

Bebauungsplan „Heidelohstraße“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

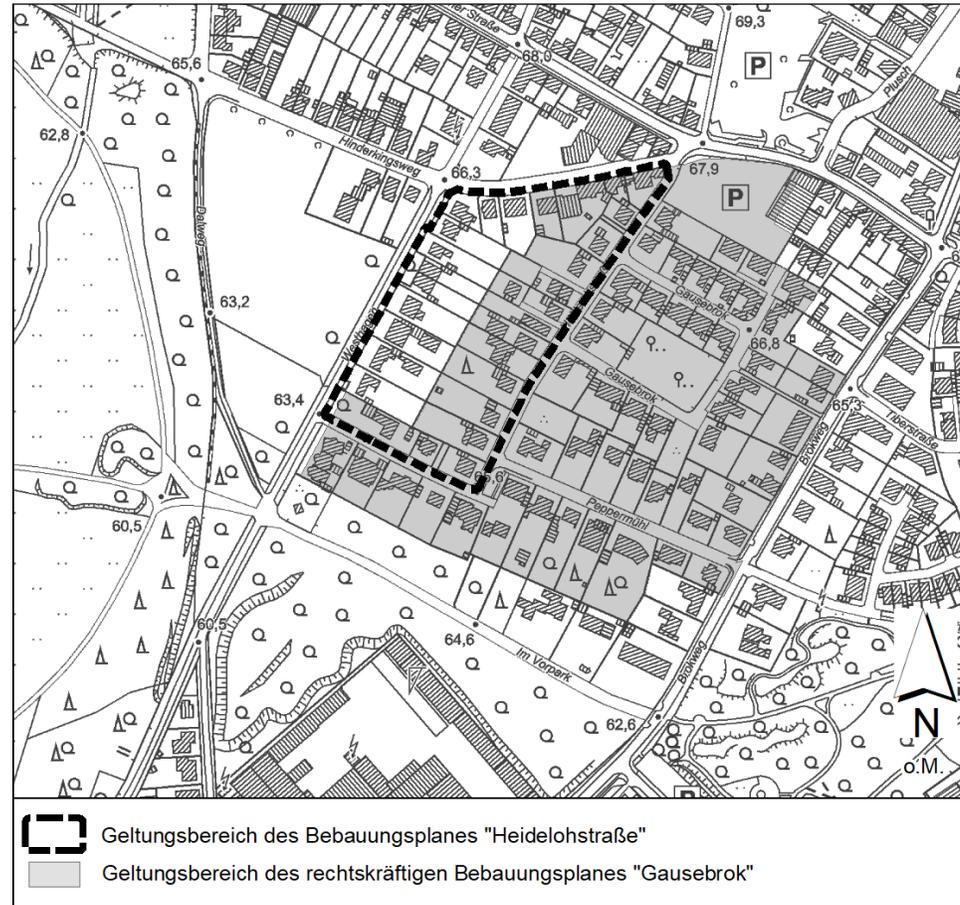
Bebauungsplan „Heidelohstraße“

Das Plangebiet



Bebauungsplan „Heidelohstraße“

Derzeitiges Planungsrecht



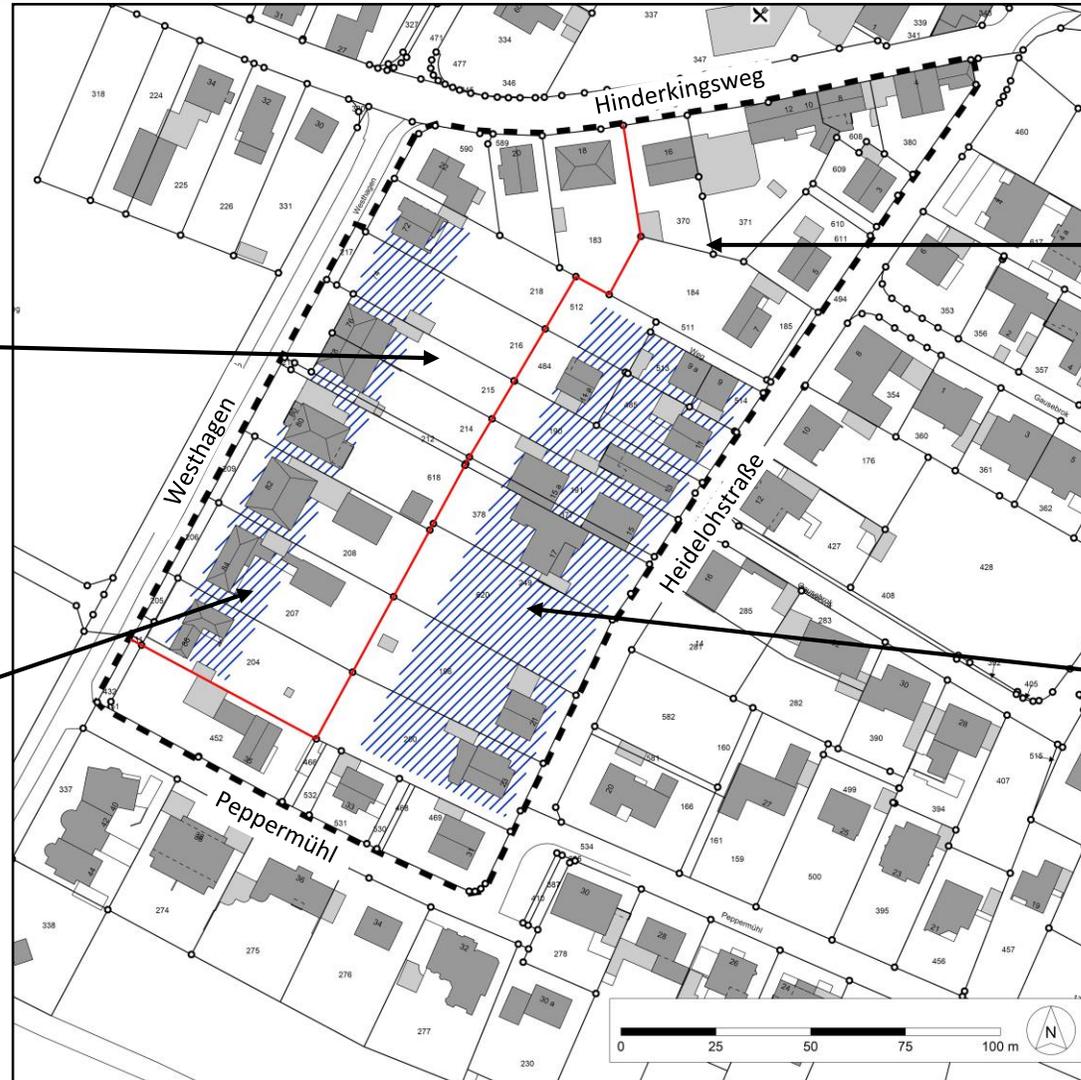
Bebauungsplan „Heidelohstraße“

Derzeitiges Planungsrecht

Im Zusammenhang bebauter Ortsteil

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein **Vorhaben zulässig**, wenn es sich nach **Art** und **Maß** der baulichen Nutzung, der **Bauweise** und der **Grundstücksfläche**, die **überbaut** werden soll, in die **Eigenart** der näheren **Umgebung einfügt** und die Erschließung gesichert ist.“ (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

überbaubare Grundstücksflächen



Bebauungsplan „Gausebrok“

- offene Bauweise
- max. zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,7
- Dachneigung 30 bis 50°

überbaubare Grundstücksflächen

Bebauungsplan „Heidelohstraße“

Zielsetzung



- **Spannungsverhältnis:** Grundstücke an der Heidelohstraße können deutlich stärker baulich genutzt werden als die Grundstücke am Westhagen
- **Ziel der Planung:**
 - Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung schaffen
 - Gebietscharakter berücksichtigen

Bebauungsplan „Heidelohstraße“

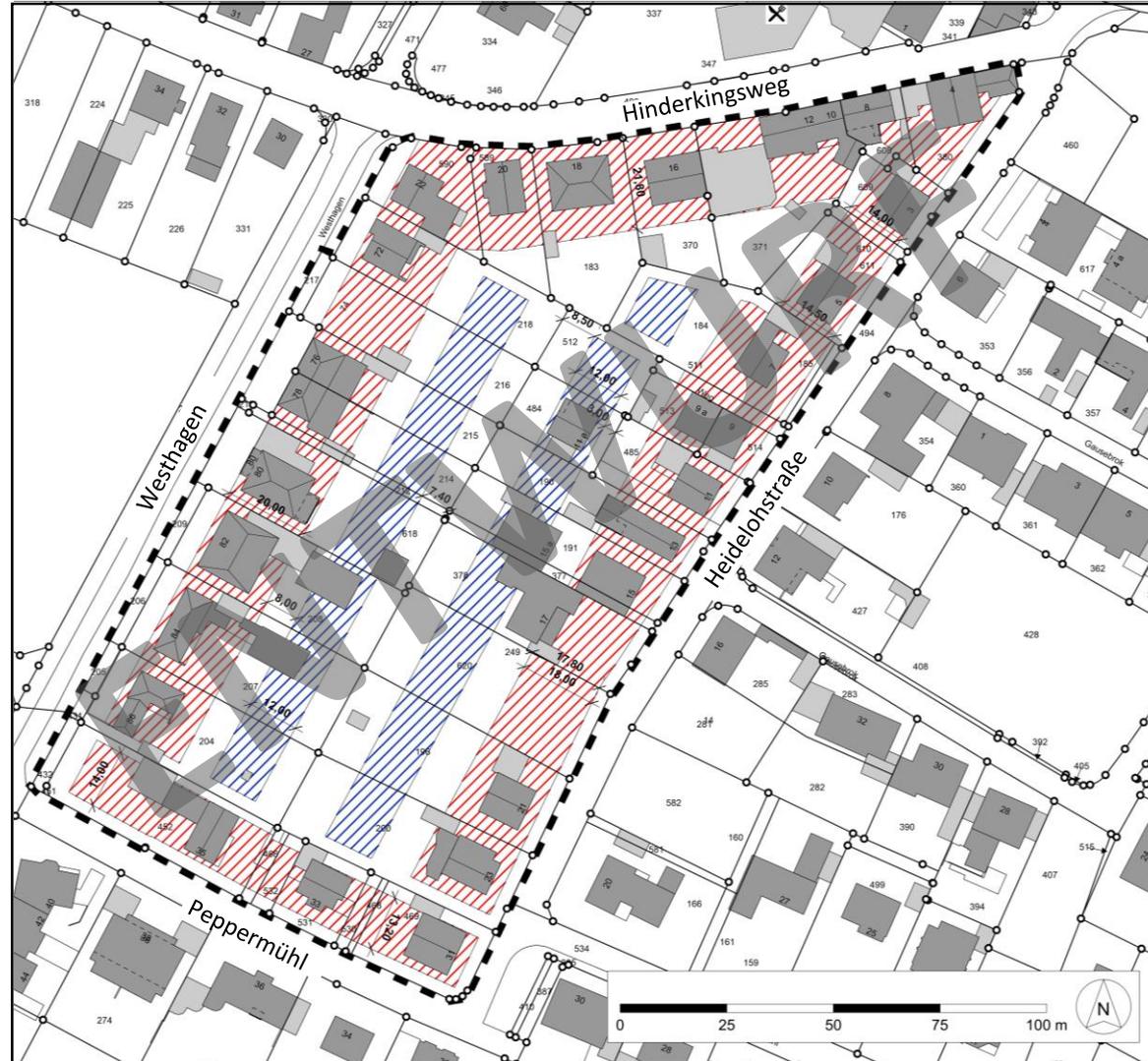
Entwurf: Plankonzept



**überbaubare
Grundstücksfläche**

Bebauungsplan „Heidelohstraße“

Entwurf: Plankonzept

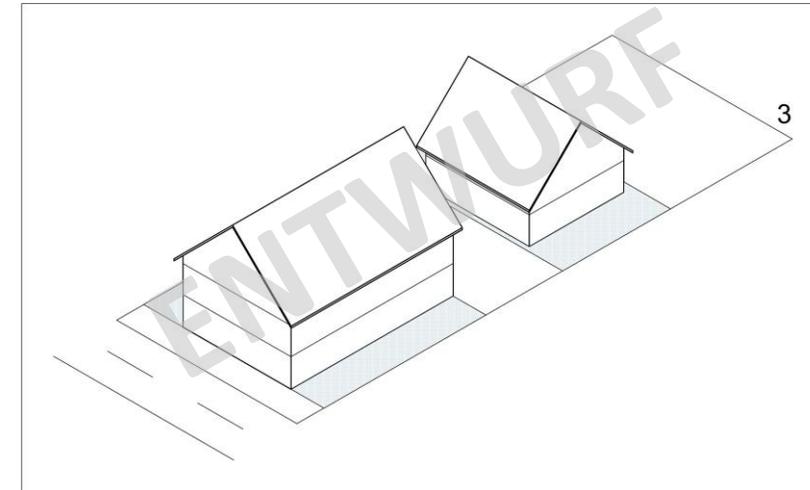
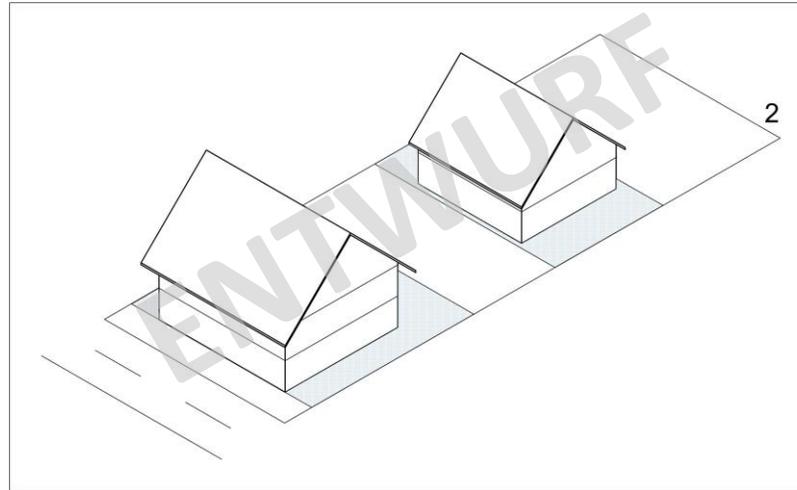
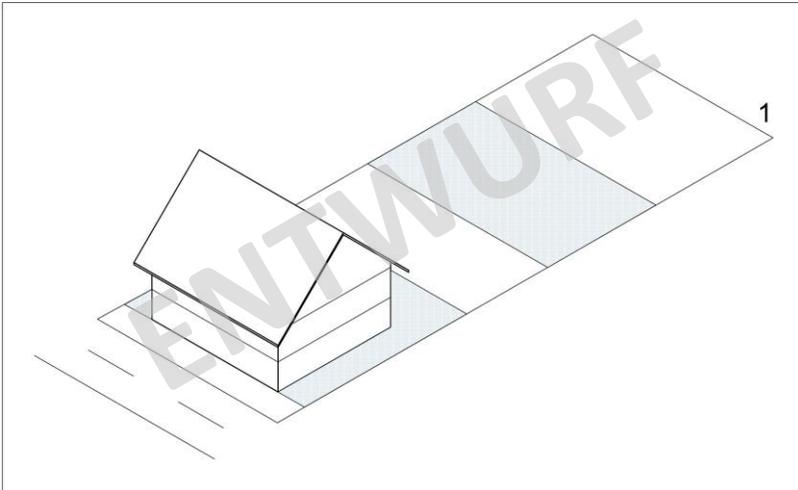


eingeschossig

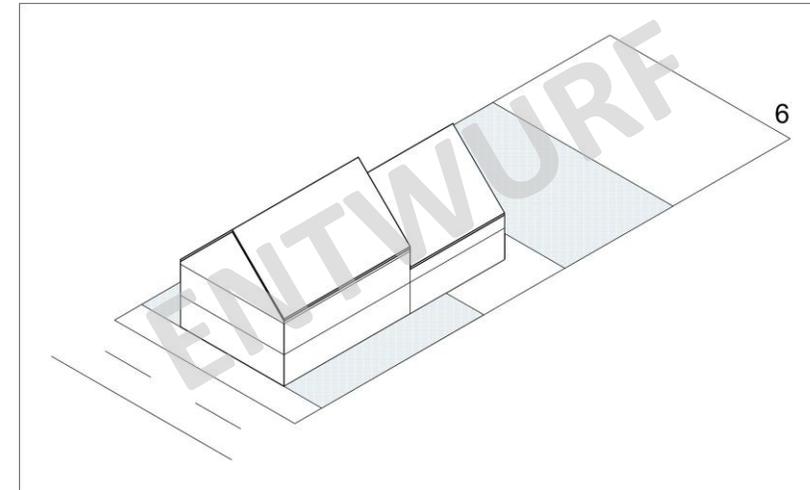
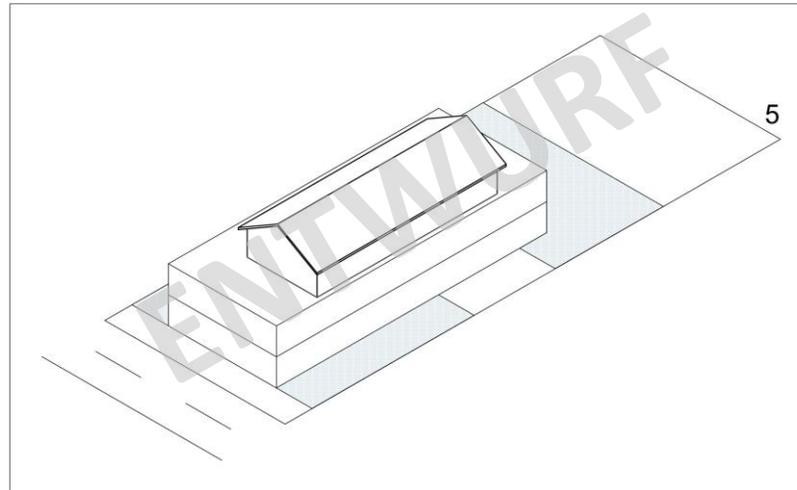
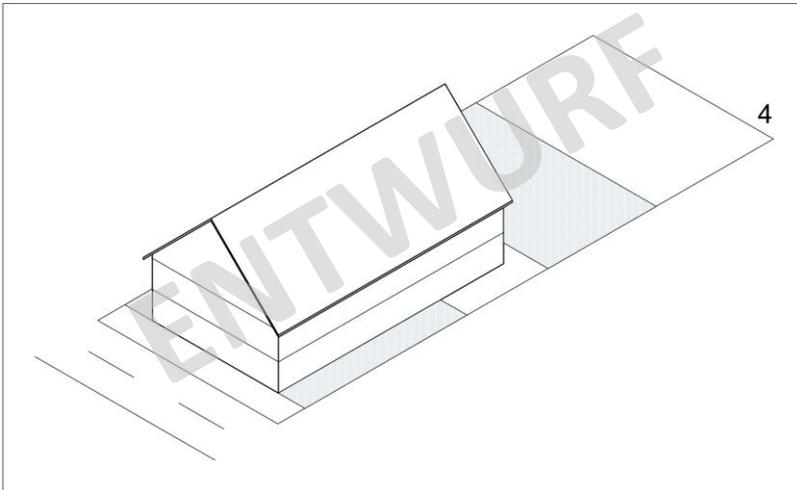


zweigeschossig

Bebauungsplan „Heidelohstraße“ zwei Baufelder: zulässige Bebauung



Bebauungsplan „Heidelohstraße“ zwei Baufelder: unzulässige Bebauung



Wie geht es weiter?

Bebauungsplanverfahren

Arbeitsschritt	Zeitraum	
Einleitungsbeschluss	Juni 2022	
▶ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	10. August 2023	◀
Entwurfsbeschluss	Voraussichtlich Dezember 2023	
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden	Voraussichtlich Januar 2024	Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme
Satzungsbeschluss	Voraussichtlich Frühjahr 2024	
Rechtskraft des Bebauungsplans	Voraussichtlich Frühjahr 2024	

Bebauungsplan

Isabel Schwalb

Tel: 02594/ 12-615

E-Mail: i.schwalb@duelmen.de