



## **Niederschrift**

### **Sitzung des Ortsgemeinderats Scheibenhardt**

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 07.02.2023, 19:05 Uhr
<b>Raum, Ort:</b>	Bürgerhaus, Hasenweg 11, 76779 Scheibenhardt
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:05 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	20:35 Uhr
<b>Vorsitz:</b>	Edwin Diesel Ortsbürgermeister
<b>Schriftführung:</b>	Philipp Balzer

---

### **Anwesenheit**

#### **Anwesende**

##### **Beigeordnete**

Thomas Ehl  
Ruth Herberger

##### **Mitglieder**

Karl Heinz Benz  
Steffen Diesel  
Marion Förster  
Ann-Kristin Kohler  
Dr. Gabriele Meurer  
Simon Rieger anwesend ab TOP 3  
Matthias Rinnert  
Elmar Schweitzer

##### **Bürgermeisterin VG**

Iris Fleisch

##### **Orts-/Stadtbürgermeister**

Edwin Diesel

#### **Nicht Anwesende**

## **Mitglieder**

Dominik Ehl

nicht anwesend

Tino Schieber

nicht anwesend

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Einwendungen gegen die Niederschrift der Ratssitzung vom 08.12.2022
3. 2. Änderung des Bebauungsplanes "Altortbereich I" - Vorstellung neue Festsetzungsmöglichkeiten VO/2021/470-01
4. Genehmigung einer Spende zu Gunsten Kindergarten Sonnenschein VO/2022/781
5. Haushaltsplan 2023/2024 mit Anlagen VO/2023/793
6. Kindergarten Sonnenschein - Ermächtigung Ortsbürgermeister für Auftragsvergabe VO/2020/881-01
7. Bekanntgabe von Auftragsvergaben nach Ermächtigung
- 7.1. Bekanntgabe von Auftragsvergabe nach Ermächtigung: Auftragsvergabe über die Rahmenvereinbarung E-Check VO/2020/878-04
8. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
- 8.1. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes: "Obere Hardt", Pl.Nr. 965/2, Am Lettenbuckel Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB und Abweichung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 69 LBauO VO/2023/788
9. Informationen über aktuelle Angelegenheiten
10. Sonstiges, Wünsche, Anträge
11. Einwohnerfragen (spätestens 21:00 Uhr)

# Niederschrift

## Öffentlicher Teil:

### 1. Eröffnung der Sitzung

Ortsbürgermeister Edwin Diesel eröffnete um 19:05 Uhr die Sitzung des Ortsgemeinderates Scheibenhardt. Er begrüßte die Ratsmitglieder und die Zuhörer.

Er stellte fest, dass ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen und den Ratsmitgliedern die Sitzungsunterlagen übersandt worden waren.

Gegen diese Feststellung wurden seitens der Ratsmitglieder keine Bedenken erhoben.

### 2. Einwendungen gegen die Niederschrift der Ratssitzung vom 08.12.2022

Es wurden keine Einwendungen gegen die Niederschrift erhoben.

## Beschluss:

### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig: X

Dafür:

Dagegen:

Enthaltungen:

### 3. 2. Änderung des Bebauungsplanes "Altortbereich I" - Vorstellung neue Festsetzungsmöglichkeiten Vorlage: VO/2021/470-01

In der Sitzung am 07.12.2021 hat der Ortsgemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Altortbereich“ gefasst. Auf die Beschlussvorlage VO/2021/470 wird verwiesen.

#### a) Vorstellung von neuen Festsetzungsmöglichkeiten

In einem ersten Schritt sollten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Vorschläge zu neuen Festsetzungsmöglichkeiten durch ein Planungsbüro erarbeitet und dem Ortsgemeinderat vorgestellt werden. Dies ist nunmehr erfolgt. Das beauftragte Planungsbüro wird die erarbeiteten Vorschläge in der Sitzung erstmals näher vorstellen und auch danach den Ratsmitgliedern für Fragen zur Verfügung stehen.

Mit Ortsbürgermeister Edwin Diesel wurde bezüglich des weiteren Vorgehen abgestimmt, dass in der Sitzung am 07.02.2023 zunächst nur eine Vorstellung der Festsetzungsmöglichkeiten erfolgt. Im Anschluss werden die Unterlagen den Ratsmitgliedern zur Verfügung gestellt. Die Fraktionen können dann zunächst intern über die Festsetzungsmöglichkeiten beraten, bevor in der nächsten Ratssitzung eine Entscheidung herbeigeführt wird, wie eine weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes erfolgen kann.

#### b) Ermächtigung für eine Auftragsvergabe

Für die Bebauungsplanaufstellung war eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erforderlich, welche bereits beauftragt und auch durchgeführt wurde. Ergebnis aus der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist, dass tieferegehende Untersuchungen in einem Artenschutzrechtlichen Gutachten zu Vögeln, Fledermäusen und Reptilien, welche im Plangebiet vorgefunden wurden, notwendig sind.

Um sitzungsunabhängig zu sein, wird vorgeschlagen, aufgrund von Ausschließungsgründen von Ortsbürgermeister Edwin Diesel und dem Ersten Beigeordneten Thomas Ehl, die Beigeordnete Ruth Herberger zu ermächtigen, die Auftragsvergabe für das Artenschutzrechtliche Gutachten an das wirtschaftlichste Planungsbüro vornehmen zu können.

Ausschließungsgründe bestanden bei Ortsbürgermeister Edwin Diesel sowie den Ratsmitgliedern Thomas Ehl, Steffen Diesel und Matthias Rinnert. Sie begaben sich in den Zuhörerraum und nahmen nicht an der Beratung und Beschlussfassung teil.

Ortsbürgermeister Edwin Diesel übergab die Sitzungsleitung für diesen Tagesordnungspunkt an die Beigeordnete Ruth Herberger. Die Beigeordnete begrüßte Frau Busch vom Büro sc stadtdconcept und übergab ihr das Wort zur Vorstellung ihrer Präsentation. Diese wird im Anschluss der Sitzung als Anlage der Niederschrift beigefügt. Nach Ende des Vortrages und einer Fragerunde bedankte sich die Beigeordnete Ruth Herberger bei Frau Busch, verabschiedete Sie und sodann erging der nachfolgende Beschluss.

**Beschluss:**

Der Ortsgemeinderat ermächtigt die Beigeordnete Ruth Herberger, die Erstellung des Artenschutzrechtlichen Gutachtens an das wirtschaftlichste Planungsbüro vergeben zu können.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig: X

Dafür:

Dagegen:

Enthaltungen:

**4. Genehmigung einer Spende zu Gunsten Kindergarten Sonnenschein  
Vorlage: VO/2022/781**

Die Verbandsgemeinde Hagenbach zeigt entsprechend § 94 Abs. 3 GemO an, dass folgende Zuwendung von

Firma Bau Solar Südwest GmbH, Mühläcker 9 in 76768 Berg

In Höhe von 500 € als Geldspende geleistet hat.

Das Geld soll dem Kindergarten Sonnenschein zukommen.

Die anzeigende Organisationseinheit steht mit dem Zuwender in keiner dienstlichen Beziehung.

**Beschluss:**

Der Ortsgemeinderat Scheibenhardt beschließt die Annahme der Zuwendung.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig: X

Dafür:

Dagegen:

Enthaltungen:

**5. Haushaltsplan 2023/2024 mit Anlagen  
Vorlage: VO/2023/793**

In der Anlage wird den Ratsmitgliedern der Entwurf des Haushaltsplanes 2023/2024 der Ortsgemeinde Scheibenhardt mit Anlagen vorgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Entwurf der Haushaltssatzung in der Zeit vom 20. Januar bis 3. Februar 2023 öffentlich auslag.

Ortsbürgermeister Edwin Diesel stellte die wichtigsten Fakten des Haushaltsplanes und seinen Anlagen kurz vor und sodann erging der nachfolgende Beschluss.

**Beschluss:**

Der Ortsgemeinderat Scheibenhardt beschließt die vorliegende Haushaltssatzung, Haushaltsplan (Ergebnis- und Finanzhaushalt), Stellenplan und Investitionsplan mit Anlagen in der vorliegenden Fassung ohne Änderungen. Seitens der Einwohnerinnen und Einwohner wurden keine Vorschläge/Anregungen eingereicht.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig: X

Dafür:

Dagegen:

Enthaltungen:

**6. Kindergarten Sonnenschein - Ermächtigung Ortsbürgermeister für Auftragsvergabe  
Vorlage: VO/2020/881-01**

Für die Sanierung und Erweiterung des Kindergartens sind die Planungsleistungen Architektur, Tragwerksplanung und Technische Ausrüstung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) auszuschreiben. Hierzu sollen im Rahmen von freihändigen Vergaben von geeigneten Büros Angebote auf der Grundlage der HOAI eingeholt werden. Die Durchführung der Vergabeverfahren erfolgt durch die Zentrale Vergabestelle.

Um sitzungsunabhängig zu sein, wird vorgeschlagen Ortsbürgermeister Edwin Diesel zu ermächtigen die Planungsleistungen im Benehmen mit den Beigeordneten an die wirtschaftlichsten Bieter vergeben zu können.

**Beschluss:**

Der Ortsgemeinderat beschließt Ortsbürgermeister Edwin Diesel im Benehmen mit den Beigeordneten zu ermächtigen, die Planungsleistungen an die wirtschaftlichsten Bieter vergeben zu können.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig: X

Dafür:

Dagegen:

Enthaltungen:

**7. Bekanntgabe von Auftragsvergaben nach Ermächtigung**

Es lag folgende Bekanntgabe von Auftragsvergaben nach Ermächtigung vor:

**7.1. Bekanntgabe von Auftragsvergabe nach Ermächtigung: Auftragsvergabe über die Rahmenvereinbarung E-Check  
Vorlage: VO/2020/878-04**

In den nachfolgend aufgeführten Sitzungen wurde Bürgermeisterin Iris Fleisch gemeinsam mit den Bürgermeistern der Ortsgemeinden Berg, Neuburg und Scheibenhardt sowie der Stadt Hagenbach ermächtigt, die jeweilige Rahmenvereinbarung an den wirtschaftlichsten Bieter vergeben zu können.

- Sitzung Verbandsgemeinderat Hagenbach, VO/2020/814-01 vom 28.10.2020
- Sitzung Ortsgemeinderat Berg, VO/2020/876-01 vom 08.12.2020
- Sitzung Ortsgemeinderat Neuburg, VO/2020/860-01 vom 21.10.2020
- Sitzung Ortsgemeinderat Scheibenhardt, VO/2020/878-01 vom 15.12.2020
- Sitzung Stadtrat Hagenbach, VO/2020/837-01 vom 03.12.2020

Bei der Elektroprüfung (E-Check) handelt es sich um eine nach DIN VDE und der DGUV- 3 und 4 regelmäßig durchzuführende und anerkannte Überprüfung sämtlicher ortsveränderlicher elektronischer Geräte (OV), wie z.B. Kühlschränke, PCs, Verlängerungskabel, und ortsfester elektronischer Anlagen (OF), wie z.B. Elektroverteiler, Hebeanlagen, in einem Gebäude.

Der Rahmenvertrag für den E-Check, der 2020 mit der Firma WISAG geschlossen wurde, ist nach dem 1. Prüffahr wegen Ausschöpfung des festgelegten Netto-Gesamtauftragsvolumens bereits beendet worden. In den Gebäuden waren viel mehr elektronische Geräte und Anlagen vorgefunden worden. Basierend auf den verzeichneten Stückzahlen und unter entsprechender Anhebung des Netto-Gesamtauftragsvolumens musste der Rahmenvertrag für den E-Check daher nun neu ausgeschrieben werden.

Der Rahmenvertrag soll erneut für 2 Jahre mit der Option auf Verlängerung um jeweils 1 Jahr auf max. 4 Jahre geschlossen werden. Der Rahmenvertrag endet hierbei auch automatisch, sobald das geschätzte und festgelegte Netto-Gesamtauftragsvolumen von 500.000 € (neu) ausgeschöpft worden ist.

Der Rahmenvertrag wurde von der Zentralen Vergabestelle europaweit in einem offenen Verfahren nach VgV ausgeschrieben. Der Submissionstermin fand am 23.11.2022 statt.

Gewerk	abgegebene Angebote	Bemerkungen
Elektroprüfung	5	1 Angebot musste ausgeschlossen werden, da geforderte Unterlagen nicht nachgereicht wurden (VGV § 57 Abs. 1 Nr. 2)

In der weiteren Prüfung und Wertung blieben 4 Angebote mit nachfolgendem Ergebnis:

Gewerk	Firma	voraussichtl. Angebotssumme für die Prüfung OV + OF (brutto)
Elektroprüfung	<b>Elektro-Prüftechnik Önder, Worms</b>	<b>98.639,10 €</b>
	Firma 2	173.355,39 €
	Firma 3	175.206,44 €
	Firma 4	226.073,58 €

Aufgrund der Preisdifferenz bei den Angeboten fand eine Preisaufklärung durch die Zentrale Vergabestelle statt. Eine Auskömmlichkeit des Angebots des Bestbietenden konnte bestätigt werden.

Der Vergabevorschlag der Zentralen Vergabestelle war als Anlage der Entscheidung beigefügt.

In der o.g. Angebotssumme sind sowohl die Preise für die Erst- als auch für die Wiederholungsprüfungen enthalten. Hinzukommend ist zu beachten, dass die Geräte und Anlagen unterschiedlichen Prüfrhythmen unterliegen. So sind die ortsfesten Anlagen (OF) nur alle 3 Jahre zu prüfen, während die ortsveränderlichen Geräte (OV) hingegen einer jährlichen Prüfpflicht unterliegen.

Es ergibt sich daher nachfolgende Kostenverteilung:

<b>Gemeinde</b>	<b>voraussichtl. Kosten je Jahr für die Prüfung OV (brutto)</b>	<b>voraussichtl. Kosten im Jahr für die Prüfung OV + OF (brutto)</b>
Verbandsgemeinde	ca. 10.100 €	ca. 23.650 €
Ortsgemeinde Berg	ca. 3.100 €	ca. 6.700 €
Ortsgemeinde Neuburg	ca. 1.200 €	ca. 3.100 €
Ortsgemeinde Scheibehardt	ca. 800 €	ca. 1.500 €
Stadt Hagenbach	ca. 5.100 €	ca. 9.100 €

Die Abrechnung erfolgt nach der tatsächlichen Anzahl an geprüften Elektrogeräten und Anlagen in den einzelnen Gebäuden. Es erfolgt eine Rechnungsstellung je Gebäude.

Die Verbandsgemeinde Hagenbach und die Ortsgemeinden Berg, Neuburg und Scheibehardt sowie die Stadt Hagenbach wurden vorab um Beratung und Entscheidung gebeten.

Nach § 134 GWB wurden die Bieter am 02.01.2023, deren Angebote nicht berücksichtigt werden sollen, über das Unternehmen, welches den Zuschlag erhalten soll sowie über die Gründe der vorgesehenen Nichtberücksichtigung ihres Angebots und den frühesten Zeitpunkt der Bezuschlagung informiert. Die Wartefrist betrug 10 Kalendertage. Eine Auftragserteilung war erst danach möglich, sofern innerhalb der Wartefrist keine Einsprüche erhoben werden.

Da die Bindefrist für die Angebote hinzukommend am 13.01.2023 abgelaufen ist, wurde die Zustimmung für die Auftragsvergabe, vorbehaltlich des Einspruchlosen Ablaufs der Wartefrist, vorab eingeholt.

Ortsbürgermeister Edwin Diesel hat daher gemeinsam mit den Bürgermeistern der Ortsgemeinden Berg, Neuburg sowie der Verbandsgemeinde und der Stadt Hagenbach am 10.01.2023 nachfolgende Entscheidung gefasst:

Die Verbandsgemeinde und die Ortsgemeinden Berg, Neuburg und Scheibehardt sowie die Stadt Hagenbach beschließen folgenden Auftrag, vorbehaltlich des einspruchslosen Ablaufs der Wartefrist nach § 134 GWB, den Auftrag für den Rahmenvertrag für die Elektroprüfung (E-Check), wie folgt, zu vergeben:

<b>Gewerk</b>	<b>Firma</b>	<b>voraussichtl. Auftragssumme (brutto)</b>
<b>Elektroprüfung</b>	<b>Elektro-Prüftechnik Önder, Worms</b>	<b>98.639,10 €</b>

## **8. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **8.1. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes: "Obere Hardt", Pl.Nr. 965/2, Am Lettenbuckel**

**Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB und Abweichung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 69 LBauO**

**Vorlage: VO/2023/788**

Auf o.g. Grundstück soll ein Fahrradhaus / Nebengebäude im rückwärtigen Bereich mit einem Pultdach von 15 °errichtet werden. Die Grundrissmaße betragen 6 x 3 m, die Traufhöhe liegt bei 2,3 m. Die Gebäudehöhe wird nach den vorliegenden Maßen auf ca. 3,3 m berechnet. Als Dacheindeckung ist ein Dachprofilblech geplant.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Obere Hardt“ und ist nach § 31 Abs. 1 BauGB sowie nach § 69 LBauO zu beurteilen. Es weicht von den Festsetzungen wie folgt ab:

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.4. Nebenanlagen

#### 1.4.1 Zulässigkeit

Nebenanlagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde auch auf der restlichen Grundstücksfläche zugelassen werden.

Das geplante Nebengebäude ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geplant.

Der Ortsgemeinderat Scheibenhardt hat bereits in drei gleichgelagerten Fällen Ausnahmen zugelassen.

Der Ortsgemeinderat wurde um Stellungnahme nach § 36 BauGB gebeten.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.3 Dach

#### 2.3.7 Dachmaterialien

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in naturrot, rot oder rotbraun zulässig. Die Deckung von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden sind in gleichem Material und gleicher Form auszuführen. Naturrote Tonziegel eignen sich am besten, da dieses Material schon seit Jahrhunderten in der Pfalz Verwendung findet.

Als Dacheindeckung ist ein Dachprofilblech ohne Farbangabe geplant.

Das bestehende Hauptgebäude ist mit naturroten Ton/Betonziegel eingedeckt.

Bislang wurden noch keine Abweichungen bezüglich der festgesetzten Dachmaterialien beantragt und der Ortsgemeinderat traf in dieser Angelegenheit somit noch keine Entscheidungen.

Für die Zulassung von Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist die Kreisverwaltung Germersheim als Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 69 LBauO zuständig.

Der Ortsgemeinderat wurde hierzu um Stellungnahme gebeten.

### **Beschluss:**

1. Der Ortsgemeinderat erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB für die beantragte Ausnahme zur Errichtung eines Fahrradhauses / Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

2. Der Ortsgemeinderat stimmt der geplanten Dacheindeckung mit Dachprofilblech in den Farben naturrot, rot oder rotbraun zu.

### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig: X

Dafür:

Dagegen:

Enthaltungen:

## **9. Informationen über aktuelle Angelegenheiten**

Ortsbürgermeister Edwin Diesel informierte den Rat über folgende aktuelle Angelegenheiten:

- Aufstellung der Hunde-Dog-Stationen ist erfolgt
- Sachstand Breitbandausbau Bienwaldmühle  
Ausschreibung seit 22.01.2023 Online auf der Plattform „Projekträger Breitband“
- Sachstand Breitbandausbau Scheibenhardt  
Derzeitige Bauzeitenplanung für Scheibenhardt:

Ende Februar-Anfang März	Trassenbegehung
Ende April	Einrichtung Lagerplatz (Parkplatz Grillhütte)
Anfang Mai – Ende Juni	Bauphase
Mitte Juli – Ende August	Start Aktivierungen

- Sachstand Mobilfunkmast Bienwaldmühle  
Kein neuer Sachstand; Untere Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Germersheim macht weiterhin Probleme bezüglich des geplanten Standorts
- Anstehende Termine:

11.02.2023	Faschingsveranstaltung „Lauterpludde“
26.03.2023	Gemeinsamer Seniorennachmittag mit Scheibenhardt/Elsaß
23.04.2023	Wandelkonzert

## 10. Sonstiges, Wünsche, Anträge

Ratsmitglied Elmar Schweitzer fragte nach, ob die Gemeinde Scheibenhardt für den Länderfinanzausgleich (LFAG) infrage kommt und wenn ja mit welchen finanziellen Mitteln gerechnet werden kann?

Die Ortsgemeinde Scheibenhardt erhält durch das neue Länderfinanzausgleichsgesetz erstmalig die Schlüsselzuweisung B nach § 14 LFAG. Geplant sind hierzu Erträge in Höhe von 14.300 € jährlich. Die Entwicklungen der beiden Schlüsselzuweisungen A und B können dem Haushaltsplan (siehe Seite 37) entnommen werden.

## 11. Einwohnerfragen (spätestens 21:00 Uhr)

Es lagen keine Einwohnerfragen vor.

Der Vorsitzende beendete um 20:35 Uhr die Sitzung

---

### Vorsitz

Edwin Diesel  
Ortsbürgermeister

---

### Schriftführung

Philipp Balzer



# Scheibenhart

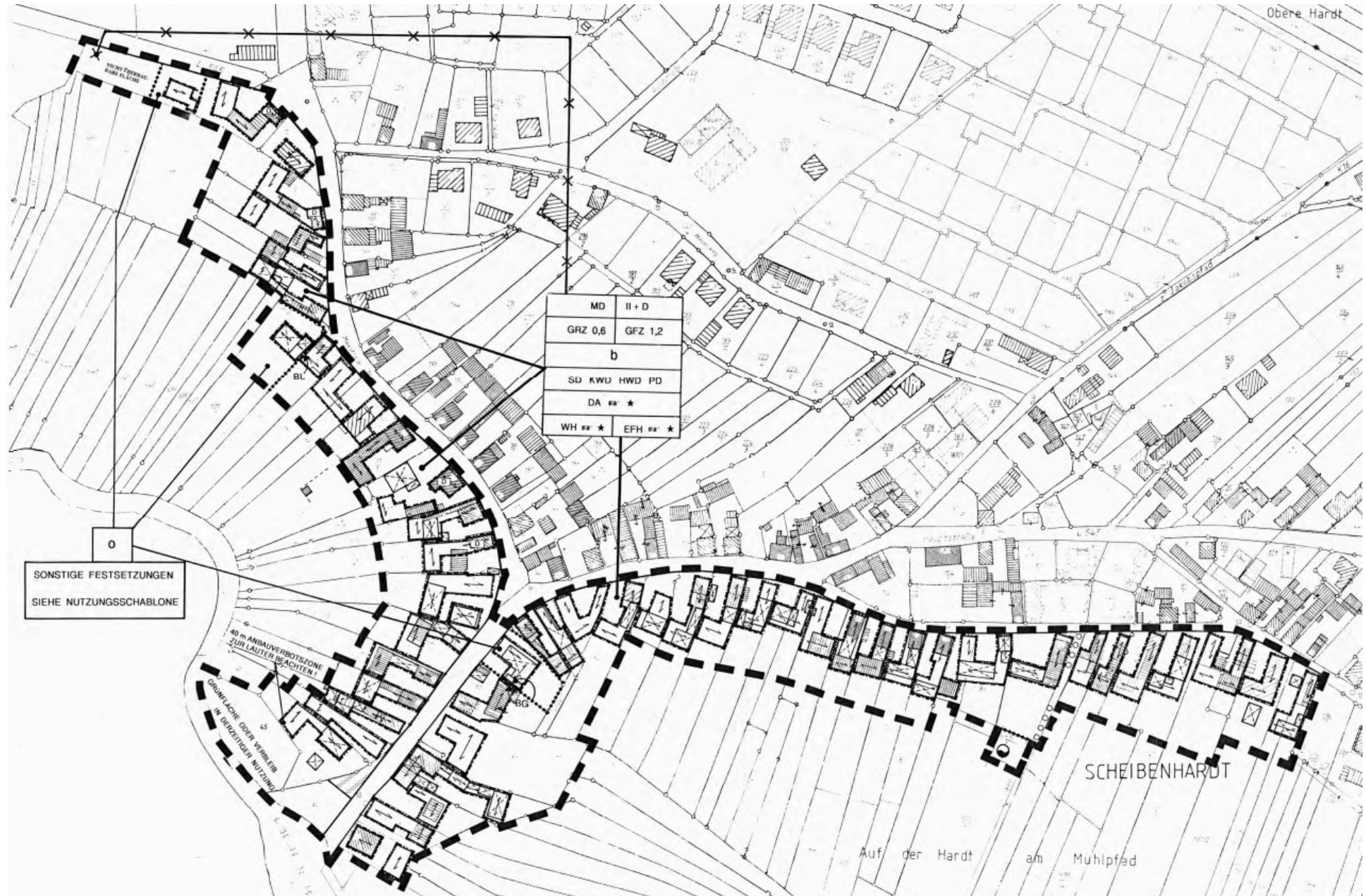
## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Altortbereich“

Ortsgemeinderat 07.02.2023

# Planungsanlass/ Planungsziel

- Wunsch nach Umsetzung zeitgemäßerer Wohnansprüche
  - Befreiungen → Funktionslosigkeit Bebauungsplan
  - zu viele Regelungen
- 
- geringere Festsetzungsdichte
  
  - Eigenentwicklung – Schaffung von Wohnraum durch Innenentwicklung
  
  - Ortstypische Bau- und Freiflächenstruktur erhalten und entwickeln
- ...

# Geltungsbereich – BPlan Altortbereich



# Luftbild



# Art der baulichen Nutzung - MDW

**Dörfliches Wohngebiet** primär zur Überplanung bereits bebauter Bereiche

Festsetzung **Dörfliches Wohngebiet** nur, wenn

- land- oder forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

in Dorflage vorhanden

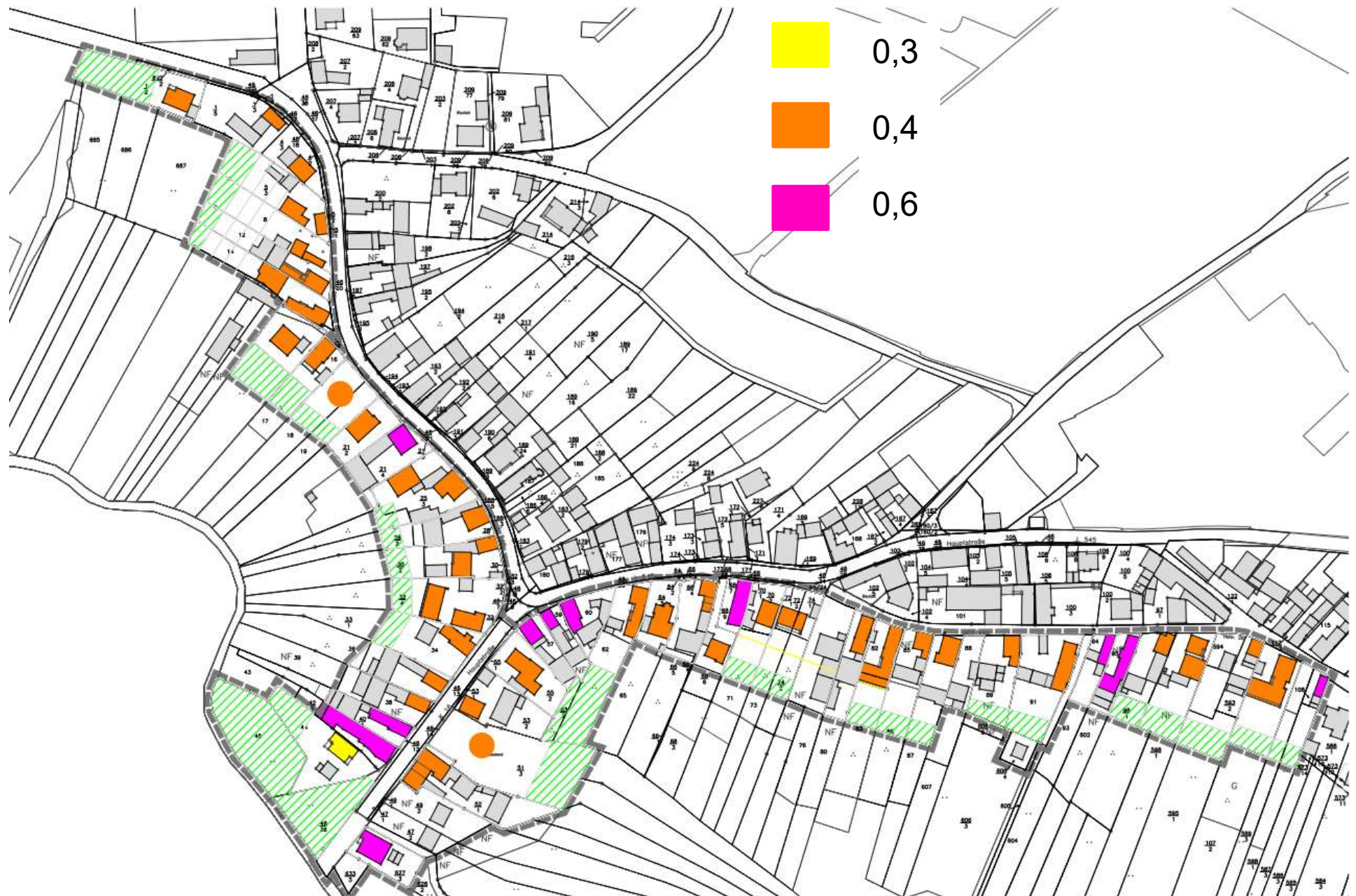
oder

begründete Annahme, dass sich solche (wieder) ansiedeln

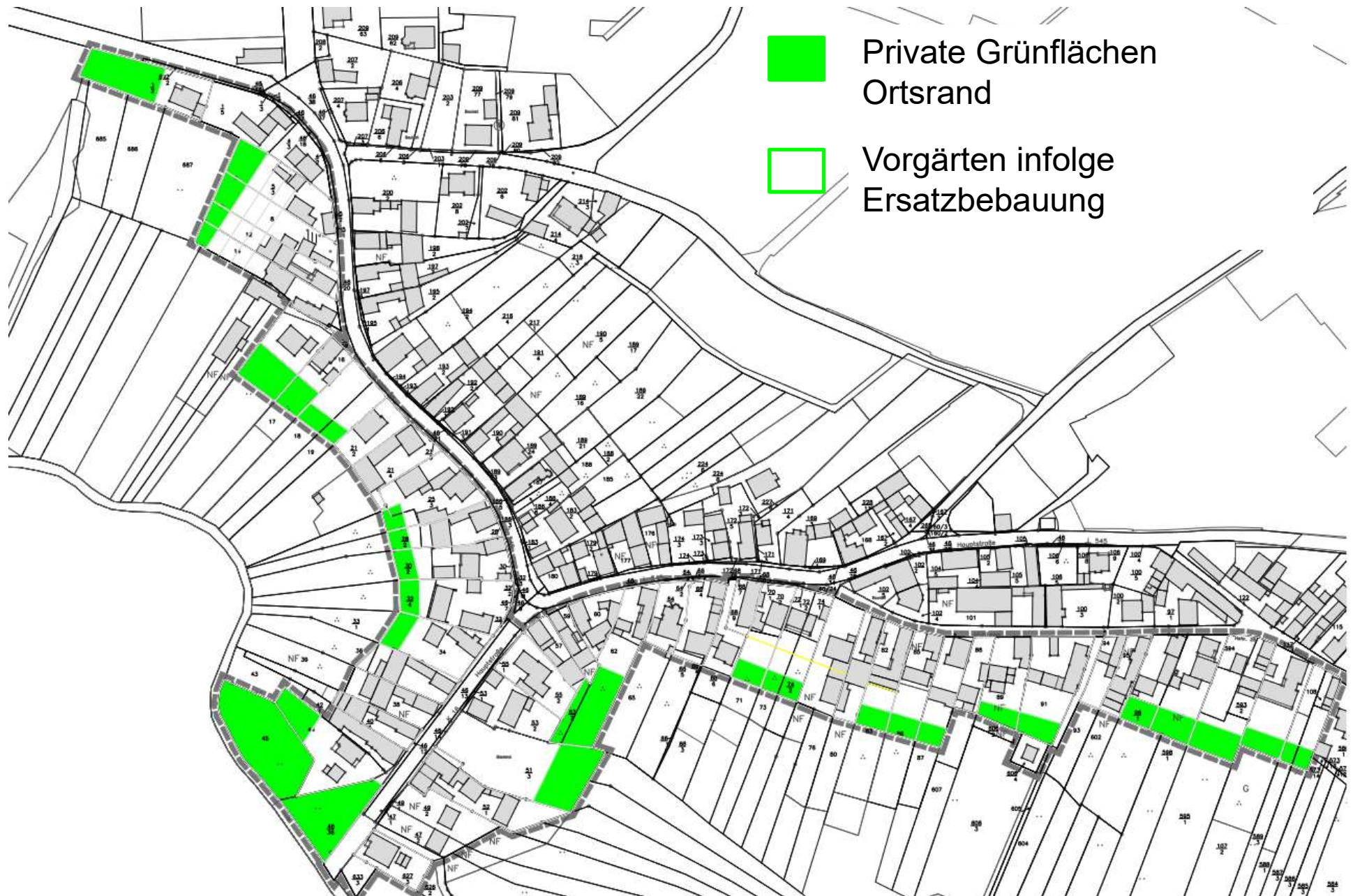
→ evtl. Gliederung der Dorflage in MDW und WA

Grundflächenzahl

# Nutzungsichte – Grundflächenzahl GRZ



# Grünflächen – Ortsrand - Vorgärten



# Befestigte Hofflächen

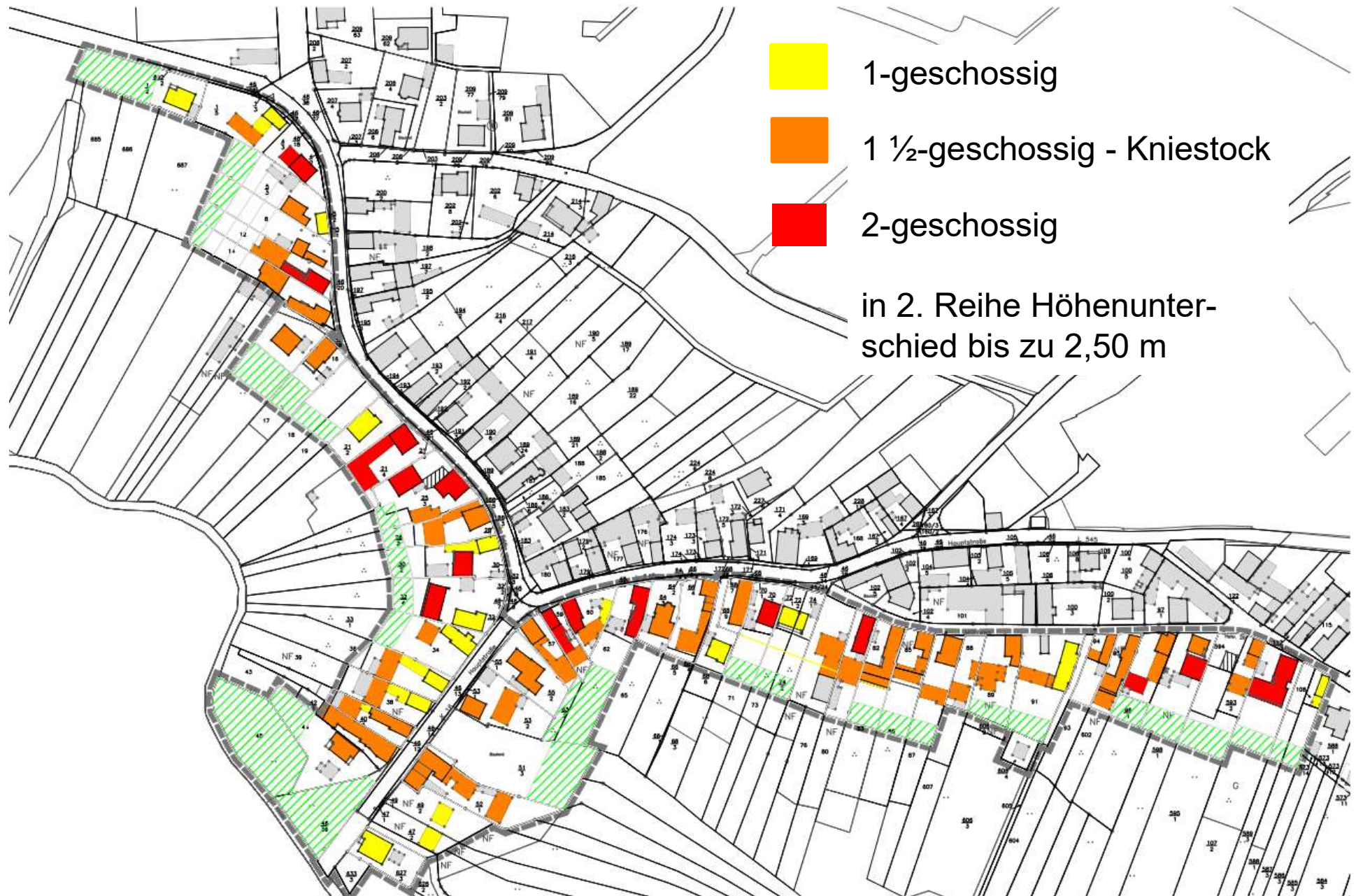


# Vorgärten – Auflockerung der Vorzone



Gebäudehöhen - Geschosse

# Nutzungsichte – II Geschosse



# Ortstypische Baustruktur – 1-geschossig



# 1-geschossige Häuser an der Hauptstraße



# Ortstypische Baustruktur – 1 ½ -geschossig



# Baustruktur – 2 -geschossig



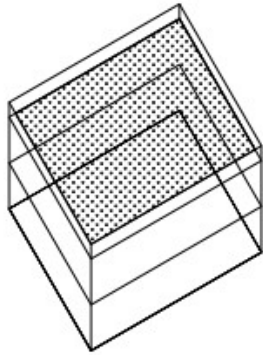
# Gebäudehöhen abhängig von Dachform

Beispiel:

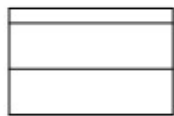
Dachform	WH	GH
Satteldach	4,50 m	8,70 m
Pulldach gegeneinander versetzt	4,00 m/ 6,10 m	9,60 m
Zelt- und Walmdach	6,10 m	8,50 m
Pulldach niedrigere Wandseite	5,00 m	7,70 m
Retentionsgründach		

Ausnahme bei Wandrücksprüngen und Nebengiebeln  
+ 1,50 m

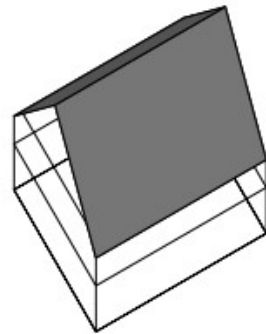
# Gebäudehöhen abhängig von Dachform



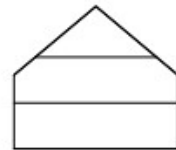
Flachdach



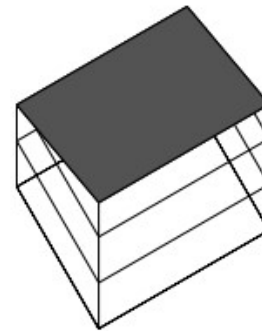
65 m<sup>2</sup>/  
78 m<sup>2</sup> - 78 m<sup>2</sup>



Satteldach  
45°



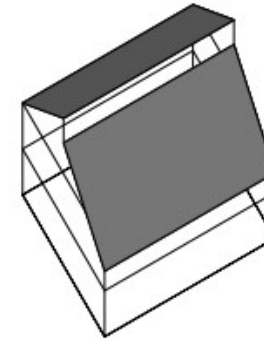
65 m<sup>2</sup>/  
54 m<sup>2</sup> - 54 m<sup>2</sup>



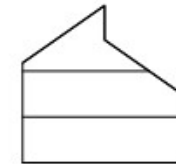
Pulldach  
15°



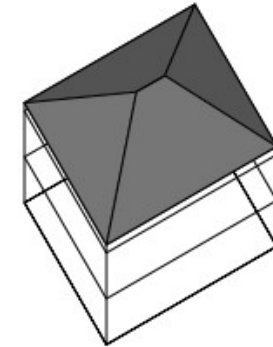
66 m<sup>2</sup>/  
60 m<sup>2</sup> - 92 m<sup>2</sup>



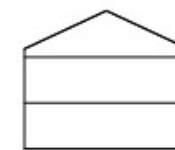
Pulldach  
versetzt  
35°



68 m<sup>2</sup>/  
67 m<sup>2</sup> - 42 m<sup>2</sup>

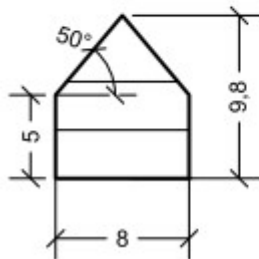
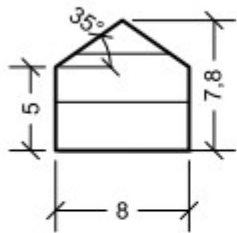
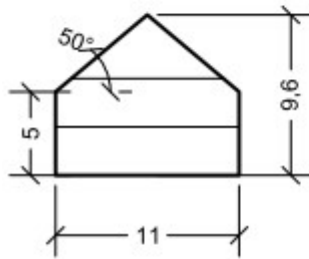
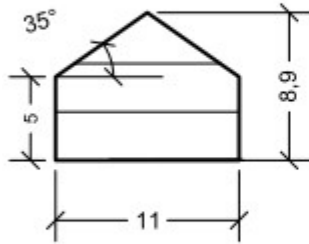


Zelt-/ Walmdach  
35°

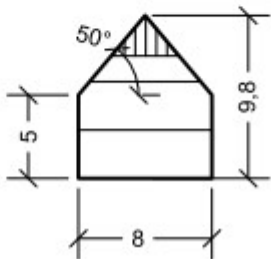
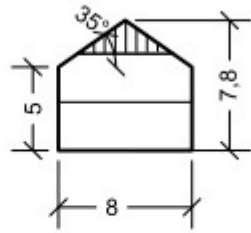
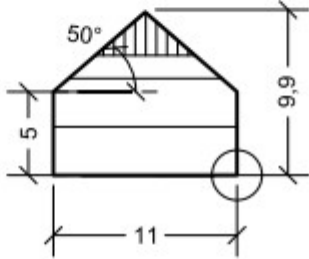
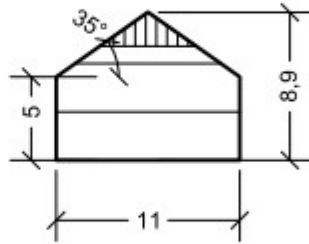


73 m<sup>2</sup>/  
78 m<sup>2</sup> - 78 m<sup>2</sup>

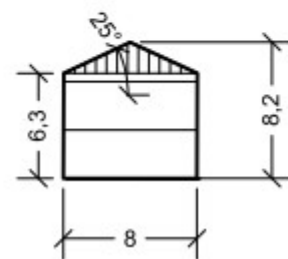
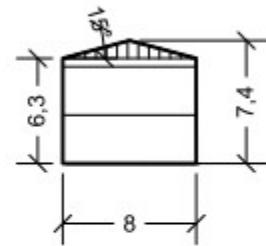
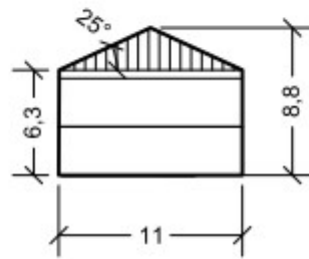
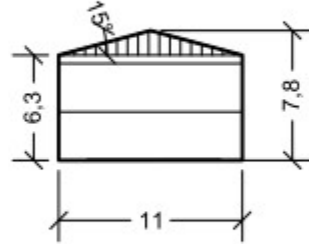
Satteldach



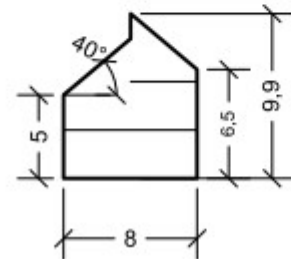
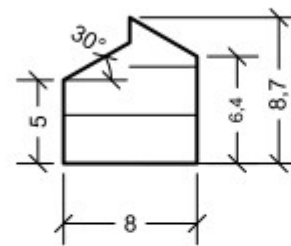
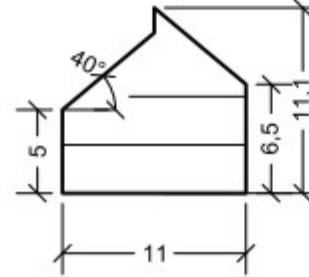
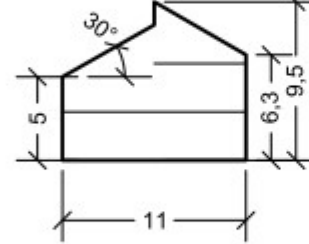
Krüppel-walmdach



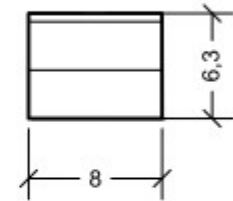
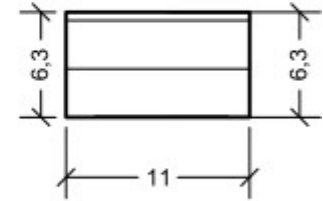
Walmdach Zeldach



versetztes Pultdach



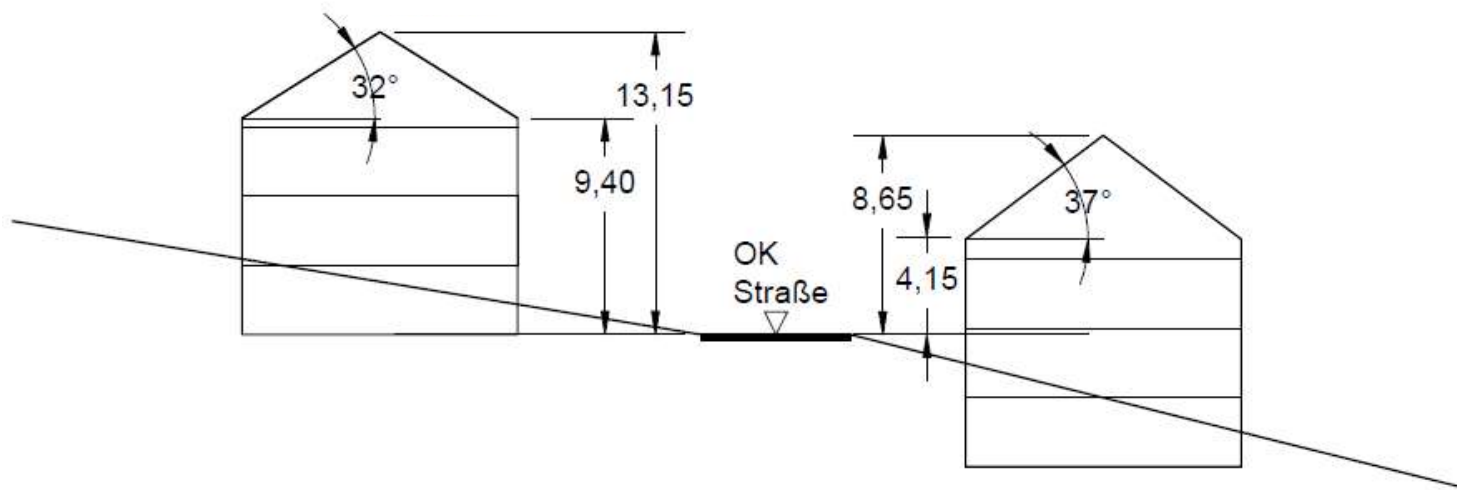
Flachdach begrünt



# Gebäudehöhen abhängig von Dachform

- Höhenunterschied Straße/ Gelände bis zu 2,50 m  
→ bei 2 Vollgeschossen 3-geschossiges Erscheinungsbild
- Zulässige Traufhöhe mit unterem Höhenbezugspunkt an der Straße  
→ Höhe der Kanaldeckel ...

Schemaschnitt - Beispiel



# Wohnformen aus den 70er/ 80er Jahren




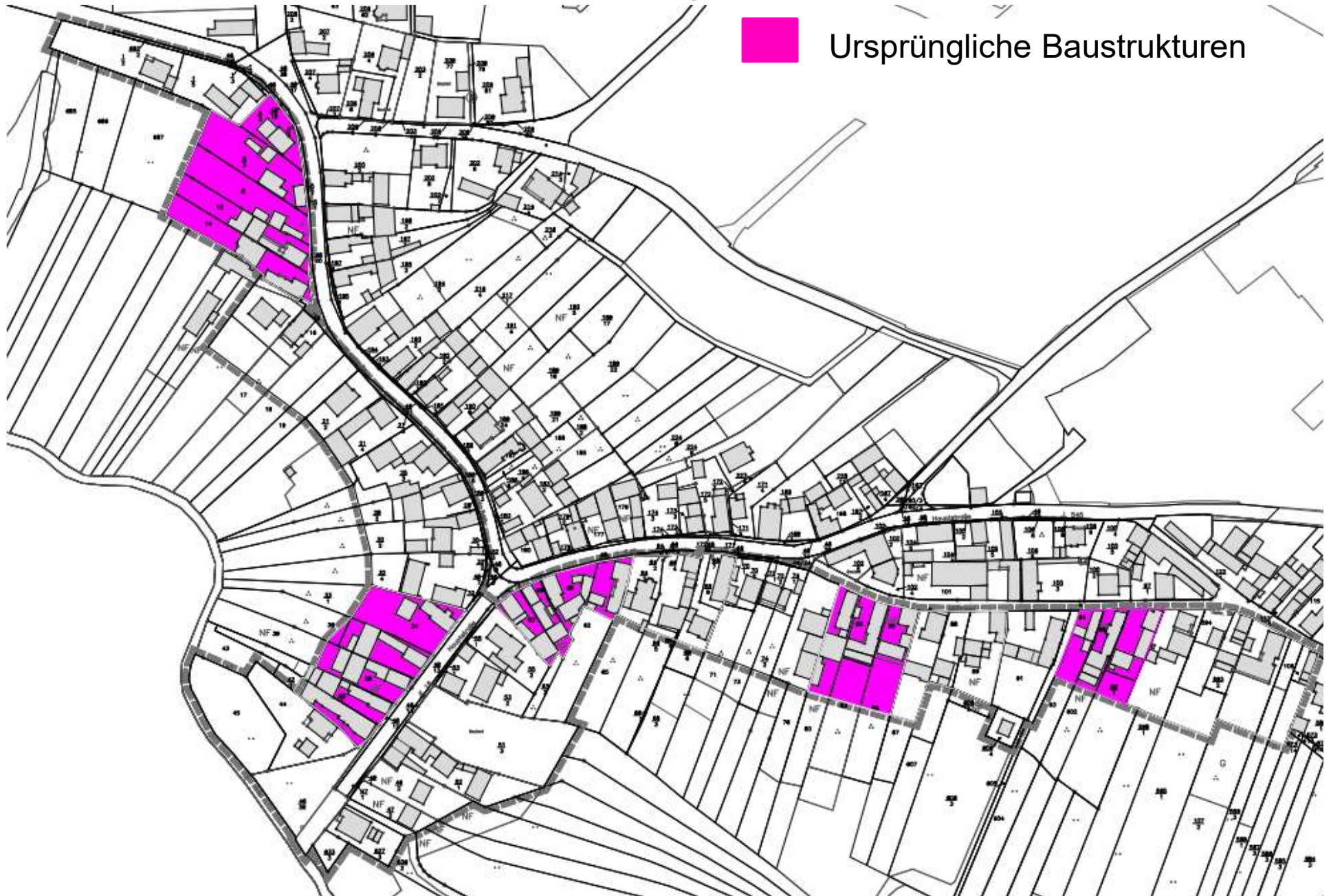
# Wohnformen aus den 70er/ 80er Jahren



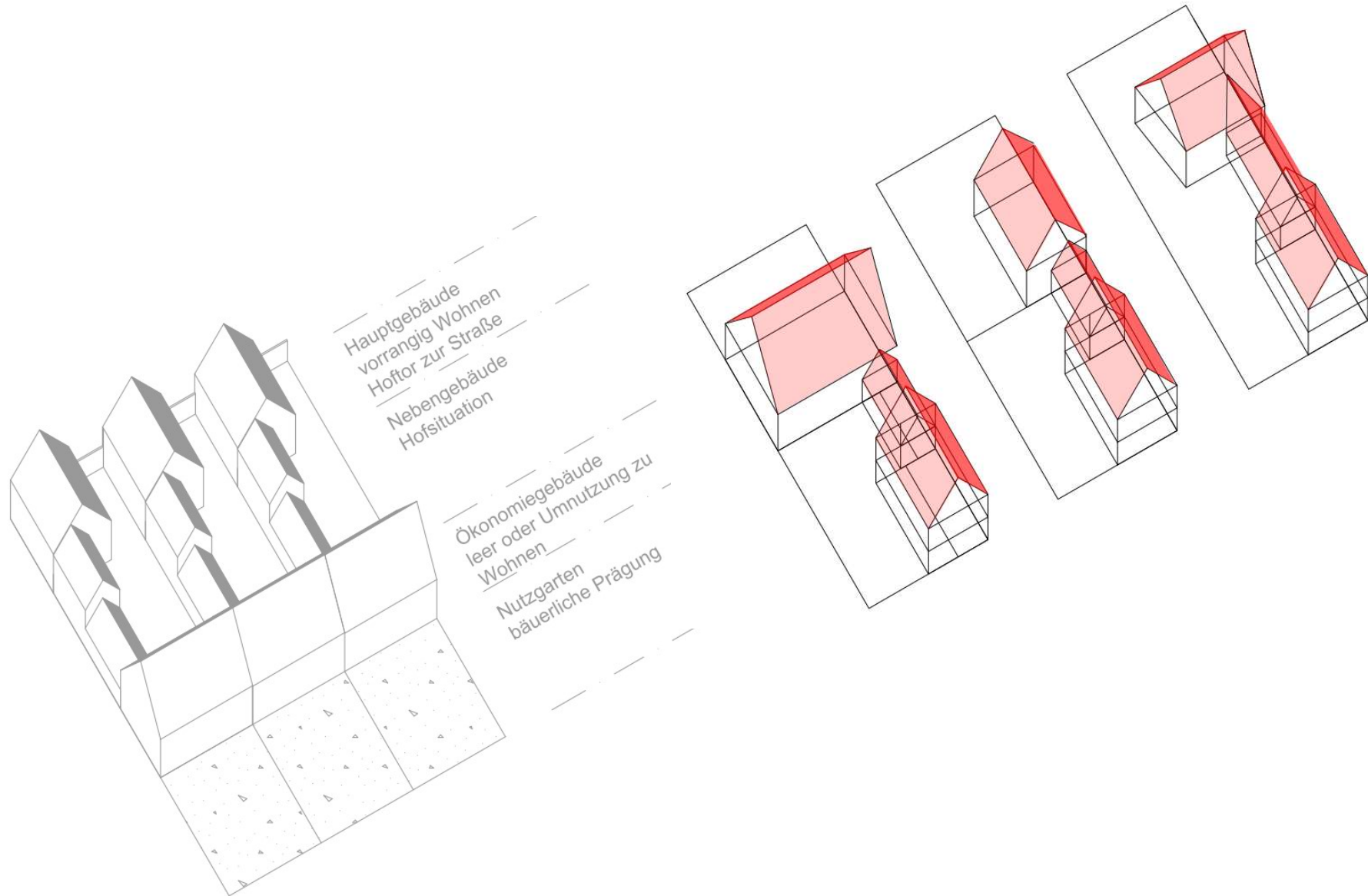
Bauweise

# Erkennbare ursprüngliche Baustruktur

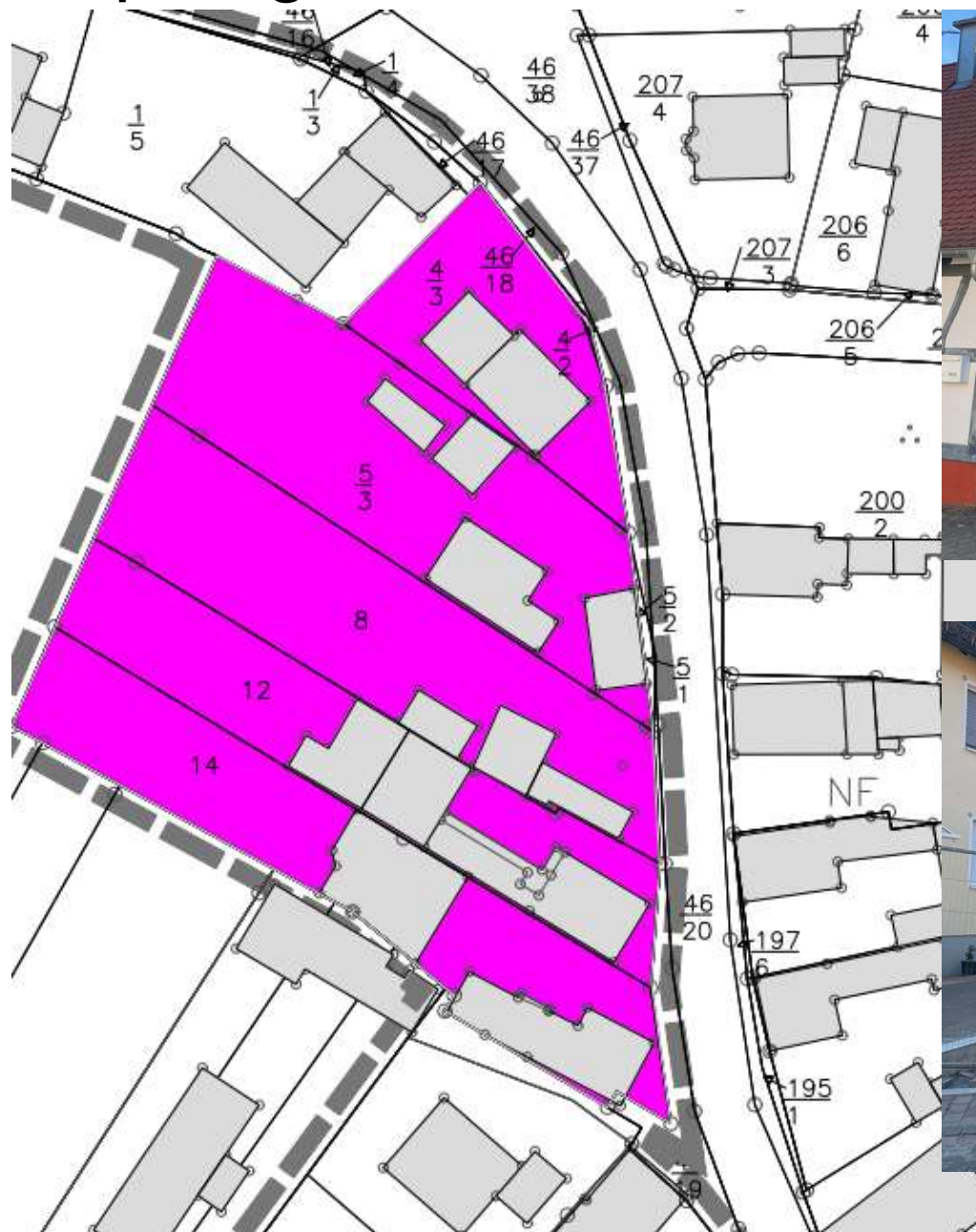
 Ursprüngliche Baustrukturen



# Haus-Hof-Bebauung



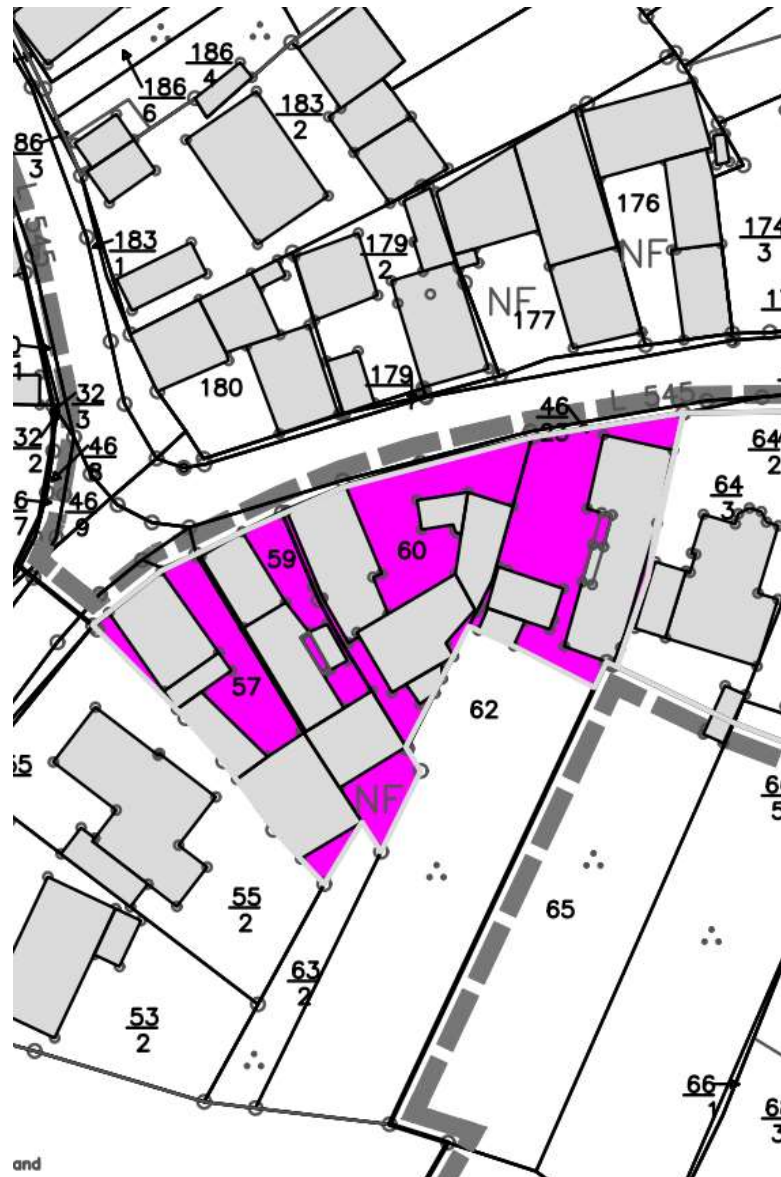
# Ursprüngliche Baustruktur



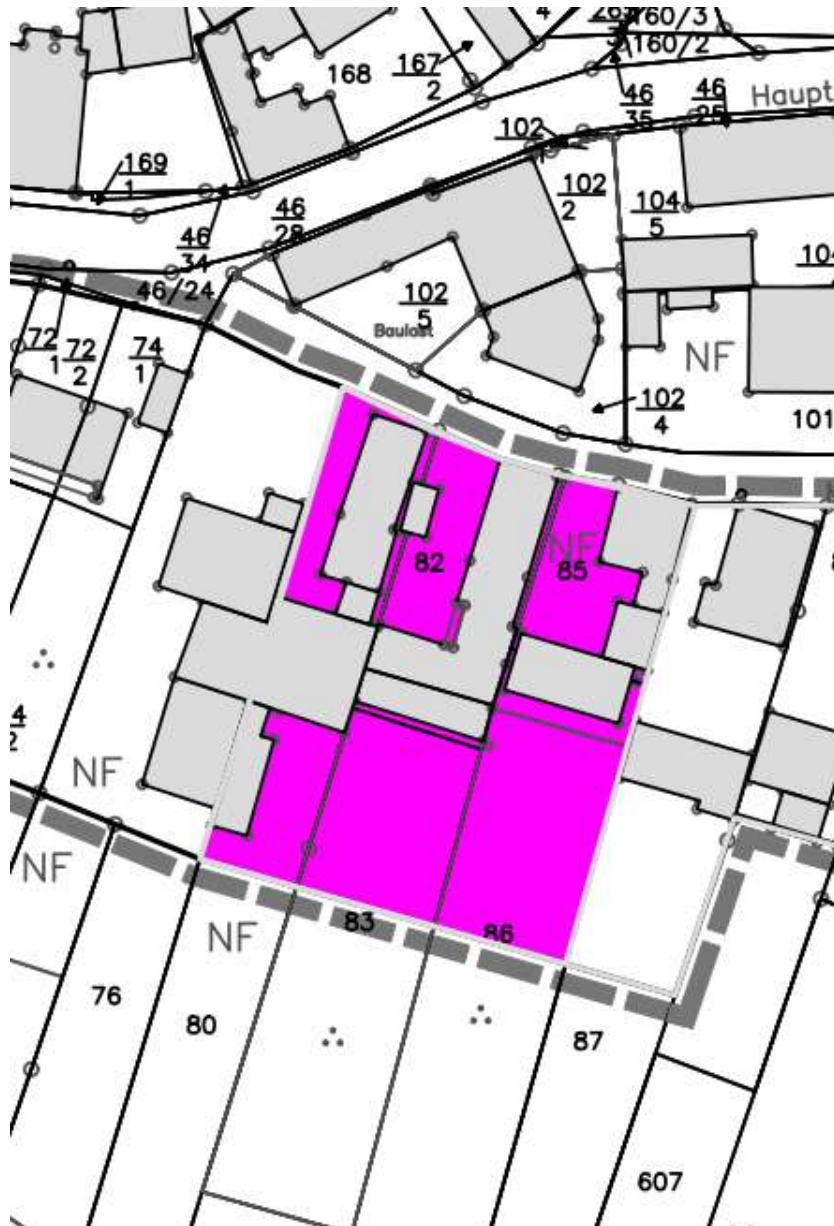
# Ursprüngliche Baustruktur



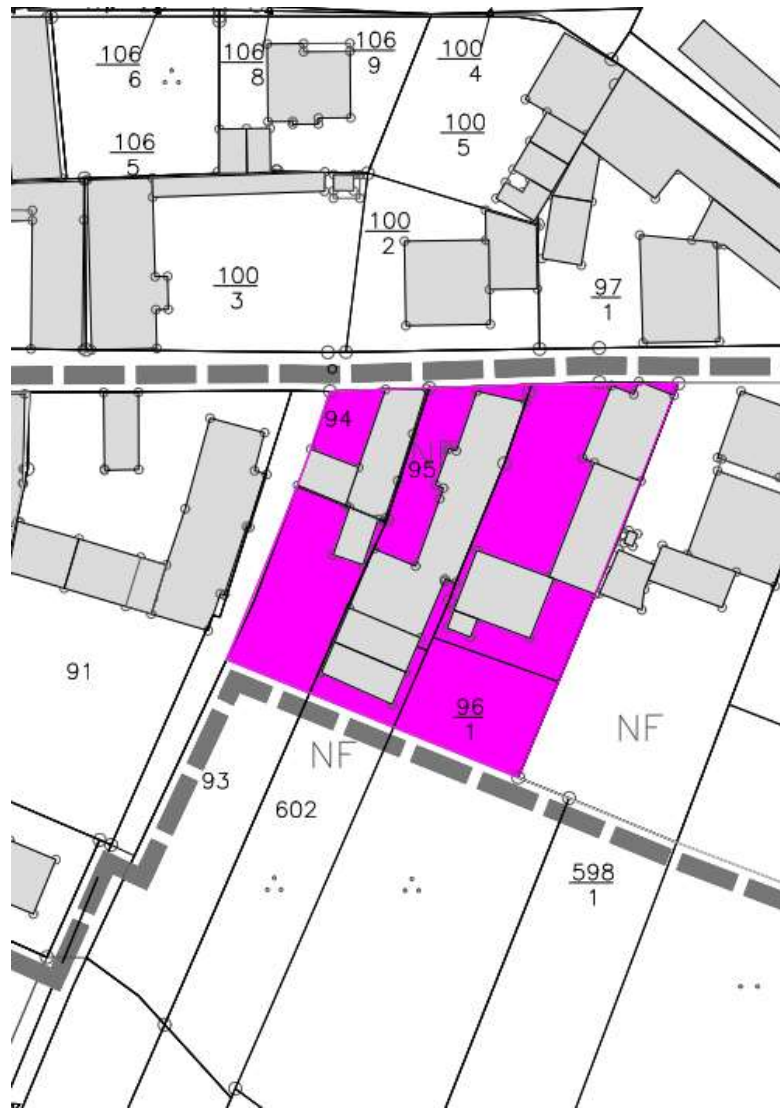
# Ursprüngliche Baustruktur



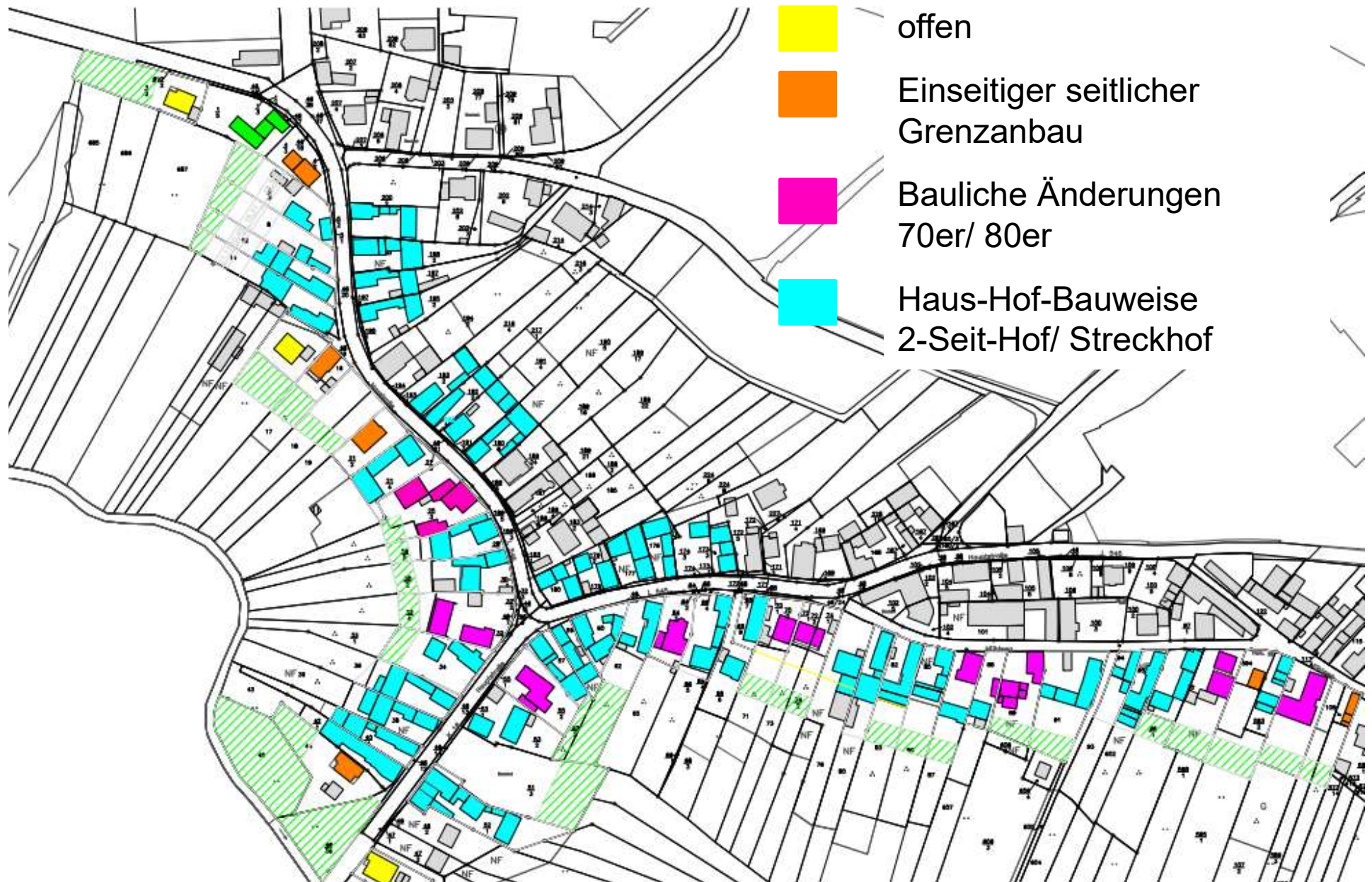
# Ursprüngliche Baustruktur



# Ursprüngliche Baustruktur



# Ortstypische Baustrukturen - Bauweise



# Vorschlag Bauweise in 2. Reihe



Baugrenze



Baulinie



geschlossene  
Bauweise



offene Bauweise

### Abweichende Bauweise a :

Halboffene Bauweise: einseitiger, seitlicher Grenzanbau entsprechend dem Gebäudebestand

### Geschlossene Bauweise g

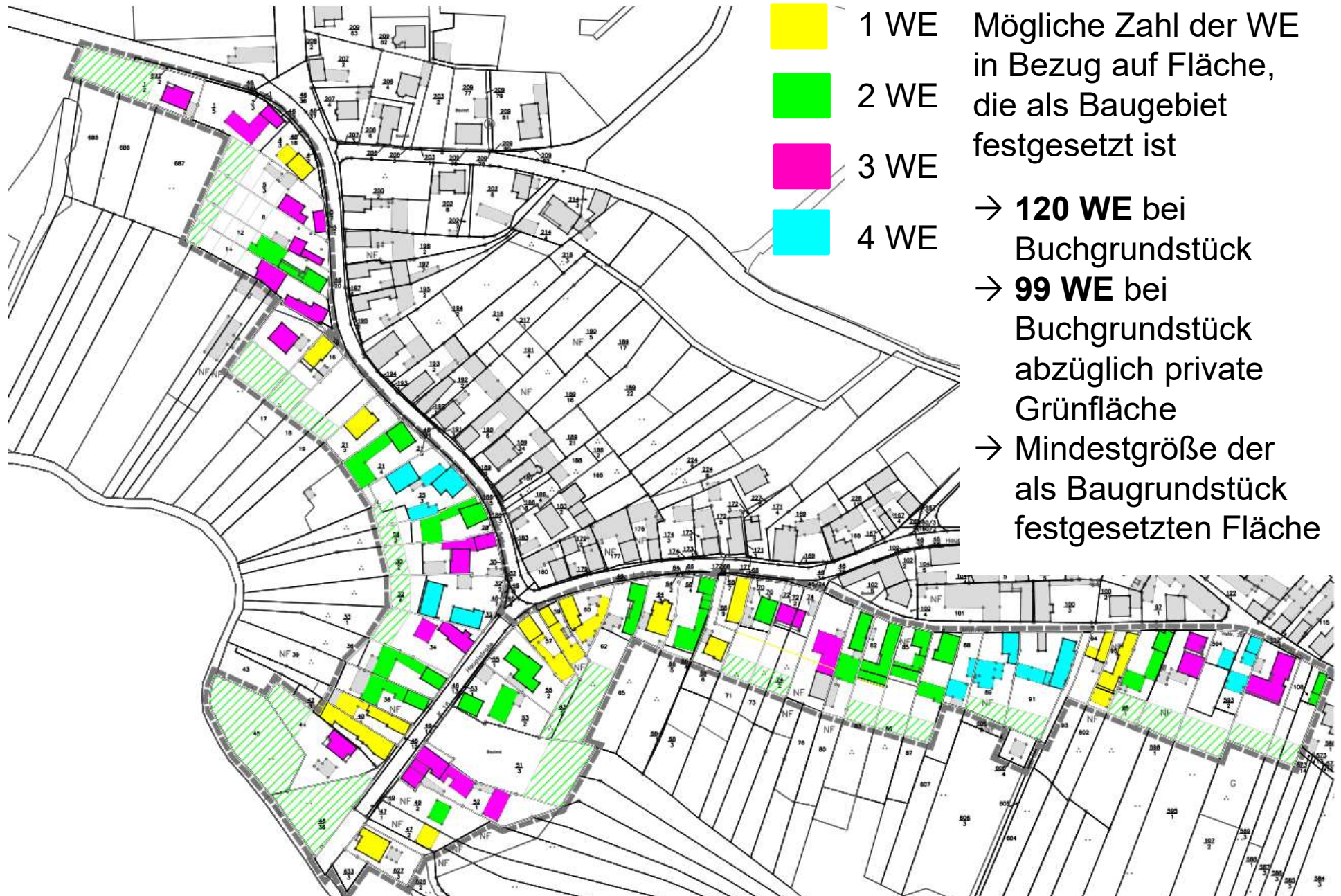
Ausnahmevorbehalt bei breiten Grundstücken:

Von der festgesetzten geschlossenen Bauweise **g** kann unter folgenden Voraussetzungen abgewichen werden:

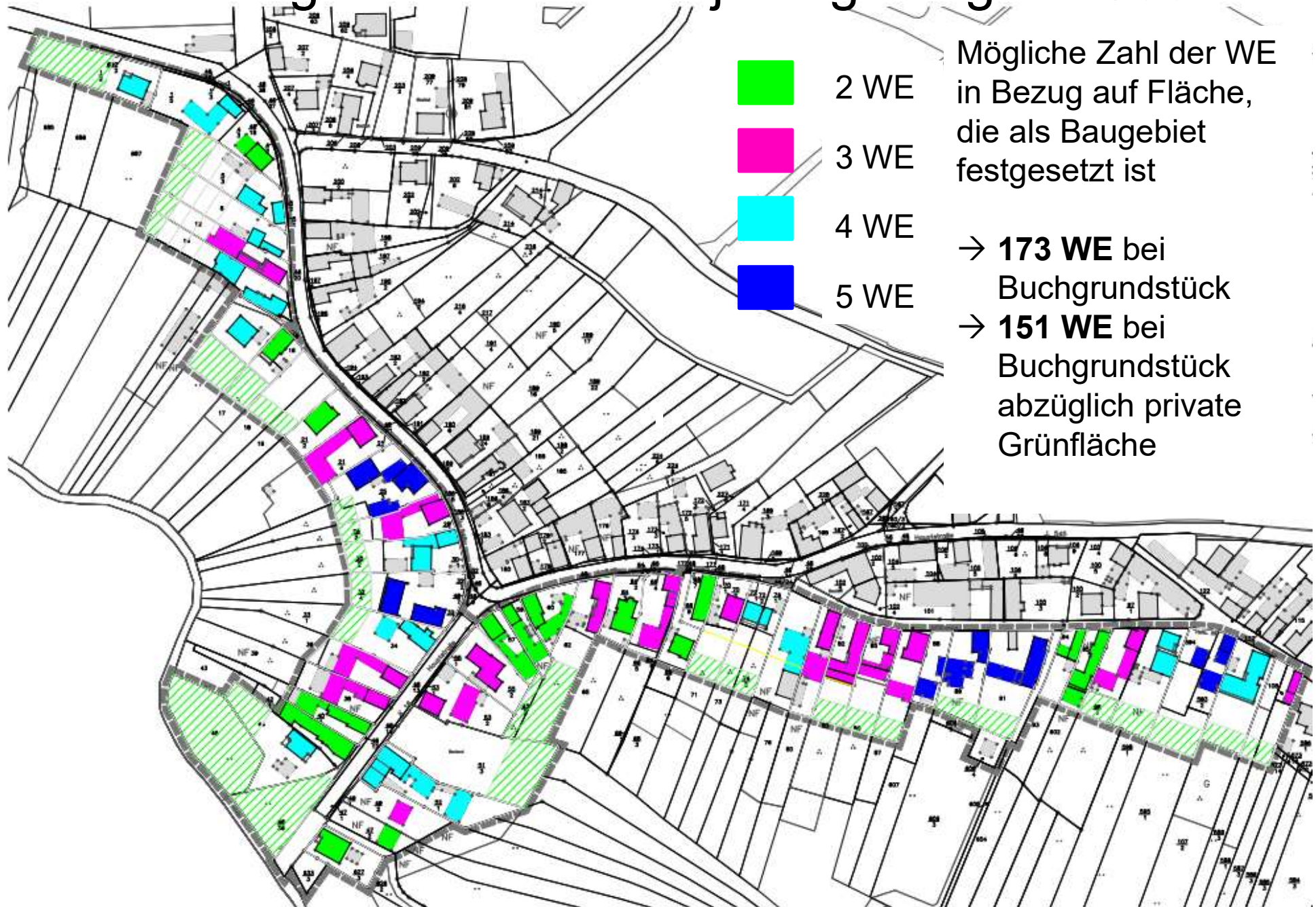
- bei einer Grundstücksbreite zwischen 12 m und 17 m darf an einer der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ein Nebengebäude/ Garage errichtet werden.
- Grundstücke, die breiter als 17 m sind, können auch in offener Bauweise bebaut werden.

Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

# Vorschlag: Zahl der WE – je volle 300 m<sup>2</sup>



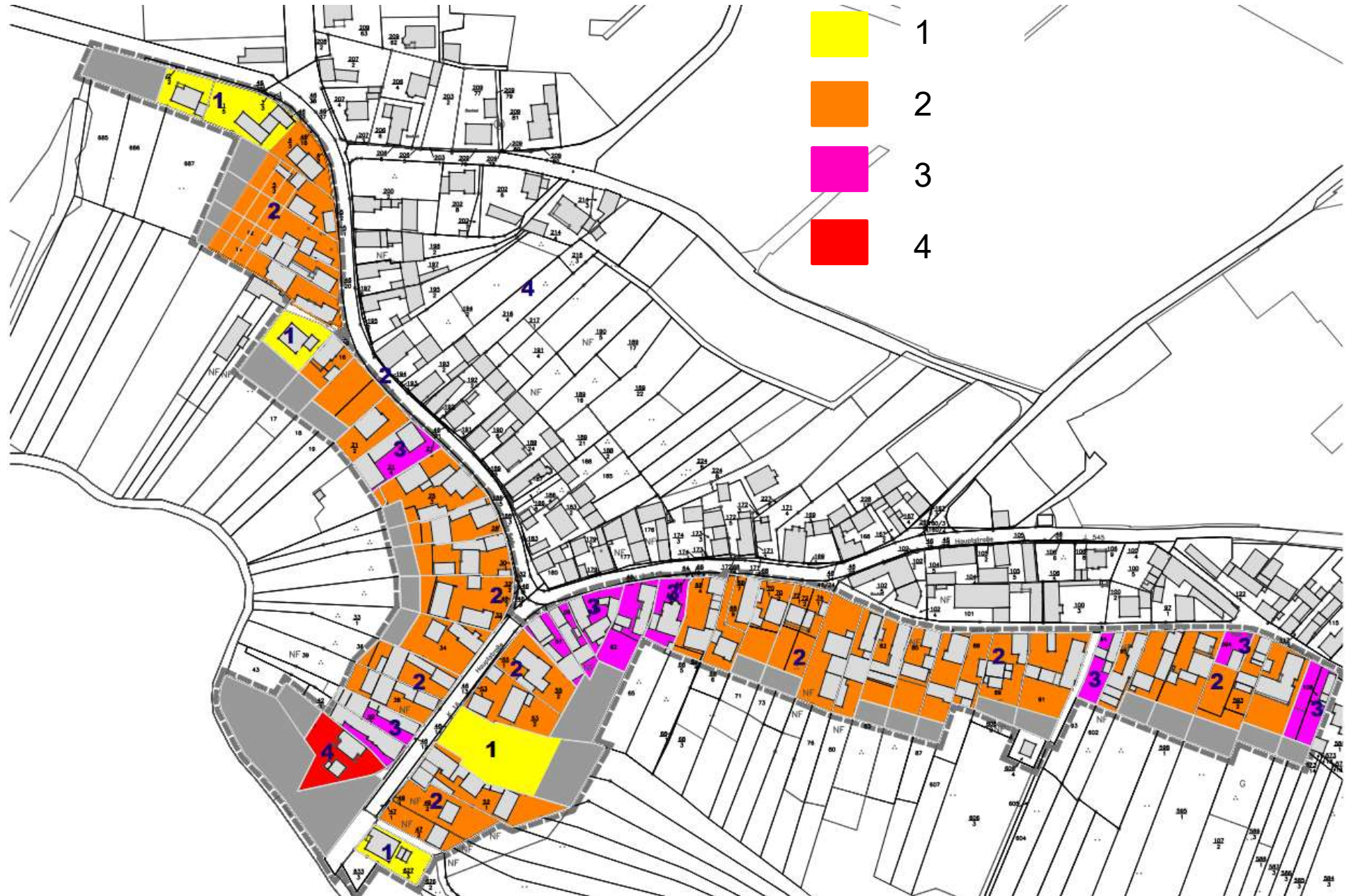
# Vorschlag: Zahl der WE – je angefangene 300 m<sup>2</sup>



# Vorschlag planungsrechtliche Festsetzungen

Bereich	1	2		3	4	
<b>GRZ</b>	0,4	0,4		0,6		0,3
		1.Reihe Straße	2.Reihe Straße	1.Reihe Straße	2.Reihe Straße	
<b>GRZ-Überschreitung</b>	0,6	0,7	0,7	1,0	1,0	0,45
<b>TH abhängig Dachform</b>	SD = 5,00 m KW = 5,00 m WD = 6,50 m ZD = 6,50 m	SD = 5,00 m KW = 5,00 m WD = 6,50 m ZD = 6,50 m	SD = 5,00 m KW = 5,00 m WD = 6,50 m ZD = 6,50 m PDv = 5,00 m/ 6,50 m FD = 6,50 m	SD = 5,00 m KW = 5,00 m WD = 6,50 m ZD = 6,50 m	SD = 5,00 m KW = 5,00 m WD = 6,50 m ZD = 6,50 m PDv = 5,00 m/ 6,50 m FD = 6,50 m	SD = 5,00 m KW = 5,00 m WD = 6,50 m ZD = 6,50 m
<b>Bauweise</b>	o	a s. Text	g	a s. Text	g	o
<b>Zahl WE</b>	je volle 300 m <sup>2</sup>	je volle 300 m <sup>2</sup>	je volle 300 m <sup>2</sup>	je volle 300 m <sup>2</sup>	je volle 300 m <sup>2</sup>	je volle 300 m <sup>2</sup>
<b>Dachform/ Neigung</b>	SD 35° - 50° KW 35°-50° WD 15°-25° ZD 15°-25°	SD 35° - 50° KW 35°-50° WD 15°-25° ZD 15°-25°	SD 35° - 50° KW 35°-50° WD 15°-25° ZD 15°-25° PDv 30°-40° FD begrünt	SD 35° - 50° KW 35°-50° WD/ ZD 15°-25°	SD 35° - 50° KW 35°-50° WD 15°-25° ZD 15°-25° PDv 30°-40° FD begrünt	SD 35° - 50° KW 35°-50° WD 15°-25° ZD 15°-25°

# Bereiche



# Fazit

- Städtebauliche Bewertung immer im Gesamtzusammenhang –  
Erkennbare Bau- und Freiraumstruktur  
Dörfliches Wohngebiet
- Ursprungsbereiche möglichst erhalten oder an Formensprache  
klassischer Neubaugebiete anpassen
- Angestrebte Eigenart des Altortbereichs
- Gewichtung der Belange