



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan

Haldenstraße / August-Lämmle-Straße
1. Änderung
Stadtteil Hochberg



ZIEL

- Optimierung der bisherigen Festsetzungen und planungsrechtlichen Zulässigkeiten in Bezug auf die Ausbaumöglichkeiten,
 - Zulassen einer maßvollen Innenentwicklung des Plangebiets.
- Die Änderungen des Bebauungsplans betreffen daher vorrangig die Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** (Traufhöhen), zu den **Dachneigungen sowie den Dachaufbauten und -einschnitte**.
- Anforderungen an Klimawandel, Regelungen zur solaren Energienutzung und zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

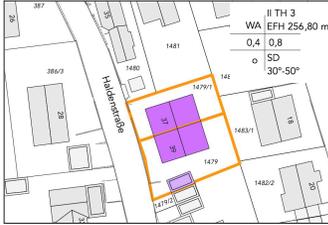
INHALT

- Gegenüberstellung Bebauungspläne
- Auszug Gebäudedokumentation zum Bebauungsplan
- Beispiel Straßenabwicklungen
- Änderung – Maß der baulichen Nutzung
- Neue Traufhöhen und Nutzungsschablonen
- Sonstige neue Festsetzungen und Änderungen

HALDENSTRASSE 37 / 39



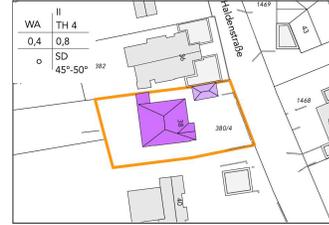
FLURSTÜCK 1479/1 / 1479



HALDENSTRASSE 38



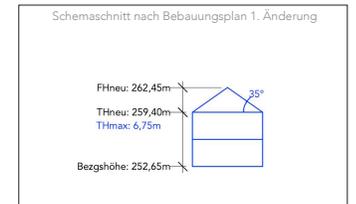
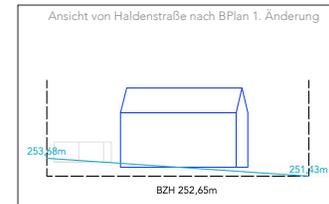
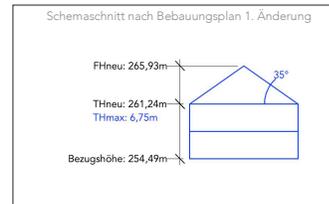
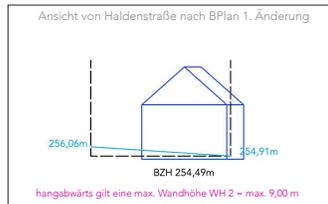
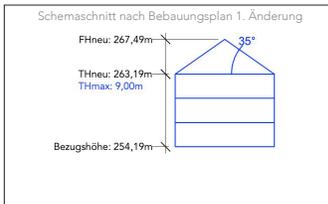
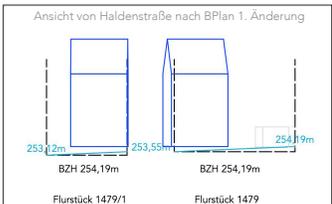
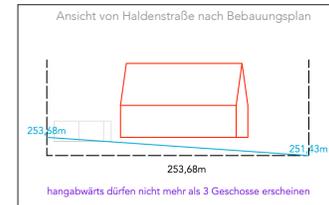
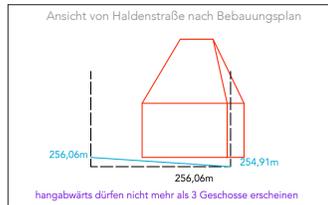
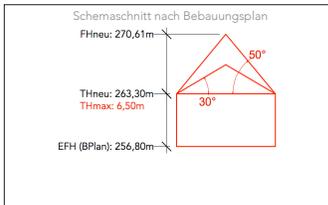
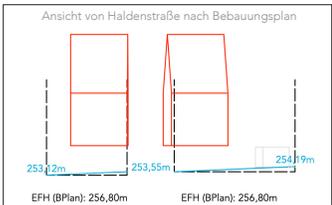
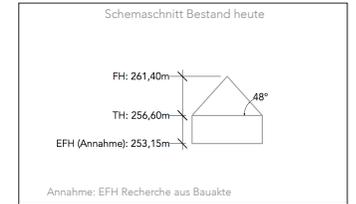
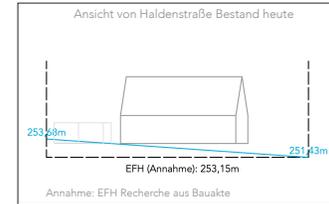
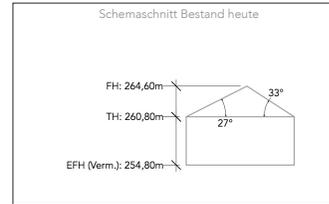
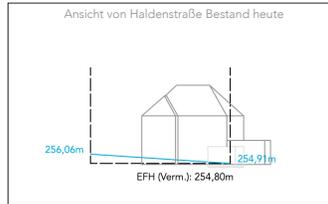
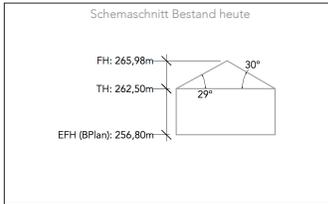
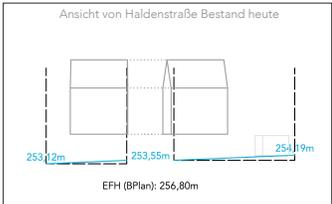
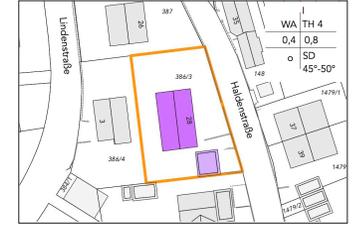
FLURSTÜCK 380/4



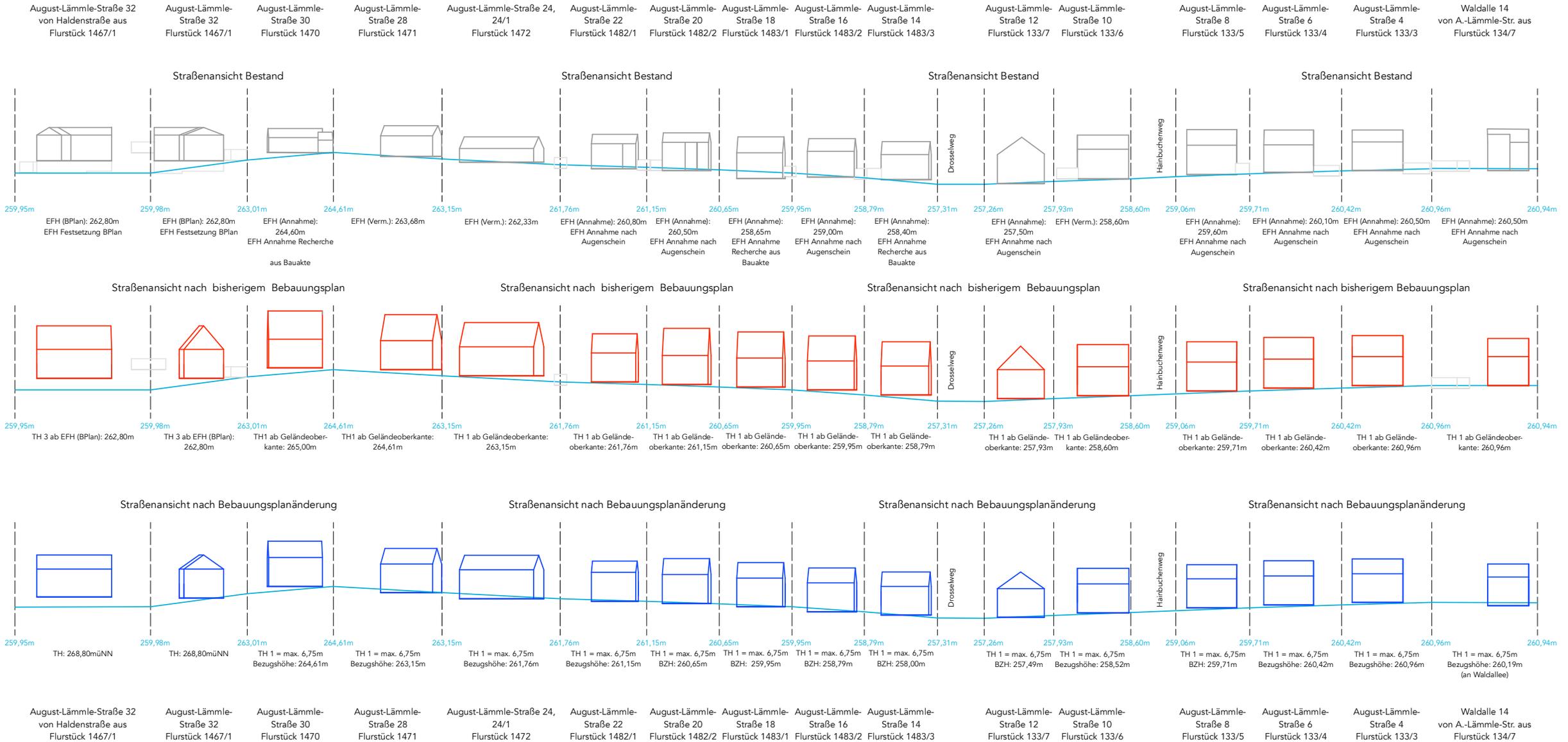
HALDENSTRASSE 28



FLURSTÜCK 386/3



Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung “ in Hochberg



Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung “ in Hochberg

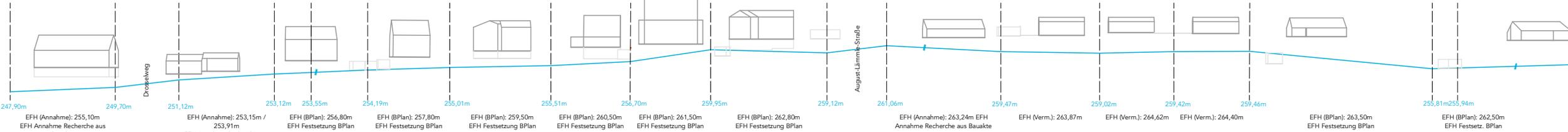
Drosselweg 1 von Haldenstraße aus Flurstück 131/6
 Haldenstraße 35 Flurstück 1480
 Haldenstr. 37 Flurstück 1479/1
 Haldenstr. 39 Flurstück 1479/3
 Haldenstraße 41 Flurstück 1479/3
 Haldenstraße 43 Flurstück 1469
 Haldenstraße 45 Flurstück 1468
 Haldenstraße 47 Flurstück 1467/1
 August-Lämmle-Straße 32 von Haldenstraße aus Flurstück 1467/1
 Arhornweg 2 von Haldenstr. aus Flurstück 184/4
 Arhornweg 2/1 von Haldenstr. aus Flurstück 184/3
 Arhornweg 4 von Haldenstr. aus Flurstück 184/6
 Arhornweg 6 von Haldenstr. aus Flurstück 184/7
 Haldenstraße 55 Flurstück 182
 Haldenstraße 57 Flurstück 183/2

Straßenansicht Bestand

Straßenansicht Bestand

Straßenansicht Bestand

Straßenansicht Bestand

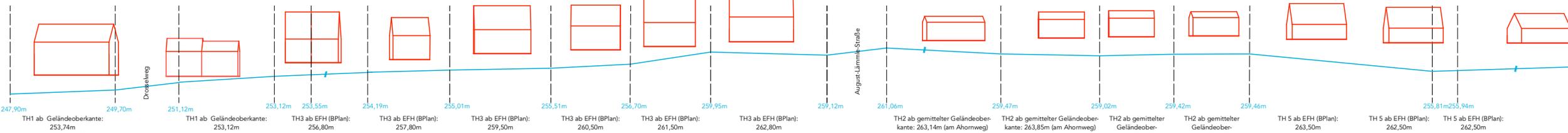


Straßenansicht nach bisherigem Bebauungsplan

Straßenansicht nach bisherigem Bebauungsplan

Straßenansicht nach bisherigem Bebauungsplan

Straßenansicht nach bisherigem Bebauungsplan



hangabwärts dürfen nicht mehr als 3 Geschosse erscheinen

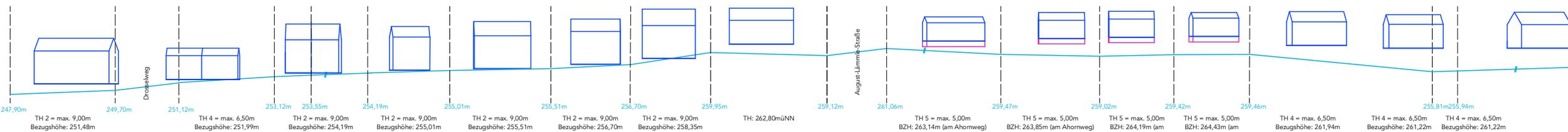
hangabwärts dürfen nicht mehr als 3 Geschosse erscheinen

Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung

Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung

Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung

Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung



Drosselweg 1 von Haldenstraße aus Flurstück 131/6
 Haldenstraße 35 Flurstück 1480
 Haldenstr. 37 Flurstück 1479/1
 Haldenstr. 39 Flurstück 1479/3
 Haldenstraße 41 Flurstück 1479/3
 Haldenstraße 43 Flurstück 1469
 Haldenstraße 45 Flurstück 1468
 Haldenstraße 47 Flurstück 1467/1
 August-Lämmle-Straße 32 von Haldenstraße aus Flurstück 1467/1
 Arhornweg 2 von Haldenstr. aus Flurstück 184/4
 Arhornweg 2/1 von Haldenstr. aus Flurstück 184/3
 Arhornweg 4 von Haldenstr. aus Flurstück 184/6
 Arhornweg 6 von Haldenstr. aus Flurstück 184/7
 Haldenstraße 55 Flurstück 182
 Haldenstraße 57 Flurstück 183/2

Beispiel Nutzungsschablone

WA	siehe Einschrieb
0,4	-
o	SD 25° bis max. 35°

Füllschema der Nutzungsschablone

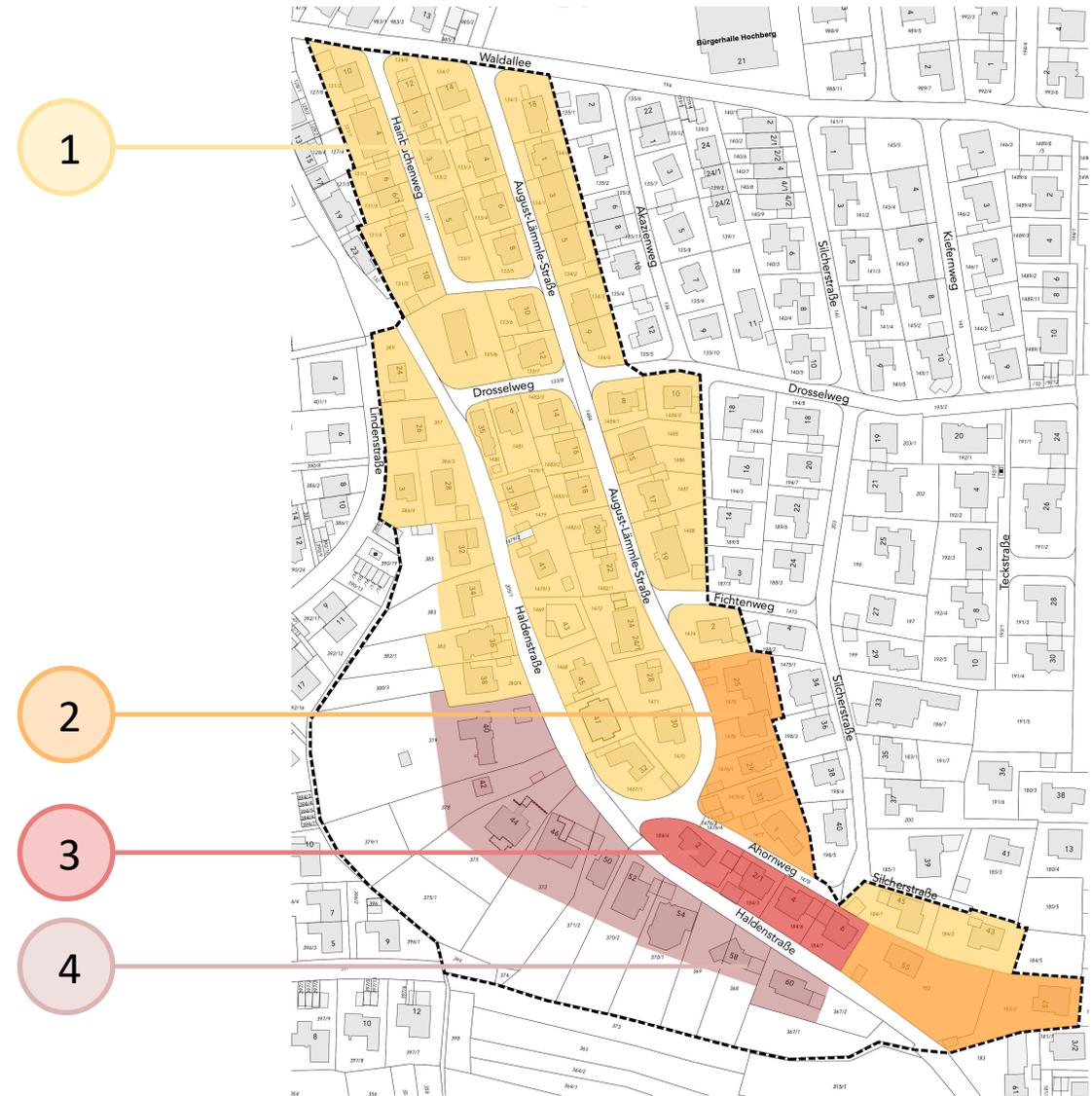
Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen/ maximale Trauf-, Gebäudehöhe/ maximale Wandhöhe
Grund- flächenzahl	Geschoss- flächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

1	WA	siehe Einschrieb
	0,40	-
	o	SD 25 ° bis max. 35°

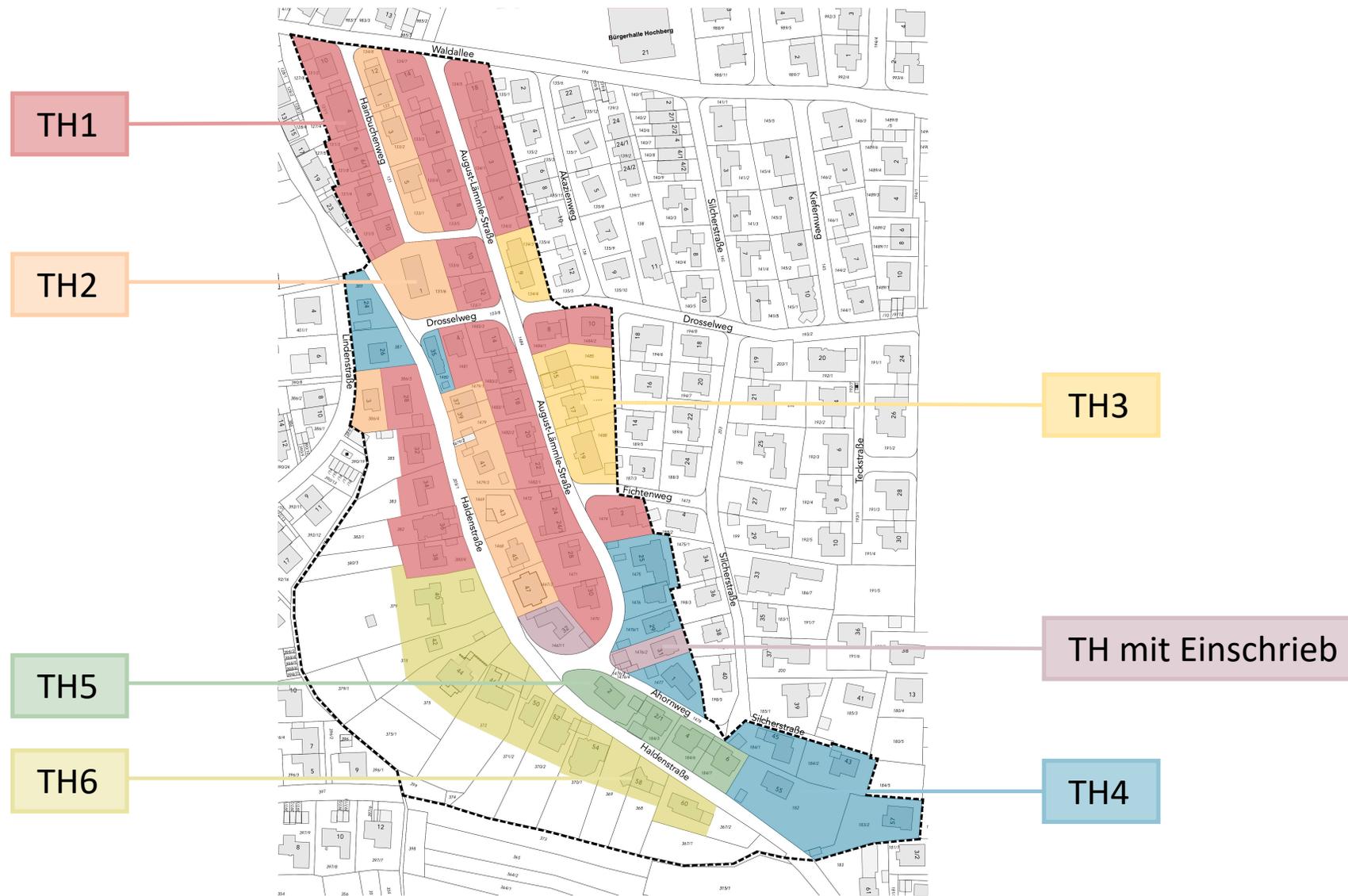
2	WA	siehe Einschrieb
	0,40	-
	o	SD 20 ° bis max. 30°

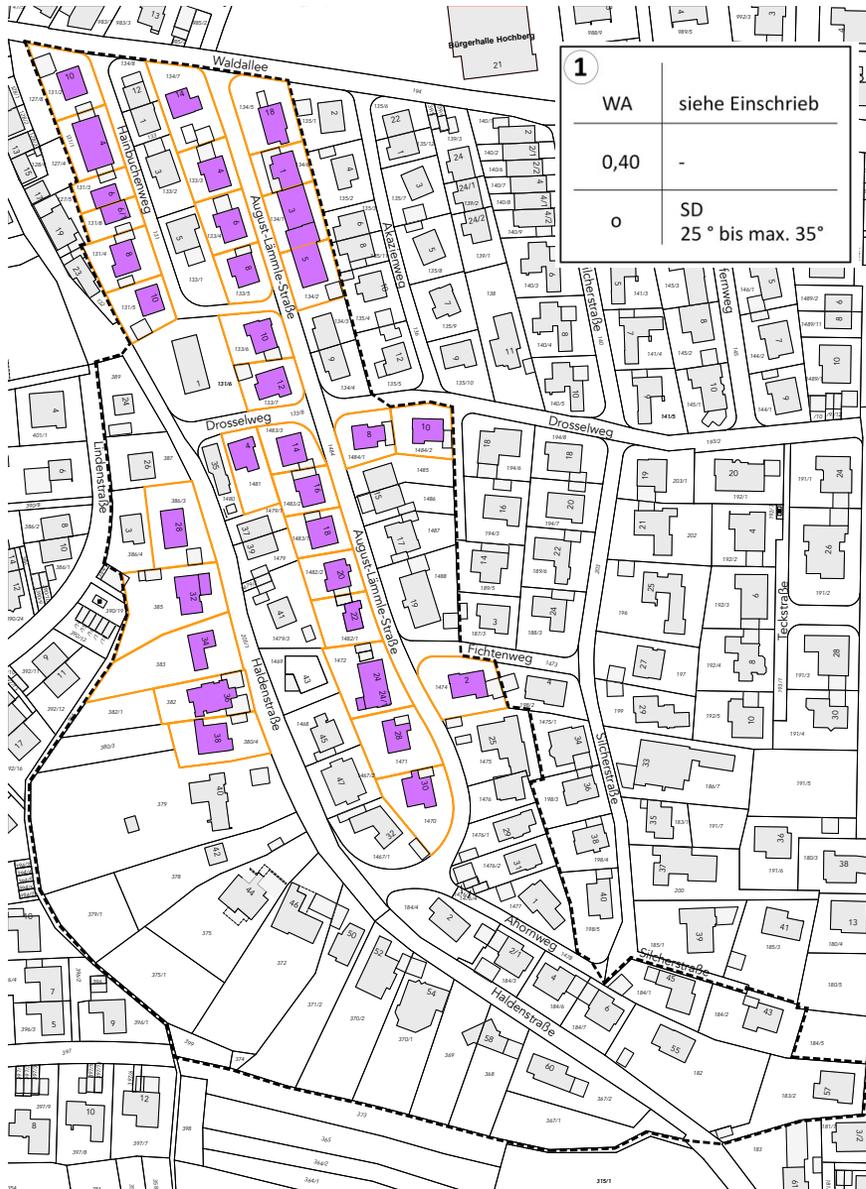
3	WA	siehe Einschrieb
	0,40	-
	o	SD bis max. 20 °

4	WA max. 5 WE	siehe Einschrieb
	0,30	-
	o	FD / SD 20 ° bis max. 25 °



Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung “ in Hochberg





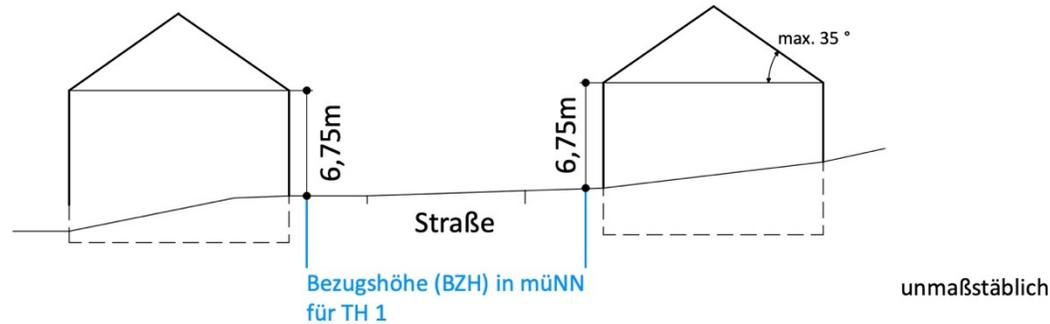
TH 1

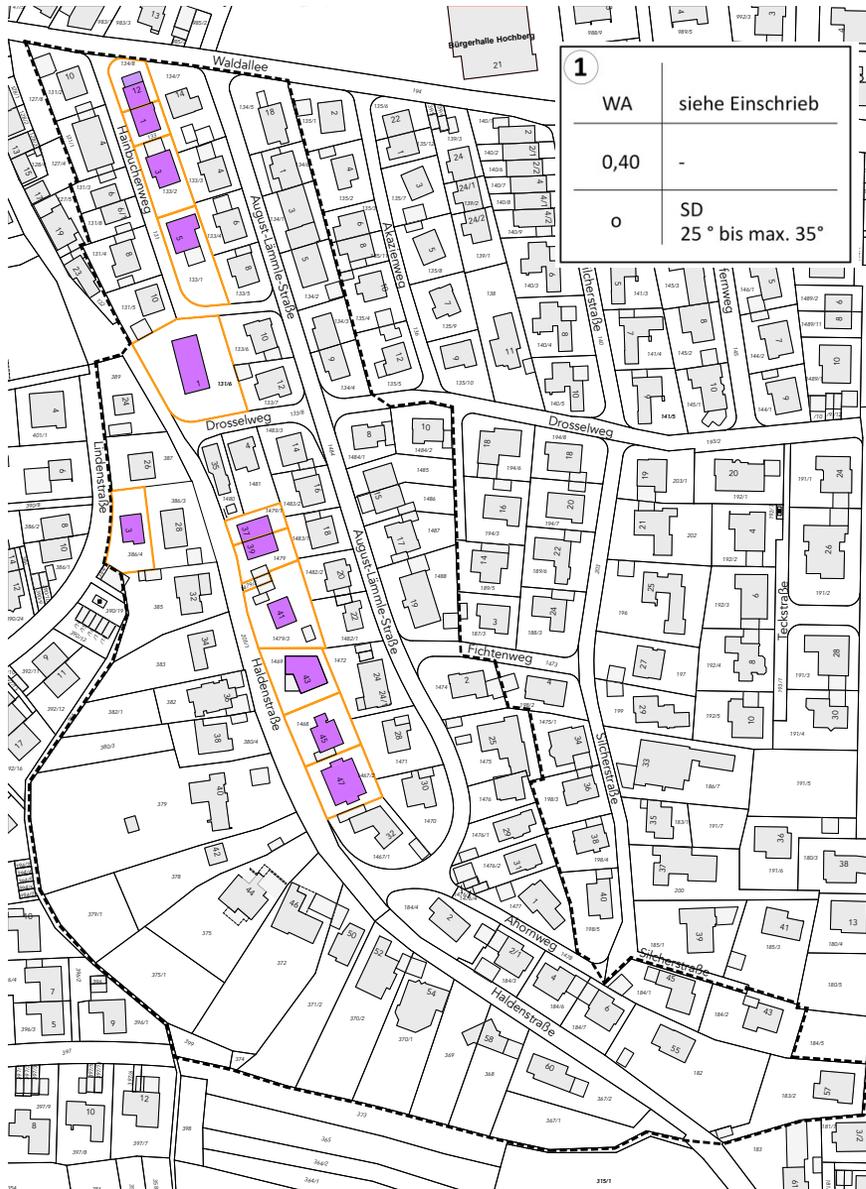
Die festgesetzte Höhe wird gemessen von der **Bezugshöhe BZH** (müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 6,75 m**

Die Festsetzung TH 1 betrifft Grundstücke mit der Nutzungsschablone 1, d.h. die Dachneigung liegt bei 25 bis max. 35 °.

TH 1 = max. 6,75m





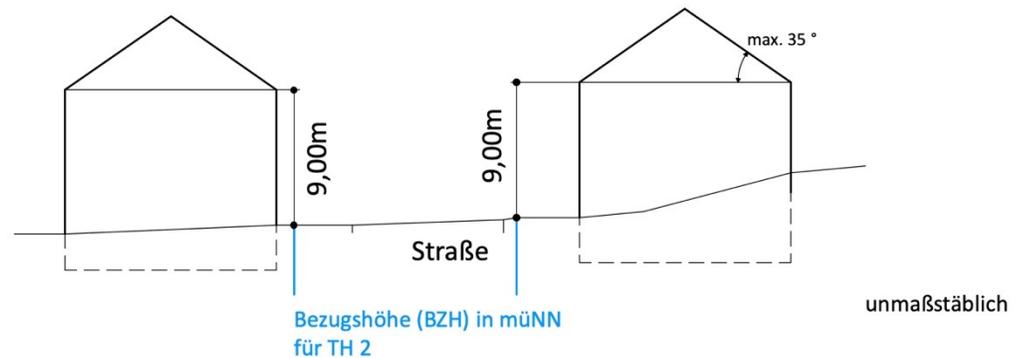
TH 2

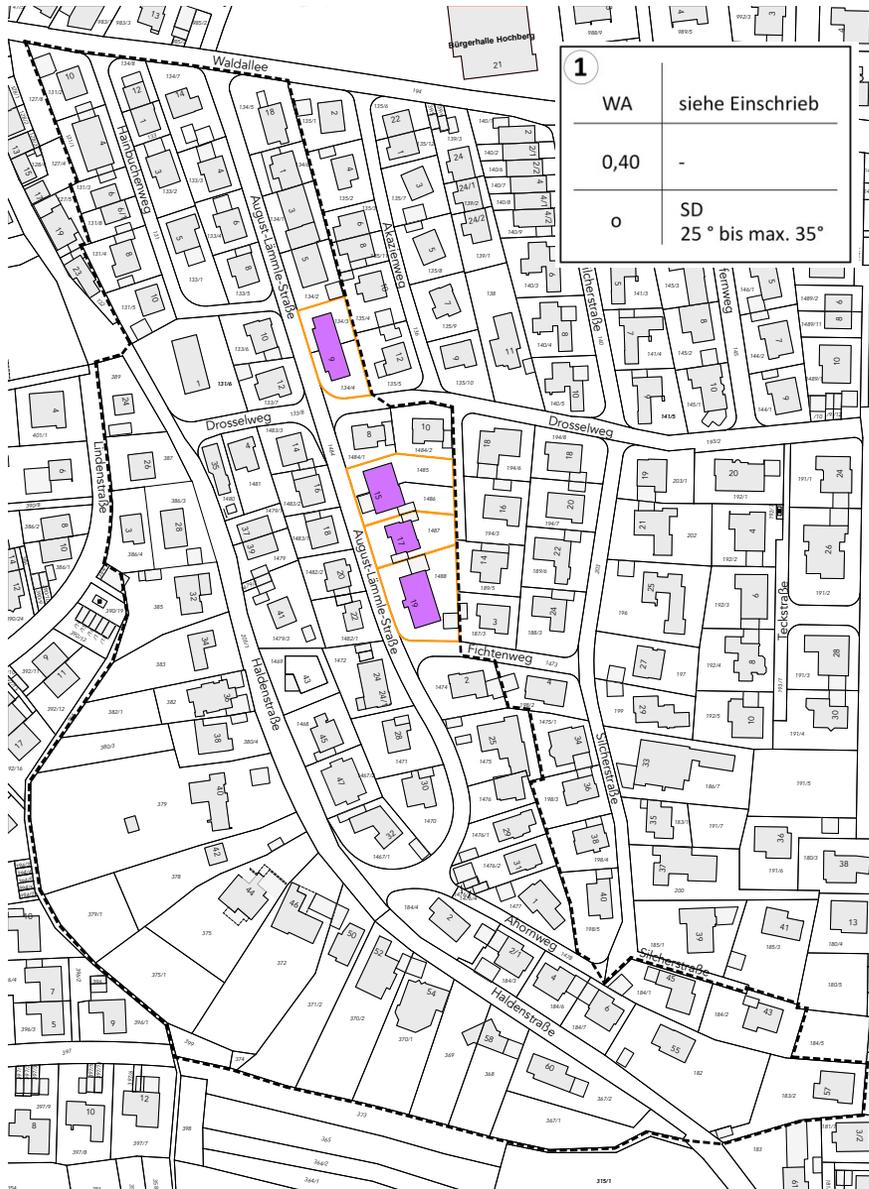
Die festgesetzte Höhe wird gemessen von der **Bezugshöhe BZH** (müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 9,00 m**

Die Festsetzung TH 2 betrifft Grundstücke mit der Nutzungsschablone 1, d.h. die Dachneigung liegt bei 25 bis max. 35 °.

TH 2 = max. 9,00m





1	WA	siehe Einschrieb
	0,40	-
	o	SD 25 ° bis max. 35 °

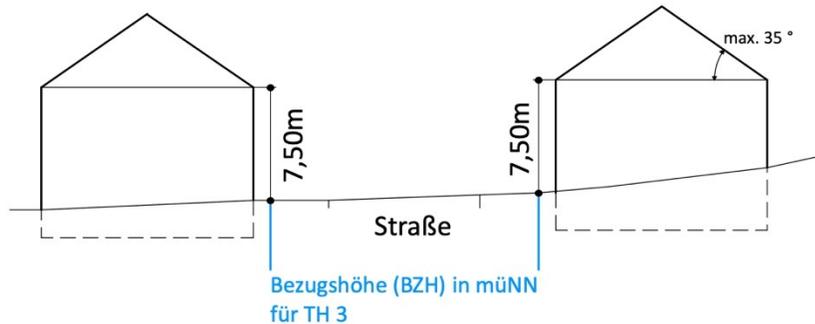
TH 3

Die festgesetzte Höhe wird gemessen von der **Bezugshöhe BZH** (müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

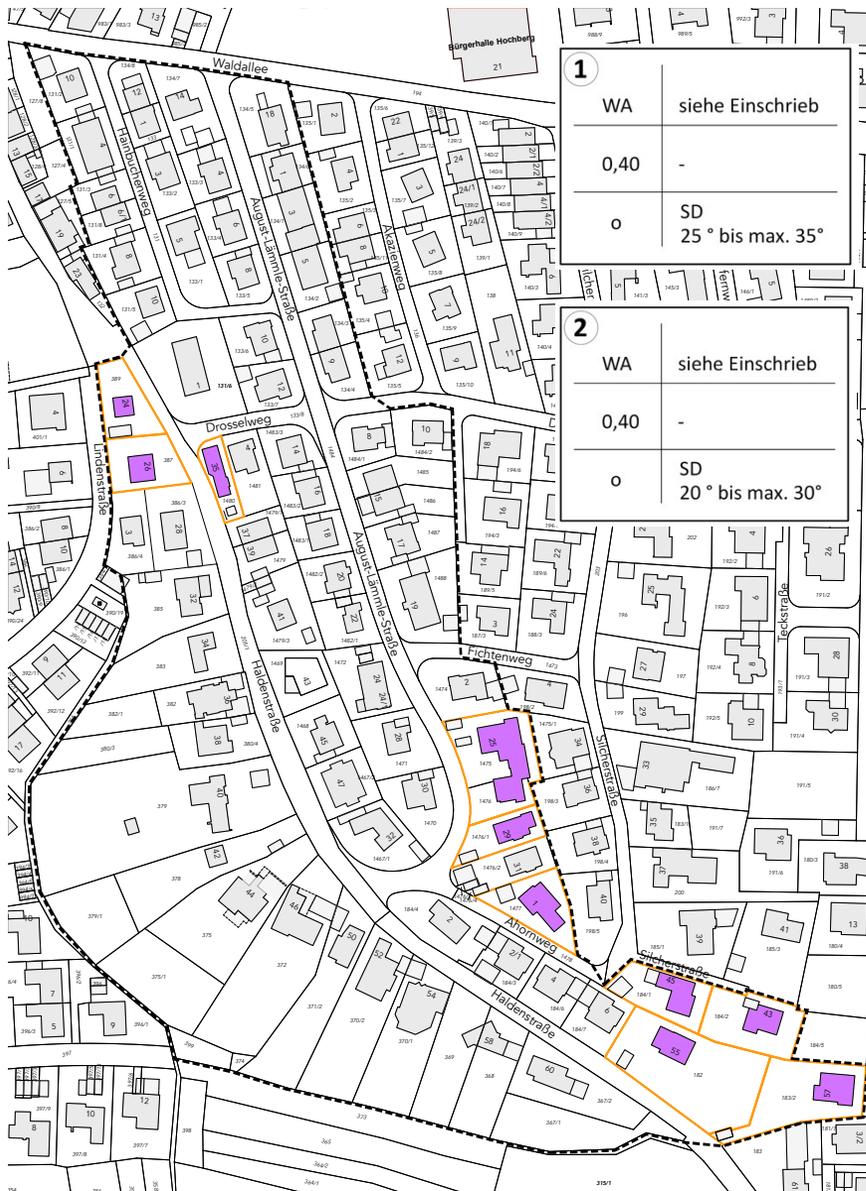
Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 7,50 m**

Die Festsetzung TH 3 betrifft Grundstücke mit der Nutzungsschablone 1, d.h. die Dachneigung liegt bei 25 bis max. 35 °.

TH 3 = max. 7,50m



unmaßstäblich



1	WA	siehe Einschrieb
	0,40	-
	o	SD 25 ° bis max. 35°

2	WA	siehe Einschrieb
	0,40	-
	o	SD 20 ° bis max. 30°

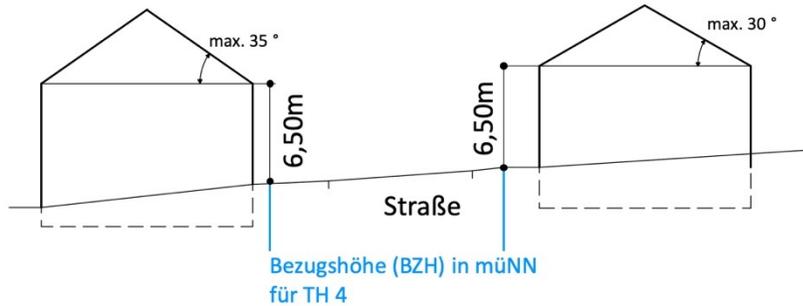
TH 4

Die festgesetzte Höhe wird gemessen von der **Bezugshöhe BZH** (müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 6,50 m**

Die Festsetzung TH 4 betrifft Grundstücke mit der Nutzungsschablone 1 oder 2, d.h. die zulässigen Dachneigungen liegen bei 25 bis max. 35 ° oder 20 bis max. 30 °.

TH 4 = max. 6,50m





3	WA	siehe Einschrieb
	0,40	-
	o	SD bis max. 20 °

TH 5 und WH 1

Die festgesetzte Höhe wird gemessen von der **Bezugshöhe BZH** (müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

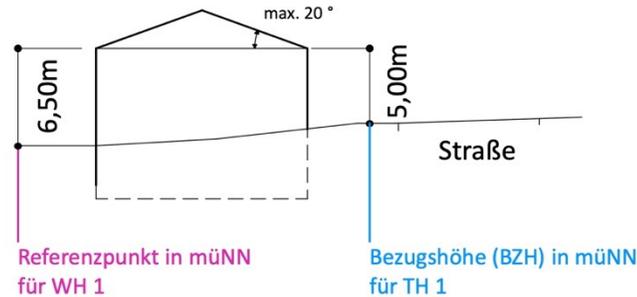
Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 5,00 m**

Hangabwärts wird eine **maximal zulässige Wandhöhe (WH 1) festgelegt**.

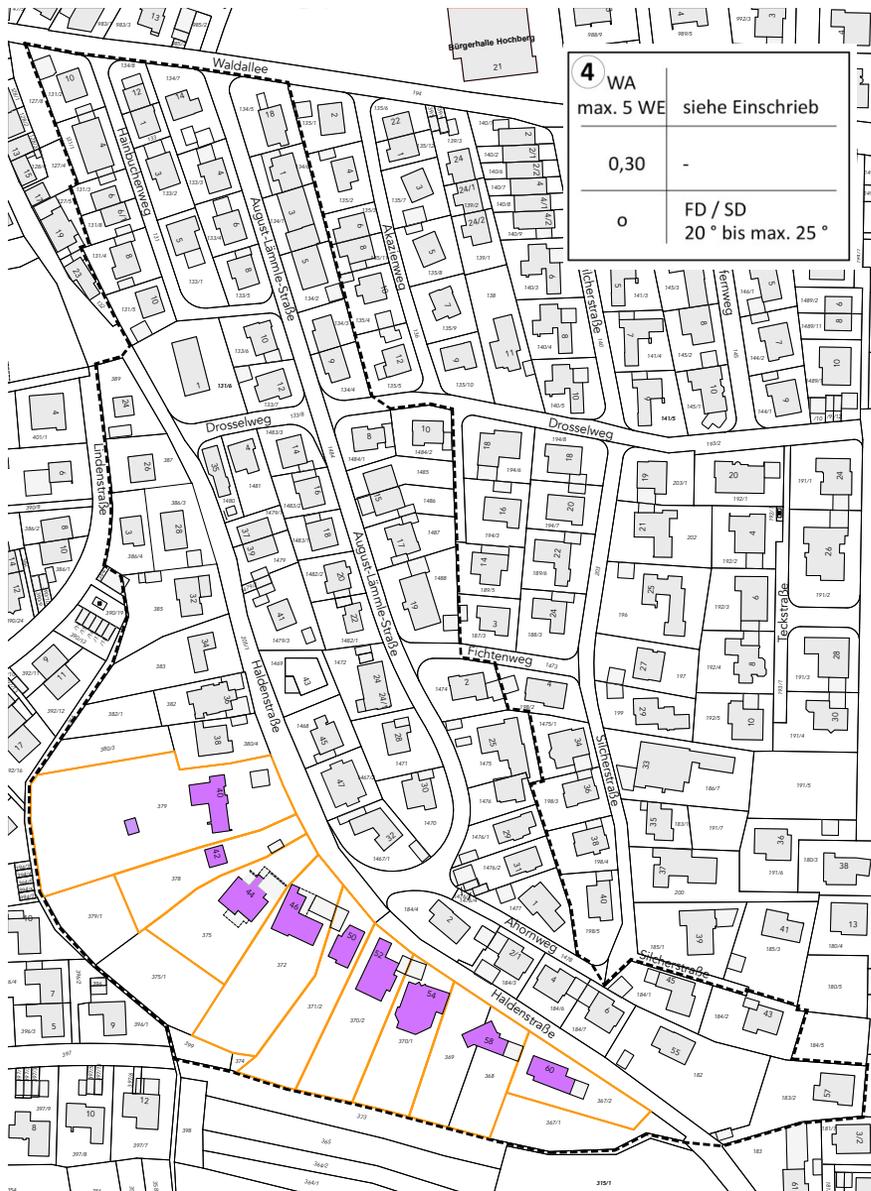
Diese wird zwischen dem **talseitig** gelegenen Referenzpunkt (am Baufenster) entsprechend Planeinschrieb und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 6,50 m**

TH 5 = max. 5,00m
WH 1 = max. 6,50m



unmaßstäblich

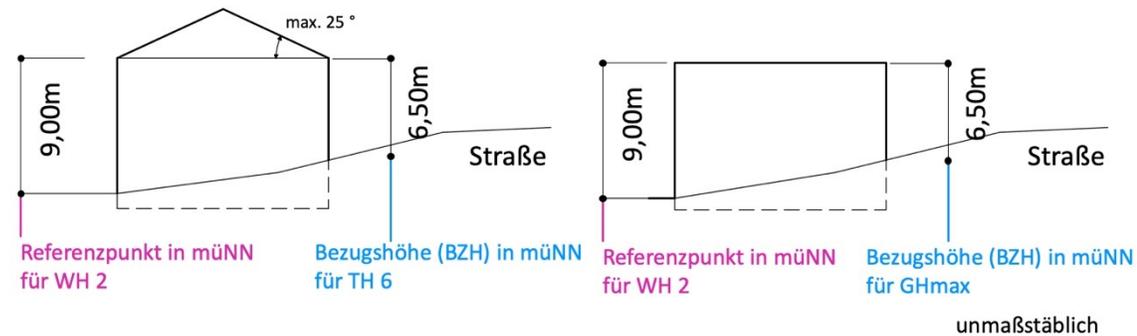


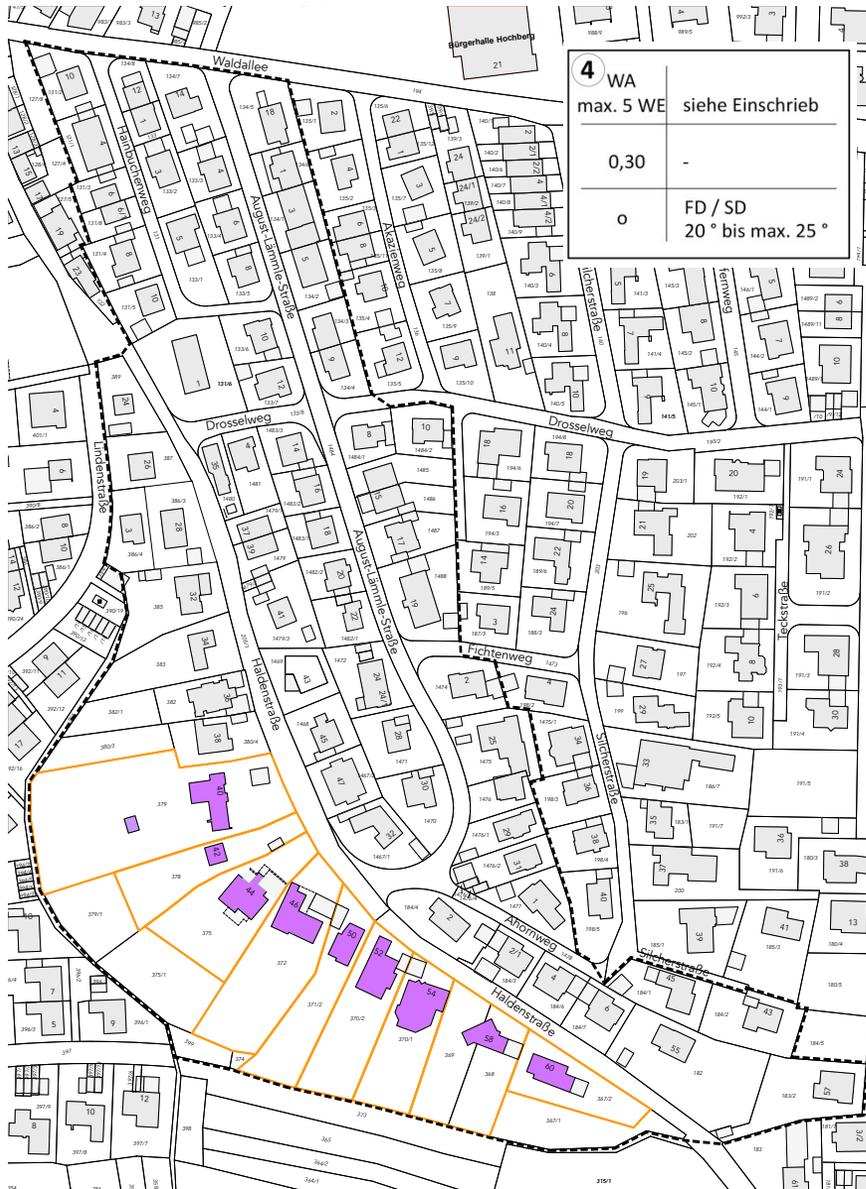
TH 6 und WH 2

Bei geneigten Dächern wird die festgesetzte Höhe gemessen von der Bezugshöhe (als Bezugshöhe müNN im Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 6,00 m**

Hangabwärts wird eine **maximal zulässige Wandhöhe (WH 2) festgelegt**. Diese wird zwischen dem **talseitig** gelegenen Referenzpunkt (am Baufenster) entsprechend Planeinschrieb und bei geneigten Dächern zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

TH 6 / GHmax = max. 6,50m
 WH 2 = max. 9,00m



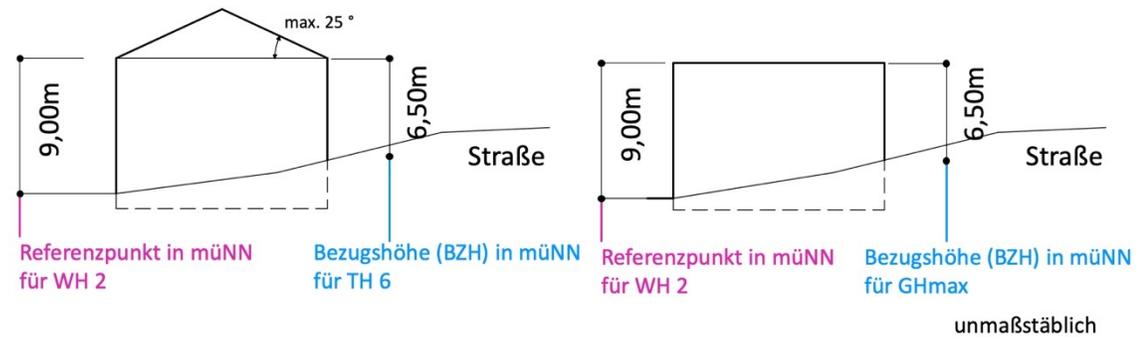


GHmax und WH 2

GH max.: Bei Flachdächern wird die die festgesetzte Höhe gemessen von der Bezugshöhe (als Bezugshöhe müNN im Planeinschrieb) bis zur Oberkante Attika oder Oberkante Brüstung.
Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 6,00 m**

Bei Flachdächern wird zwischen dem **talseitig** gelegenen Referenzpunkt (am Baufenster) entsprechend Planeinschrieb und der Oberkante Attika oder Oberkante Brüstung in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.
Sie darf folgendes Maß nicht überschreiten: **max. 9,00 m**

TH 6 / GHmax = max. 6,50m
WH 2 = max. 9,00m



Geänderte Festsetzungen

A15 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

→ Solare Energienutzung

A 16 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

→ Pfg3 Pflanzgebot „Vorgartenfläche“

Geänderte Örtliche Bauvorschriften

B1.1 Dachform, Dachdeckung für Gebäude und Garagen

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

B3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

- Vorgärten
- Verbot von Schottergärten

B6 Aufschüttungen und Abgrabungen

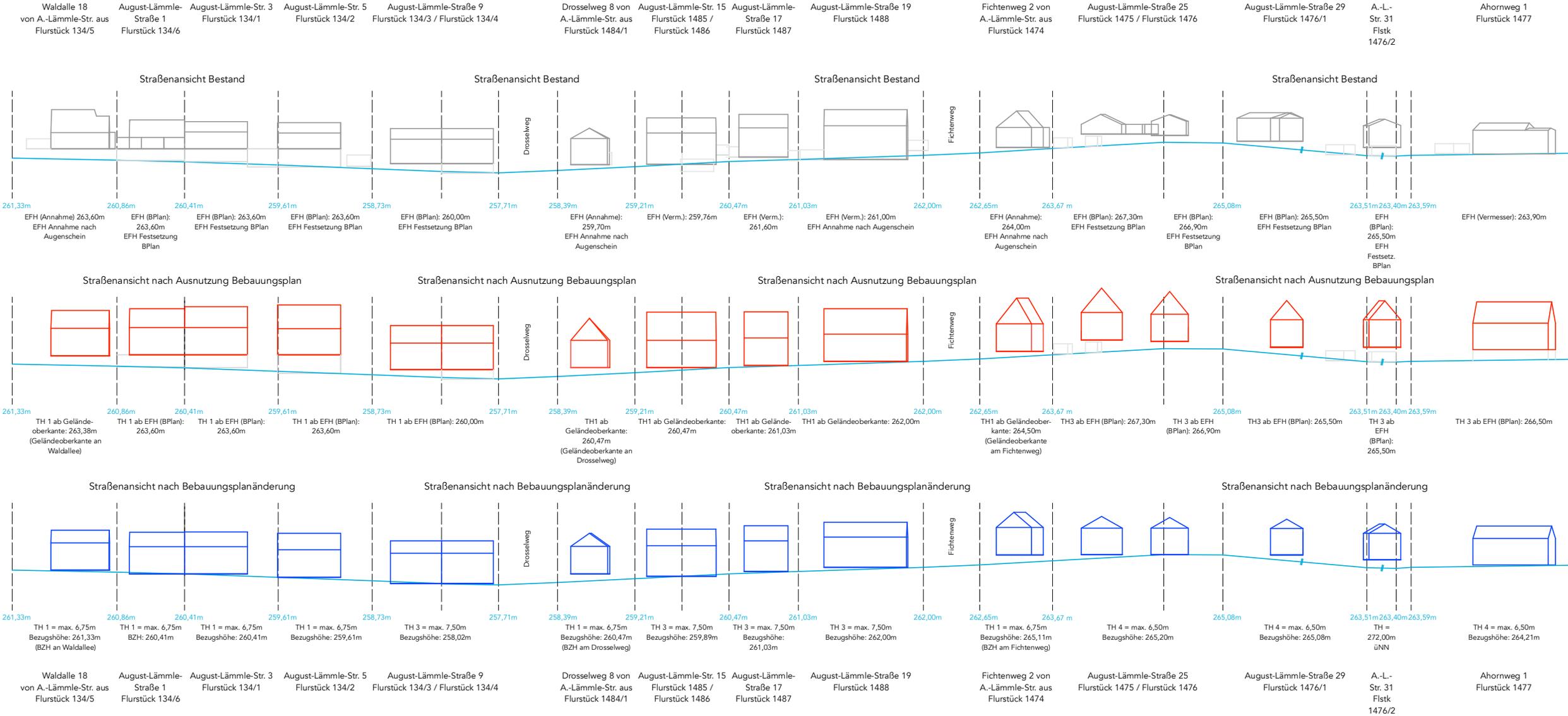
- Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,50 m des natürlichen Geländeverlaufs sind innerhalb des Grundstücks nicht zulässig.



**VIELEN DANK
für Ihre Aufmerksamkeit!**

BACKUPFOLIEN
falls Fragen zu weiteren Straßenabwicklungen

Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung “ in Hochberg



Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung “ in Hochberg

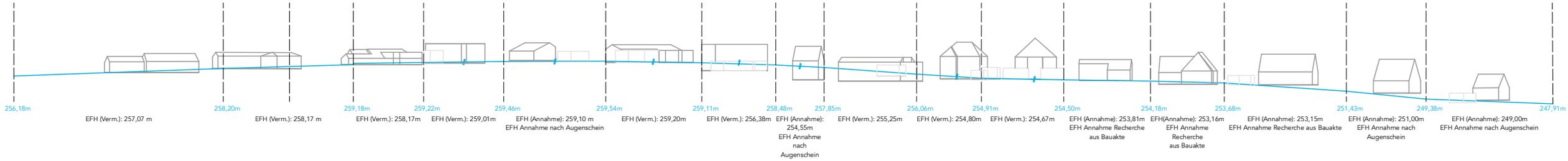
Haldenstraße 60 Flurstück 367/2 Haldenstraße 58 Flurstück 368 / 369 Haldenstraße 54 Flurstück 370/1 Haldenstraße 52 Flurstück 370/2 Haldenstraße 50 Flurstück 371/2 Haldenstraße 46 Flurstück 372 Haldenstraße 44 Flurstück 375 Haldenstr. 42 Flurstück 378 Haldenstraße 40 Flurstück 379 Haldenstraße 38 Flurstück 380/2 Haldenstraße 36 Flurstück 382 Haldenstraße 34 Flurstück 382 Haldenstraße 32 Flurstück 385 Haldenstraße 28 Flurstück 386/3 Haldenstraße 26 Flurstück 387 Haldenstraße 24 Flurstück 389

Straßenansicht Bestand

Straßenansicht Bestand

Straßenansicht Bestand

Straßenansicht Bestand

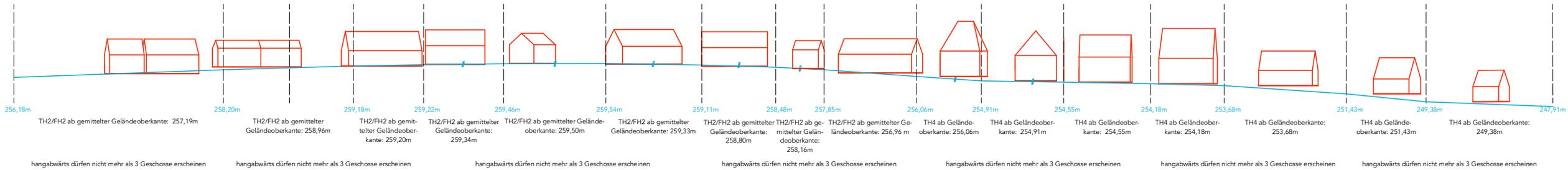


Straßenansicht nach Ausnutzung Bebauungsplan

Straßenansicht nach Ausnutzung Bebauungsplan

Straßenansicht nach Ausnutzung Bebauungsplan

Straßenansicht nach Ausnutzung Bebauungsplan

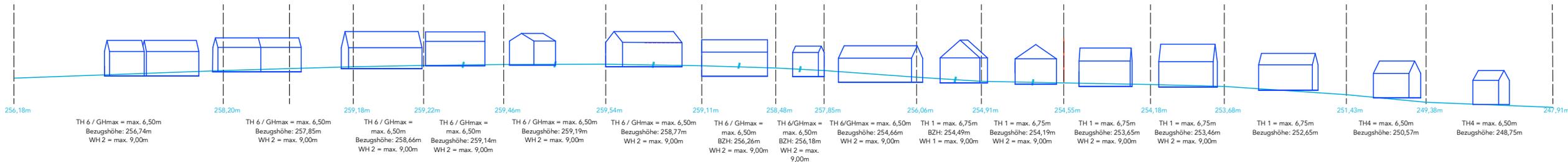


Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung

Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung

Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung

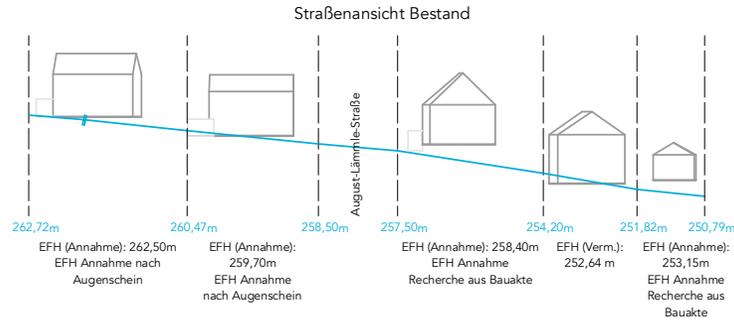
Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung



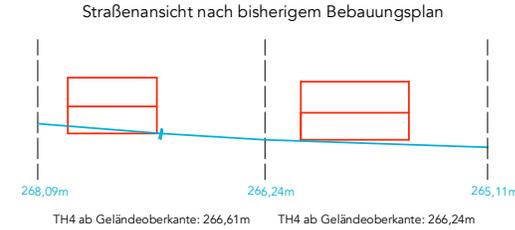
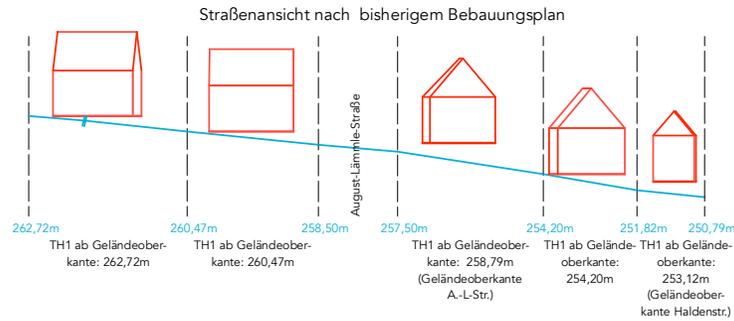
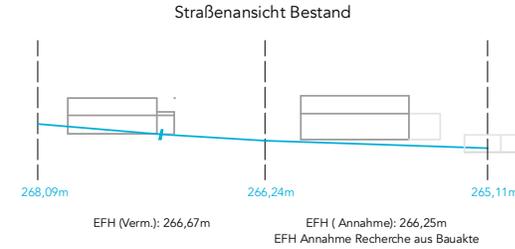
Haldenstraße 60 Flurstück 367/2 Haldenstraße 58 Flurstück 368 / 369 Haldenstraße 54 Flurstück 370/1 Haldenstraße 52 Flurstück 370/2 Haldenstraße 50 Flurstück 371/2 Haldenstraße 46 Flurstück 372 Haldenstraße 44 Flurstück 375 Haldenstr. 42 Flurstück 378 Haldenstraße 40 Flurstück 379 Haldenstraße 38 Flurstück 380/2 Haldenstraße 36 Flurstück 382 Haldenstraße 34 Flurstück 382 Haldenstraße 32 Flurstück 385 Haldenstraße 28 Flurstück 386/3 Haldenstraße 26 Flurstück 387 Haldenstraße 24 Flurstück 389

Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung “ in Hochberg

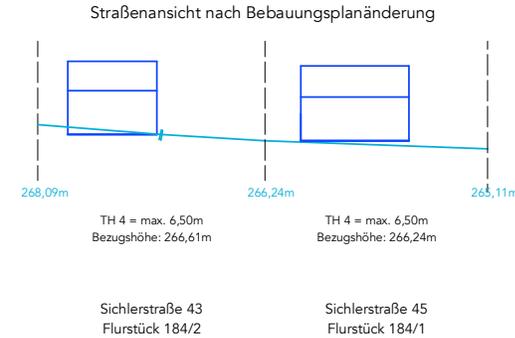
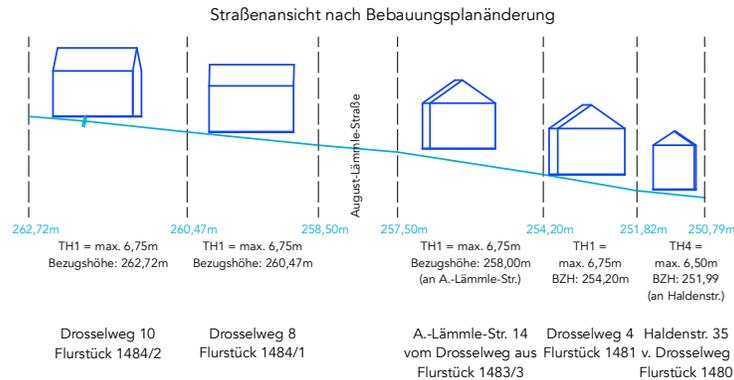
Drosselweg 10 Flurstück 1484/2
Drosselweg 8 Flurstück 1484/1
A.-Lämmle-Str. 14 vom Drosselweg aus Flurstück 1483/3
Drosselweg 4 Flurstück 1481 v. Drosselweg Flurstück 1480
Haldenstr. 35 Flurstück 1480



Sichlerstraße 43 Flurstück 184/2
Sichlerstraße 45 Flurstück 184/1



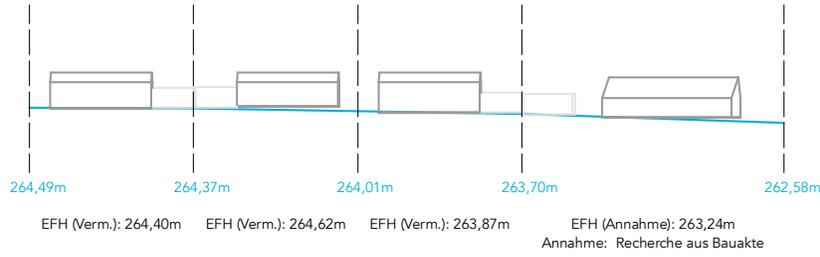
hangabwärts dürfen nicht mehr als 3 Geschosse erscheinen



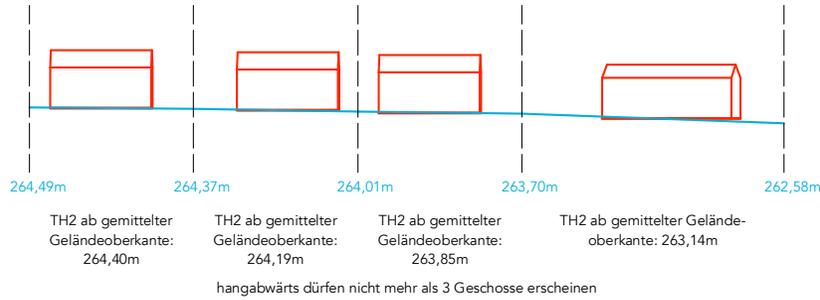
Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung “ in Hochberg

Arhornweg 6 Flurstück 184/7 Arhornweg 4 Flurstück 184/6 Arhornweg 2/1 Flurstück 184/3 Arhornweg 2 Flurstück 184/4

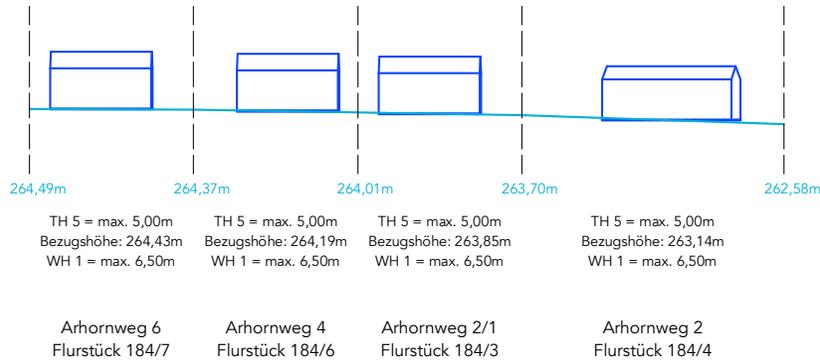
Straßenansicht Bestand

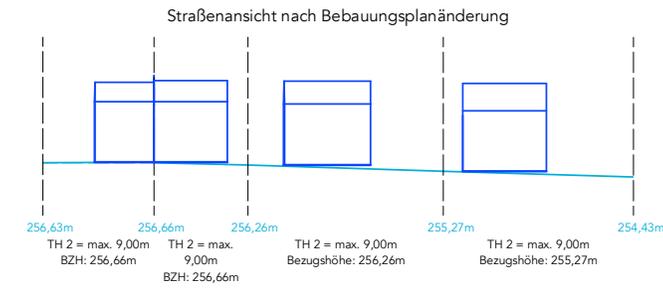
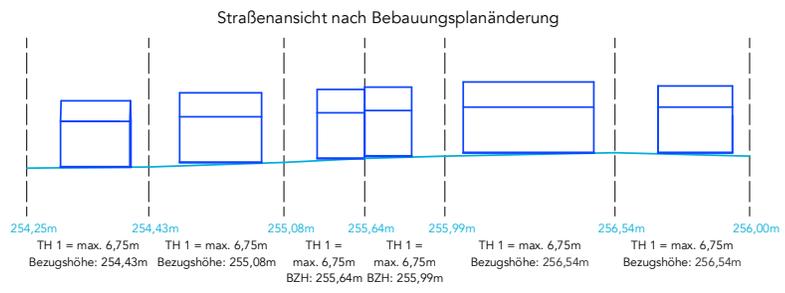
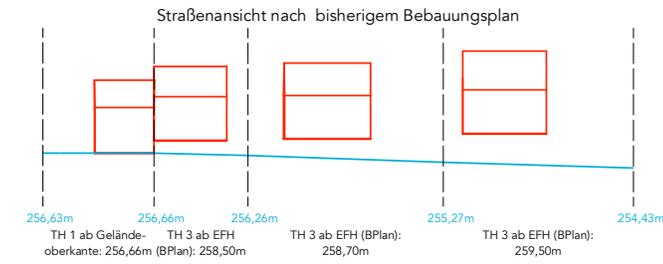
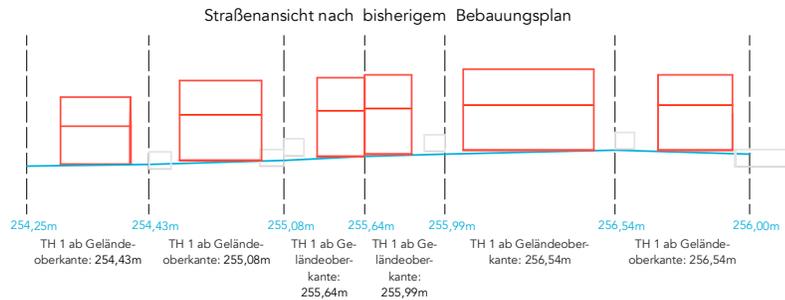
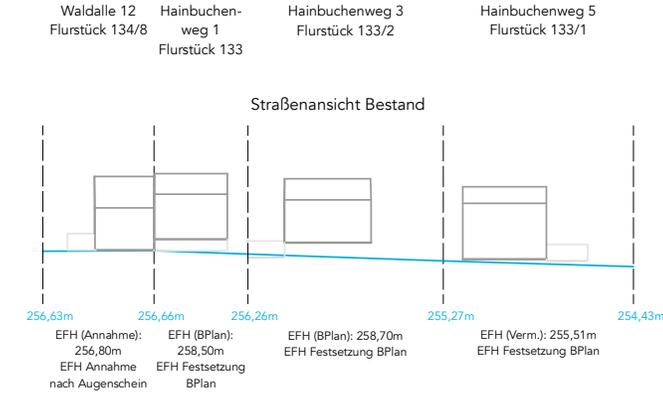
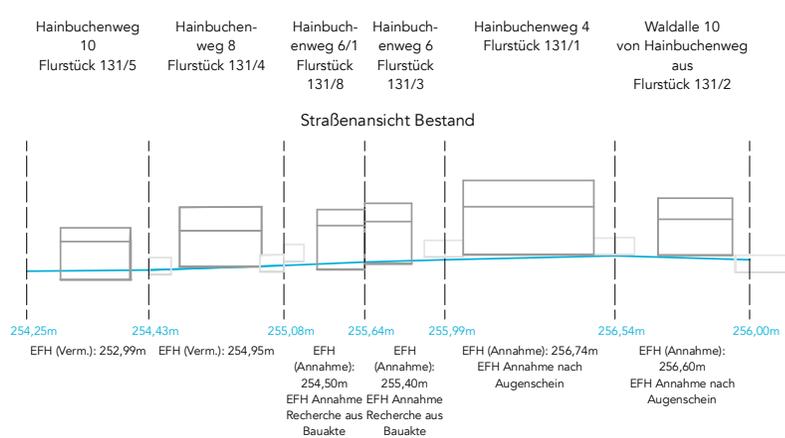


Straßenansicht nach bisherigem Bebauungsplan



Straßenansicht nach Bebauungsplanänderung





Hainbuchenweg 10 Flurstück 131/5 Hainbuchenweg 8 Flurstück 131/4 Hainbuchenweg 6/1 Flurstück 131/8 Hainbuchenweg 6 Flurstück 131/3 Hainbuchenweg 4 Flurstück 131/1 Waldalle 10 von Hainbuchenweg aus Flurstück 131/2

Waldalle 12 Flurstück 134/8 Hainbuchenweg 1 Flurstück 133 Hainbuchenweg 3 Flurstück 133/2 Hainbuchenweg 5 Flurstück 133/1