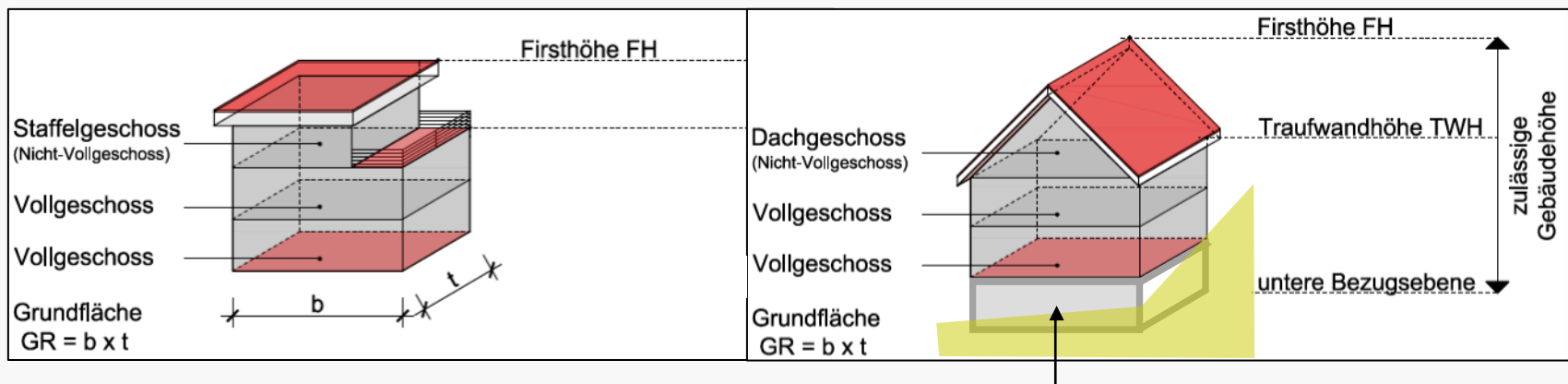
- In der jüngeren Vergangenheit hat sich die Struktur des Gebietes begonnen zu verändern
 - Abriss und Neubau durch größere Einheiten,
 - Ergänzung durch „Hinterliegerbebauung“
 - Zusammenführen von mehreren, einst selbstständigen Grundstücken mit dem Ziel, eine höhere bauliche Dichte und Ausnutzung realisieren zu können
 - „Bauliche Nutzung“ des im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen „geringen Festsetzungsgehaltes“, wie z. B. großflächig festgesetzte Baufenster



Bebauungsplan “Geiersberg, Plan 4”

Städtebaulicher Bestand

- Im rechtskräftigen Bebauungsplan „fehlen“ (nach heutiger Auffassung) Festsetzungen wie z. B.
 - Obergrenzen für die Gebäudehöhen (der rechtskräftige Bebauungsplan setzt nur die Zahl der Vollgeschosse fest – nicht ausreichend)
 - Dachformen und Dachneigungen
 - Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude
 - Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen



Parkgeschoss als „Nicht Vollgeschoss“



Bebauungsplan “Geiersberg, Plan 4”

Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

- Gewährleistung der Städtebaulichen Ordnung
 - Aufstellung eines Bebauungsplanes **Aufstellungsbeschluss: 10.09.2020**
 - Erlass einer Veränderungssperre

Auszug aus der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:

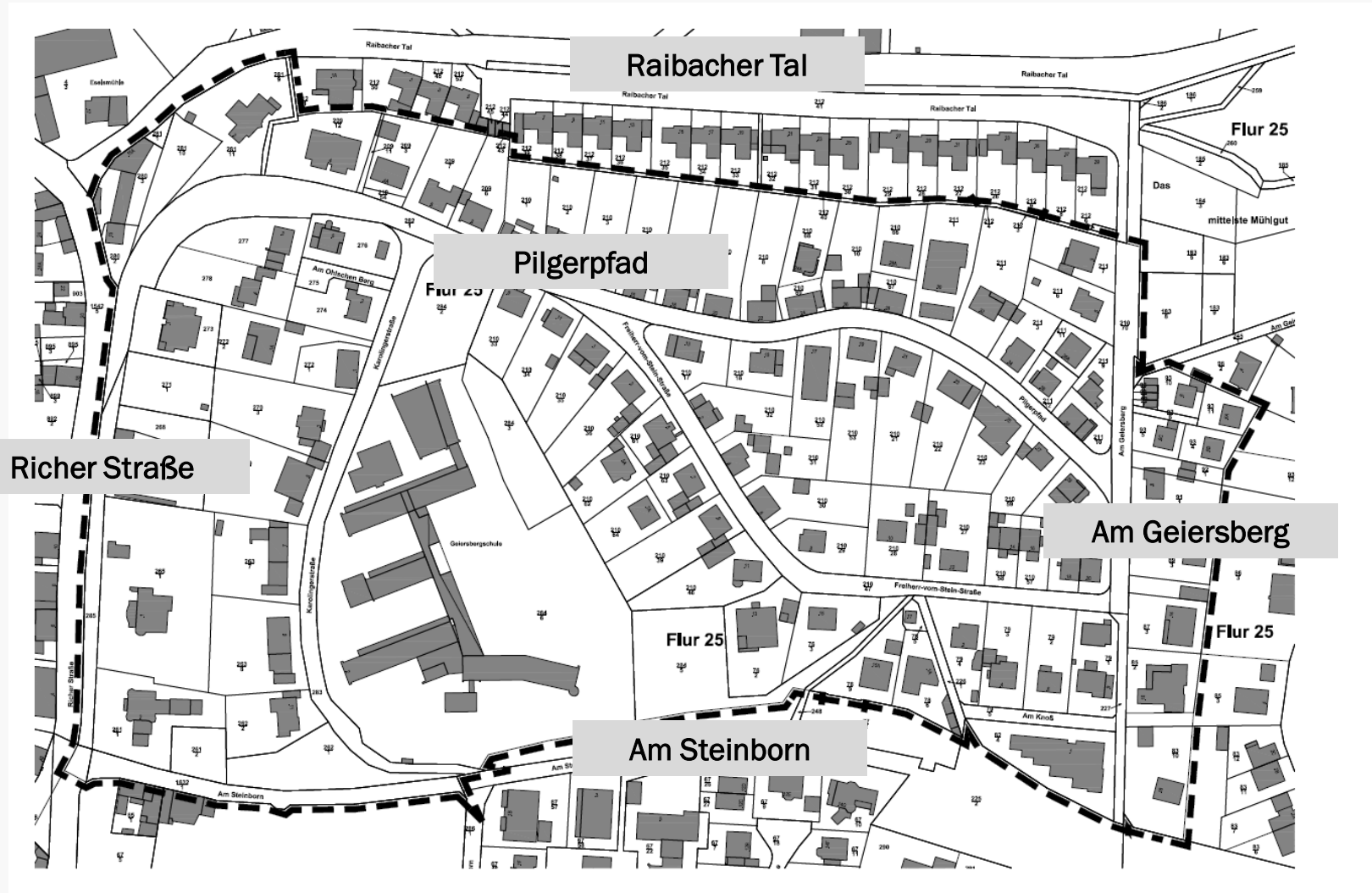
„Der Charakter des „Geiersberg“ mit gelockerter Bebauung ist zu erhalten, aber gleichzeitig soll eine weitere, aber gemäßigte Innenverdichtung ermöglicht werden. Die baulichen Grenzen für die Vorhaben sind klarer zu definieren.“

- Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung „Geiersberg, Plan 4“
- Durchführung im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung



Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4"

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes





Bebauungsplan “Geiersberg, Plan 4”

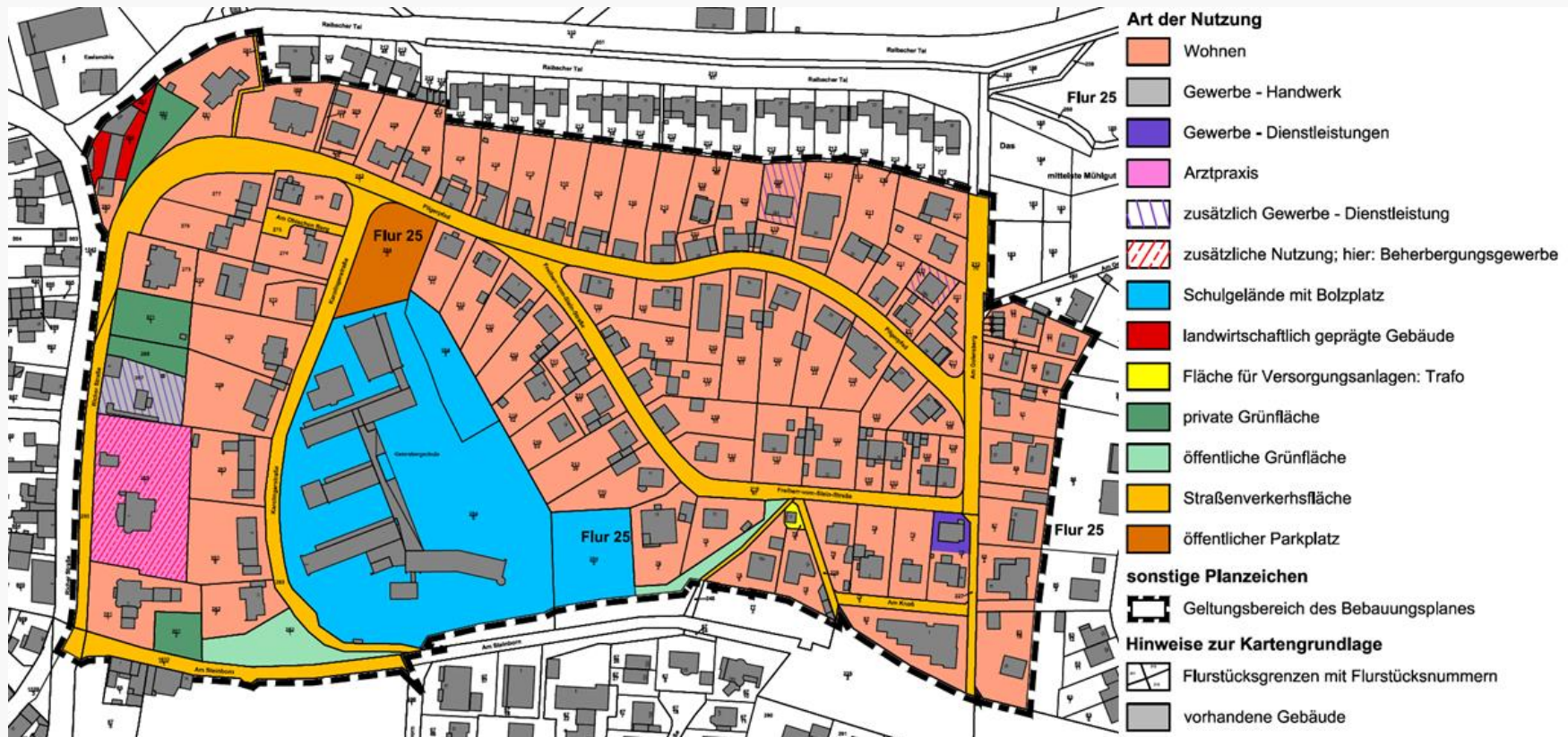
Bestandsaufnahme als Grundlage der Bauleitplanung

- Nutzungsstrukturen
- Zahl der Wohneinheiten
- Baustrukturen
- Bauen in zweiter Reihe
- Grundstücksgröße
- Grundflächenzahl GRZ
- Dachlandschaften
- Geschossigkeit



Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4"

Nutzungsstrukturen





Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4"

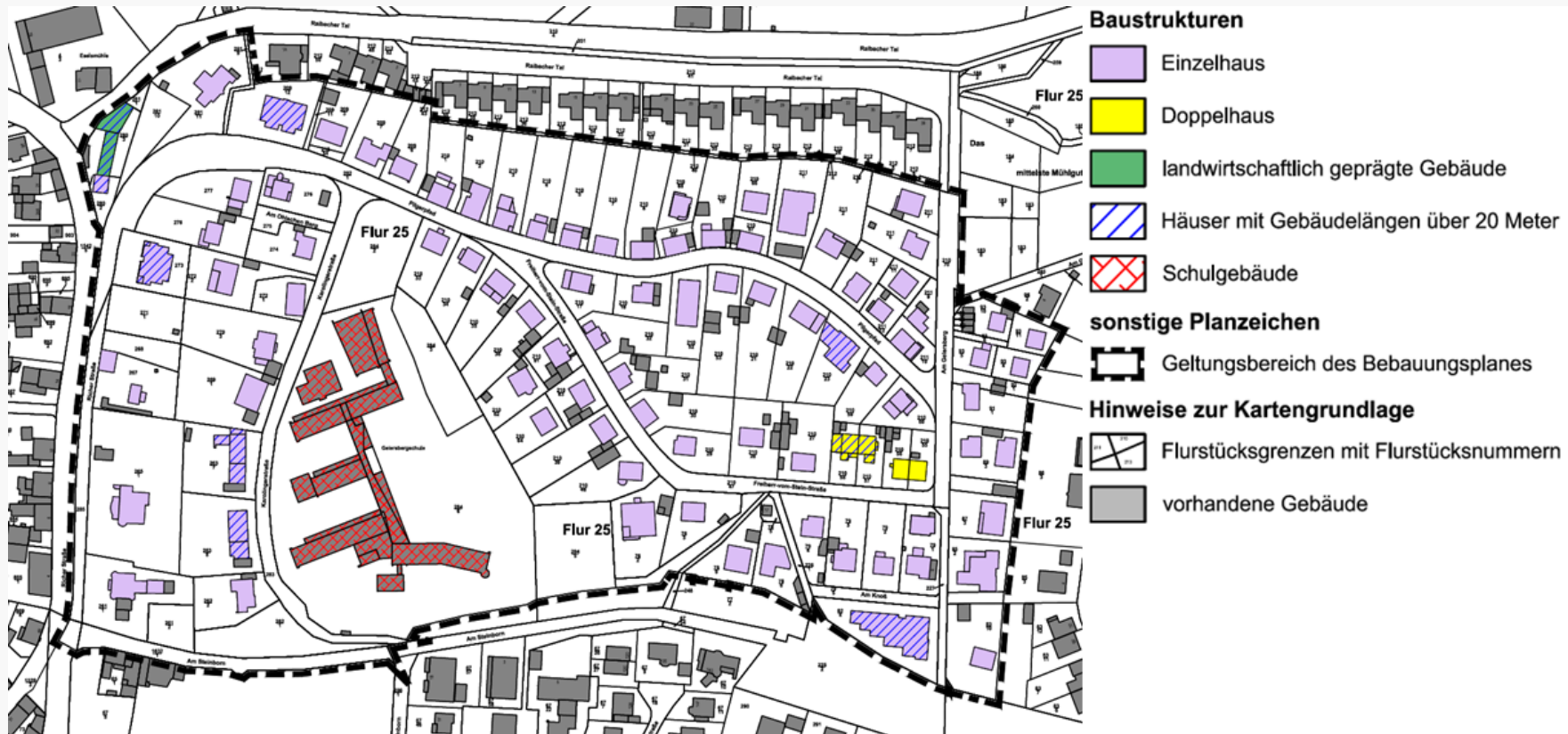
Zahl der Wohneinheiten





Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4"

Bebauungsstrukturen





Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4"

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl

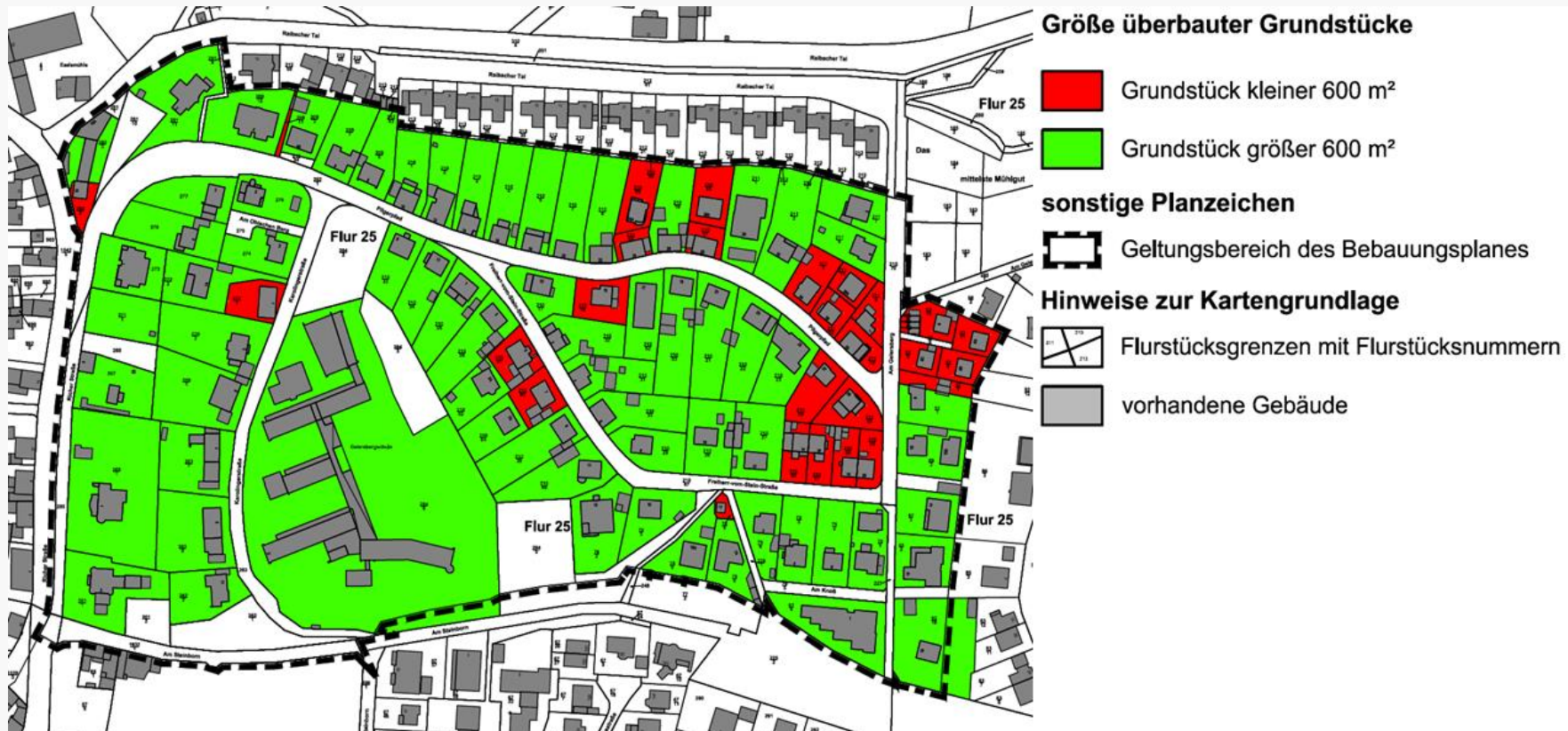
- WA Allgemeines Wohngebiet: GRZ = 0,4 als Obergrenze





Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4"

Grundstücksgröße





Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4"

Hinterliegerbebauung





Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4"

Zahl der Vollgeschosse



Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4"

Dachformen





Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4"

Besonderheiten

- Bauen in 2. Reihe, mehr als 4 WE, Geschossigkeit: UG / DG als Vollgeschoss

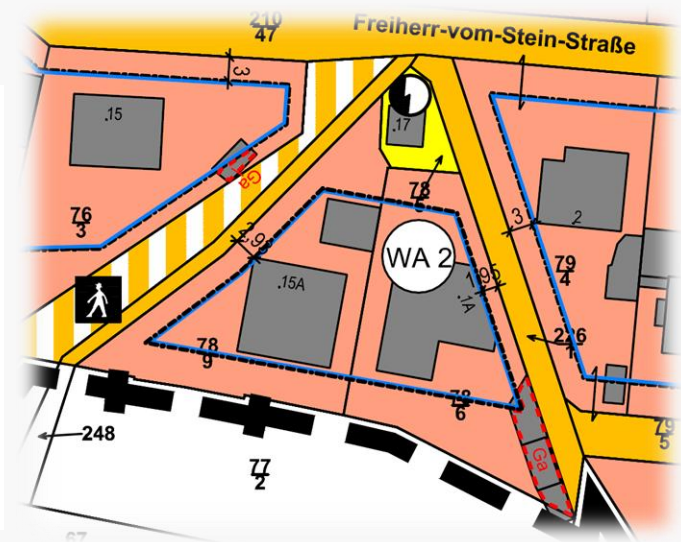


Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4"

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet
→ gemäß der bestehenden baulichen Strukturen im Gebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- Stellplätze und Garagen: innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Bereichen
- Zahl der Wohneinheiten: max. 2 WE
- Gestalterische Festsetzungen

NUTZUNGSSCHABLONE					
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise
	Anzahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH	FH	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)				(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	8,00	10,50	a 
WA2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	7,50	9,50	a 





NUTZUNGSSCHABLONE

Flächen für Gemeinbedarf: Schule, Bolz-/Basketballplatz

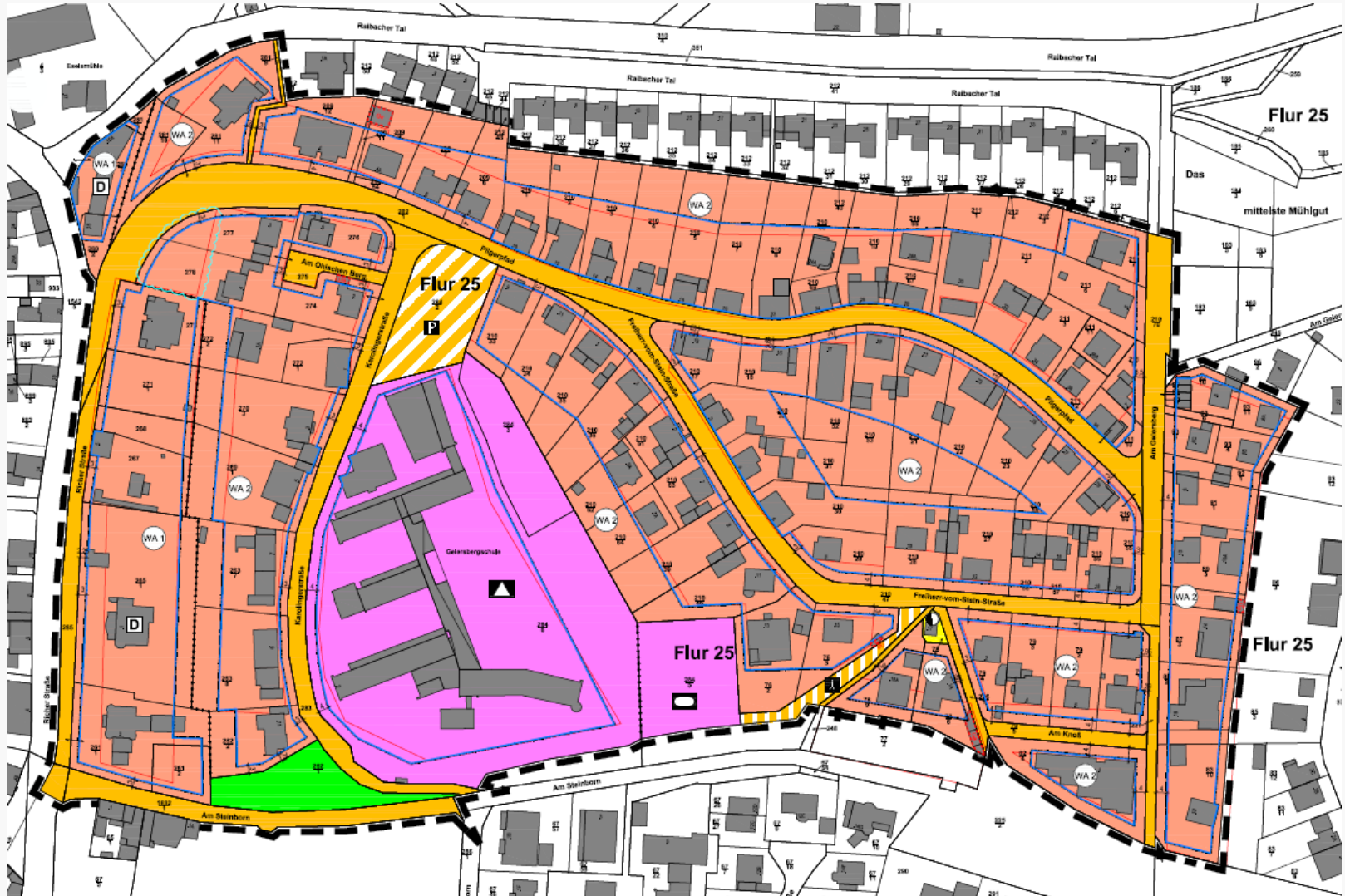
Öffentliche Parkplatzfläche



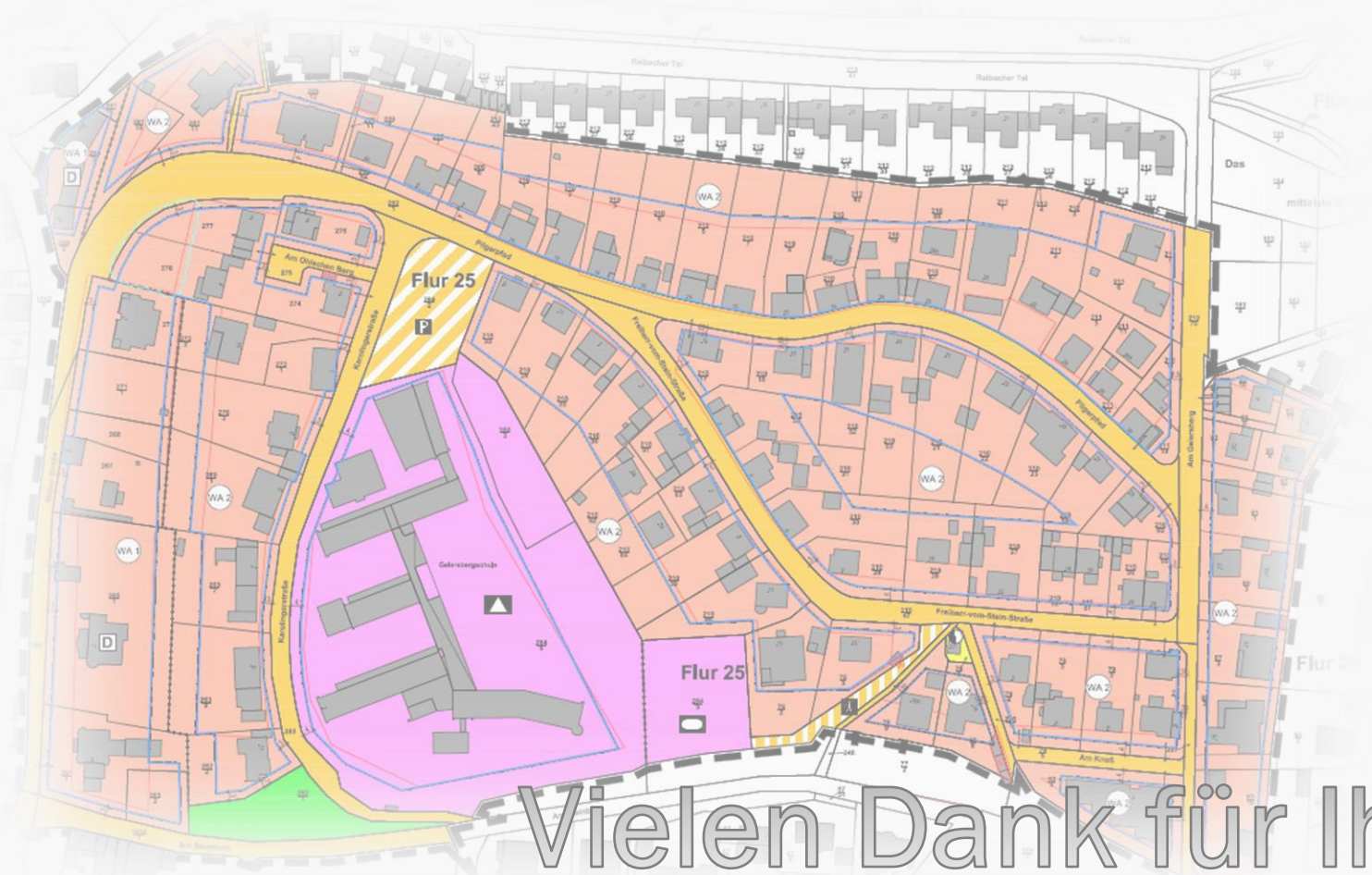
Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4"



Planteil des Bebauungsplanes



Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 4"



IP-Konzept

Inh.: Mario Helbing
Büro: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
Tel.: 06254 - 542 989 0

www.ip-konzept.de