



Bürger-
informations-
veranstaltung
27. Jun. 2024



Quelle: Büro hdg Architekten BDA

Abgrenzung des Plangebietes



Bürger-
informations-
veranstaltung
27. Jun. 2024



Quelle: Büro hdg Architekten BDA

Architektenkonzept



Bürger-
informations-
veranstaltung
27. Jun. 2024



Quelle: Büro hdg Architekten BDA

Architektenkonzept - Visualisierung



Bürger-
informations-
veranstaltung
27. Jun. 2024



Quelle: Büro hdg Architekten BDA



Bürger-
informations-
veranstaltung
27. Jun. 2024



Quelle: Büro hdg Architekten BDA



Bürger-
informations-
veranstaltung
27. Jun. 2024



Quelle: Büro hdg Architekten BDA



Bürger-
informations-
veranstaltung
27. Jun. 2024



Quelle: Büro hdg Architekten BDA



BEBAUUNGSPLAN ‚KAPSEL­FABRIK‘

GEMEINDE NACKENHEIM



- LEGENDE**
- I. BAUPLANRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO)
- allgemeine Nutzung (§ 4 BauO)
 - Umweltzone (§ 9 BauO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO)
- Zoll der Aufgusschuss- oder Höhenmaß (Beispiel) (siehe technische Festsetzungen)
 - Grundflächenzahl (Bauzahl) (siehe technische Festsetzungen)
- Besondere, überbauungsplanmäßige Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauO)
- Einzelbauweise
 - abwärtige Bauweise (siehe technische Festsetzungen)
 - Eingrenzung mit Umkreisbarer Fläche
 - Baulinie
- Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauO)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Carportfläche
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauO)
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Verkehrsfläche
 - Zweckbestimmung Fußweg
 - Zweckbestimmung öffentliche Verkehrsfläche
 - Zweckbestimmung Grünverkehrsfläche (siehe technische Festsetzungen)
 - Verkehrsflächenbegrenzung
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauO)
- Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Grün
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauO)
- grüne Grünflächen
- Wasserscheitler und Flächen für die Wasserversorgung, des Fischereibereichs und die Regelung der Wasserabflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauO)
- renovierbare Gewässerfläche mit Kanalanbau
- Flächen für die Anpflanzung oder Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauO)
- Anpflanzung Bäume
 - Erhaltungsfache -E1 (siehe technische Festsetzungen)
- Sonstige Zeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauO)
 - Vermessung im Natur (Beispiel)
 - Grenze unerschließlicher Nutzungen
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauO i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)
- auflageart Dachformen sonstige Dächer, Flachdächer und Fächerdächer (siehe technische Festsetzungen)
- III. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN**
- Gebäude und Grundstück gemäß Kontext
 - Hilfslinien gemäß Vermessung (Beispiel)
 - ungeschlossene Grundstücksgrenzen
 - Tatsächlich vorhandene Gebäude, das im Kataster nicht enthalten ist
 - geplannte Gebäude
 - Brücke
- IV. KENNZEICHENUNGEN** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauO)
- Umgrenzung von Flächen, deren Boden inhaltlich mit umsatzplanmäßiger Nutzung übereinstimmt und (starke Flächen = geschlossene Flächen, große Flächen beschränkt) die Nutzung zu anderen bestimmten Bereichen unterhalb der Bebauungsplanlinie (§ 9 Abs. 4 BauO)
- V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 6 BauO)
- Entscheidung, die den Darstellungscharakter überlagert

Art der baulichen Nutzung

| | |
|----------------|----------------|
| Grund | Bauweise |
| Bauweise | Bauweise |
| Verkehrsfläche | Verkehrsfläche |

Anerkennung
 Der Bebauungsplan besteht aus dem separaten Textentwurf und dieser Planzeichnung. Die Planzeichnung wird beim Genehmigungsverfahren der ...

Ordnungsnummer: _____ Datum: _____

**BEBAUUNGSPLAN ‚KAPSEL­FABRIK‘
 GEMEINDE NACKENHEIM**

Plan vom Vorentwurf
 März 2024
 1:1.000
 DIN A1 (841 x 594 mm)
 20-12-11
 Julia Kötterbacher

Phase
 Stand
 Inhalt
 Planung
 Programm
 Bearbeiter

Innenausschuss: ISU
 Jung-Stiftung: 19 07665 Kassenstufen
 Telefon 0431-310 90 590 Fax 310 90 592
 mail@isu-kl.de www.isu-kl.de

Bürger-
 informations-
 veranstaltung
 27. Jun. 2024





| WA 1+2 | |
|----------------|-------------------------|
| 0,4 | △ E |
| THmax 6,00m | FHmax 9,50m |
| GHmax 9,50m | geneigte Dächer / FD |

| MU1a | |
|-----------------|----------------|
| 0,6 | a |
| THmax 6,00m | FHmax 9,00m |
| GHmax 10,00m | FD / PD |

| MU1b | |
|-----------------|----------------|
| 0,6 | a |
| THmax 6,50m | FHmax 9,50m |
| GHmax 10,00m | FD / PD |

| MU2 | |
|-----------------|-----------------|
| 0,6 | a |
| THmax 9,00m | FHmax 12,50m |
| GHmax 12,50m | FD / PD |

| MU3a | |
|-----------------|----|
| 0,6 | a |
| - | - |
| GHmax 12,50m | FD |

| MU3b,c | |
|-----------------------|-----------------|
| 0,6 | a |
| THmax 12,00m | FHmax 14,00m |
| GHmax 7,00m/12,50m | FD / PD |

| MU4 | |
|-----------------|----------------|
| 0,6 | a |
| THmax 6,00m | FHmax 9,00m |
| GHmax 10,00m | FD / PD |

Bürger-
informations-
veranstaltung
27. Jun. 2024





Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Urbane Gebiete (MU)

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl
- Anzahl Vollgeschosse
- Gebäudehöhe / Höhenlage

Bauweise

- WA: Einzel- und Doppelhäuser
- MU: abweichende Bauweise – konkretisieren teils Grenzbebauung

Anzahl der Wohneinheiten

- Max. 105 WE

Mindestmaße Grundstücke

- Südliches WA: mind. 750m² → sehr lockere Bebauung



Begrünung

- Grundstücksbegrünung
- Gebietsrandbegrünung – Erhaltung
- Begrünung Quartiersplatz
- Stellplatzbegrünung
- Dachbegrünung (Flachdächer, geneigte Dächer bis 20°)

Örtliche Bauvorschriften

- Dachform / Dachneigung
- Staffelgeschoss
- Werbeanlagen



Erschließungsplanung inkl. Lage Gewässer

- verfeinern, insb. Höhenlage der Straße

Immissionsschutz

- keine relevanten Immissionen durch Anlagenlärm
- keine unzumutbaren Immissionen durch die Zunahme des Verkehrslärms

Artenschutz

- Schlingnatter und Zauneidechse – Ersatzlebensraum
- Nisthilfen Höhlenbrüter und Sommerquartiere Fledermäuse
- Weitere Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung

Verkehr

- Verkehrsmengen sind vertretbar für die bestehenden Straßen



Entwässerung

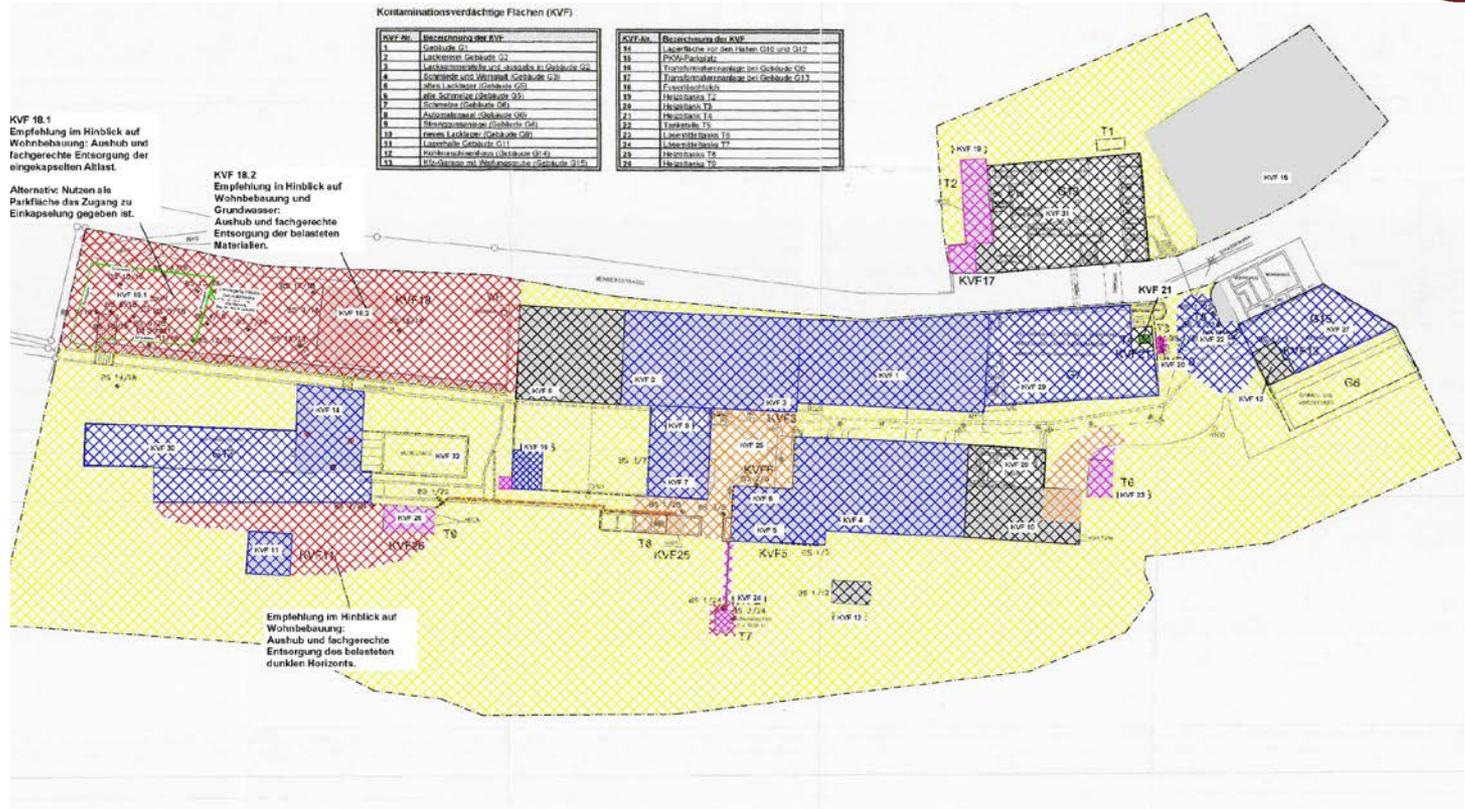
- wird zur Entwurfsfassung vorliegen

Gewässerrenaturierung

- erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes

Altlasten

- weitere Untersuchungen und Abstimmungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd haben stattgefunden
- Unterteilung der Belastungen in verschiedene Gruppen



- Kein Maßnahmen erforderlich, Wohnbebauung zulässig**
- Detailuntersuchung bei Entseelung, Wohnen mit Einschränkungen möglich**
- Ausbau Tanks fachgutachterliche Begleitung, Baugrube freimessen**
- Dauerhafte flächendeckende Versiegelung, keine Wohnnutzung in EG**
- Weitere Maßnahmen erforderlich**
- Kein oder geringes Gefährdungspotenzial, keine Untersuchung gefordert**

Bürger-
informations-
veranstaltung
27. Jun. 2024





Bürger-
informations-
veranstaltung
27. Jun. 2024





- Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung
- Auswertung der eingehenden Stellungnahmen
- Parallel Einholung bzw. Fertigstellung der ausstehenden Gutachten
- Erstellung der Entwurfsfassung
- Durchführung der förmlichen Beteiligung
- Auswertung der eingehenden Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss bei konfliktfrei durchlaufener Beteiligung



Frühzeitige Beteiligung 01. Jul. 2024 bis 02. Aug. 2024

Stellungnahmen können unter folgender E-Mail Adresse bei der Verwaltung abgegeben werden:

bauleitplanung@vg-bodenheim.de

Bürger-
informations-
veranstaltung
27. Jun. 2024

