

TOP 7

Innenentwicklung Überprüfung von Bebauungsplänen

—

Entwicklung von Grundsätzen zur Innenentwicklung

Beschlussvorlage

Nr. 1018/FB III/2890

Bauausschuss-Sitzung

27. November 2018

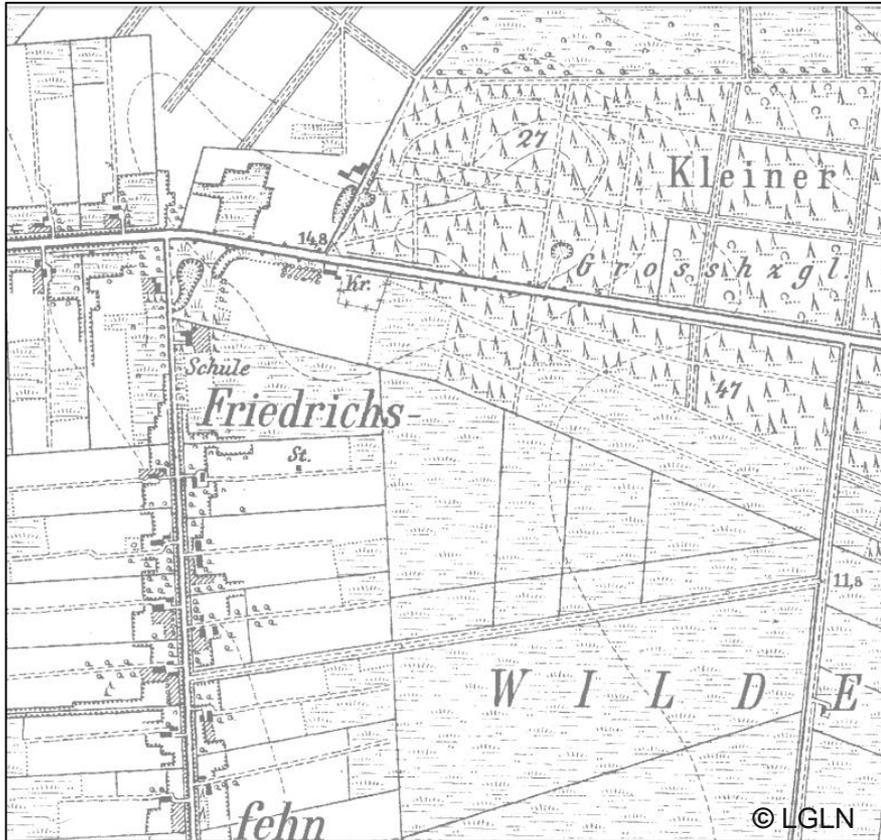


Plangebiet Friedrichsfehn „Alte Weide/ Im Plaggen“

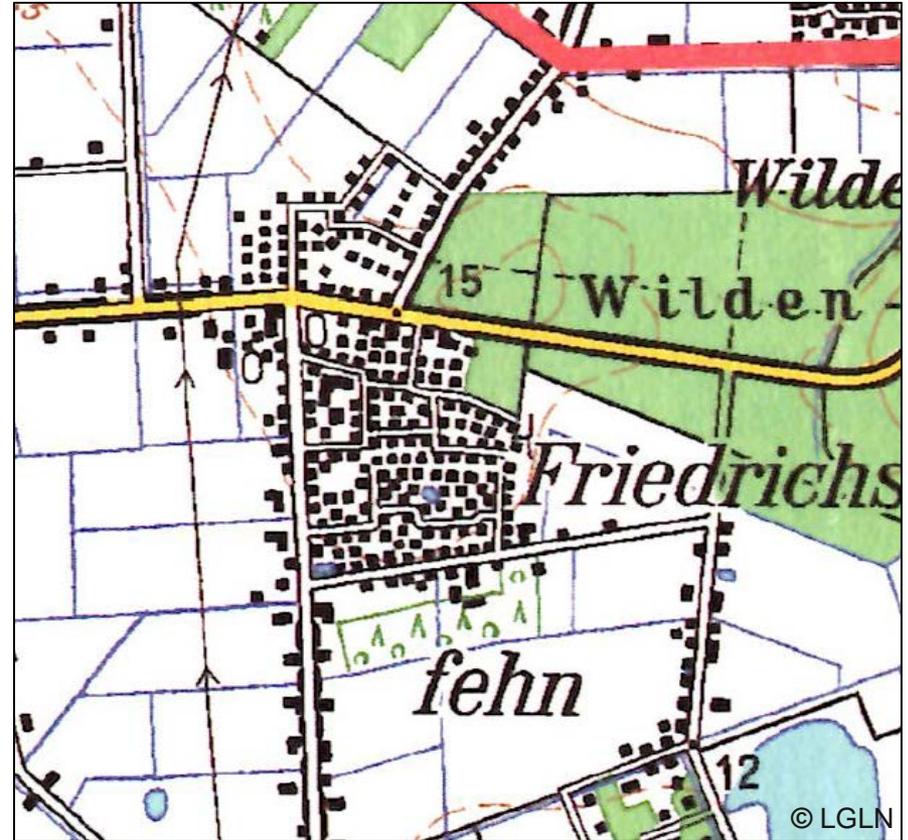




Historische Entwicklung im Plangebiet



um 1900



um 1960



Städtebauliche Untersuchung im Plangebiet

Alt-Bestand

- 80% Siedlungshäuser der 50er und 60er Jahre
- Ein- bis Zweifamilienhäuser
- Satteldach $\geq 45^\circ$
- 1 Vollgeschoss
- geringe Dichte
- große Gärten





Städtebauliche Untersuchung im Plangebiet

Neue Entwicklungen

- vereinzelt Nachverdichtung
- Mehrfamilienhäuser
- gebietsfremde Gebäudetypen
- 2 Vollgeschosse
- höhere Dichte
- versiegelte Flächen



Städtebauliche Untersuchung im Plangebiet

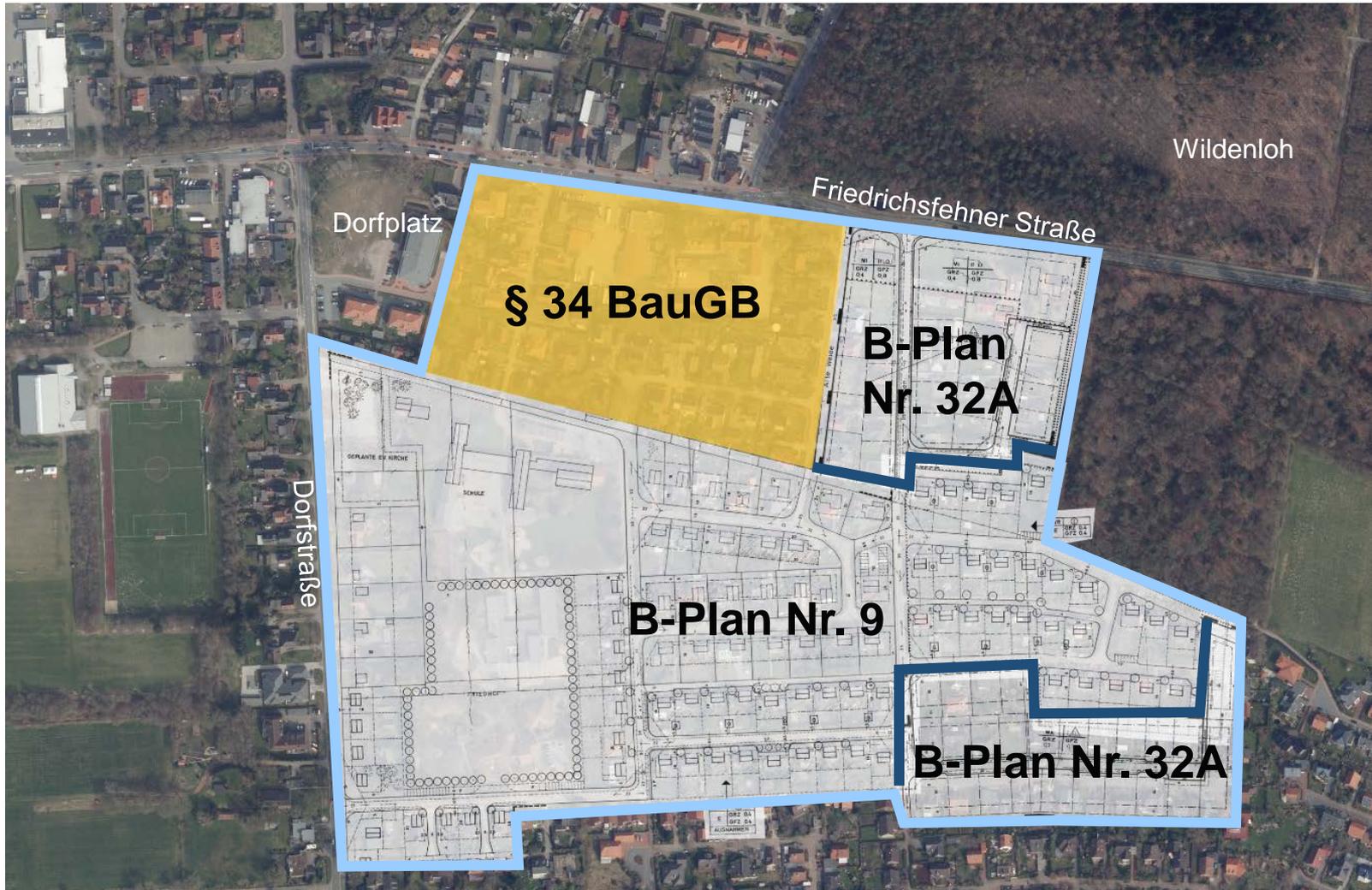
Neue Entwicklungen

- vereinzelt Nachverdichtung
- Mehrfamilienhäuser
- gebietsfremde Gebäudetypen
- 2 Vollgeschosse
- höhere Dichte
- versiegelte Flächen



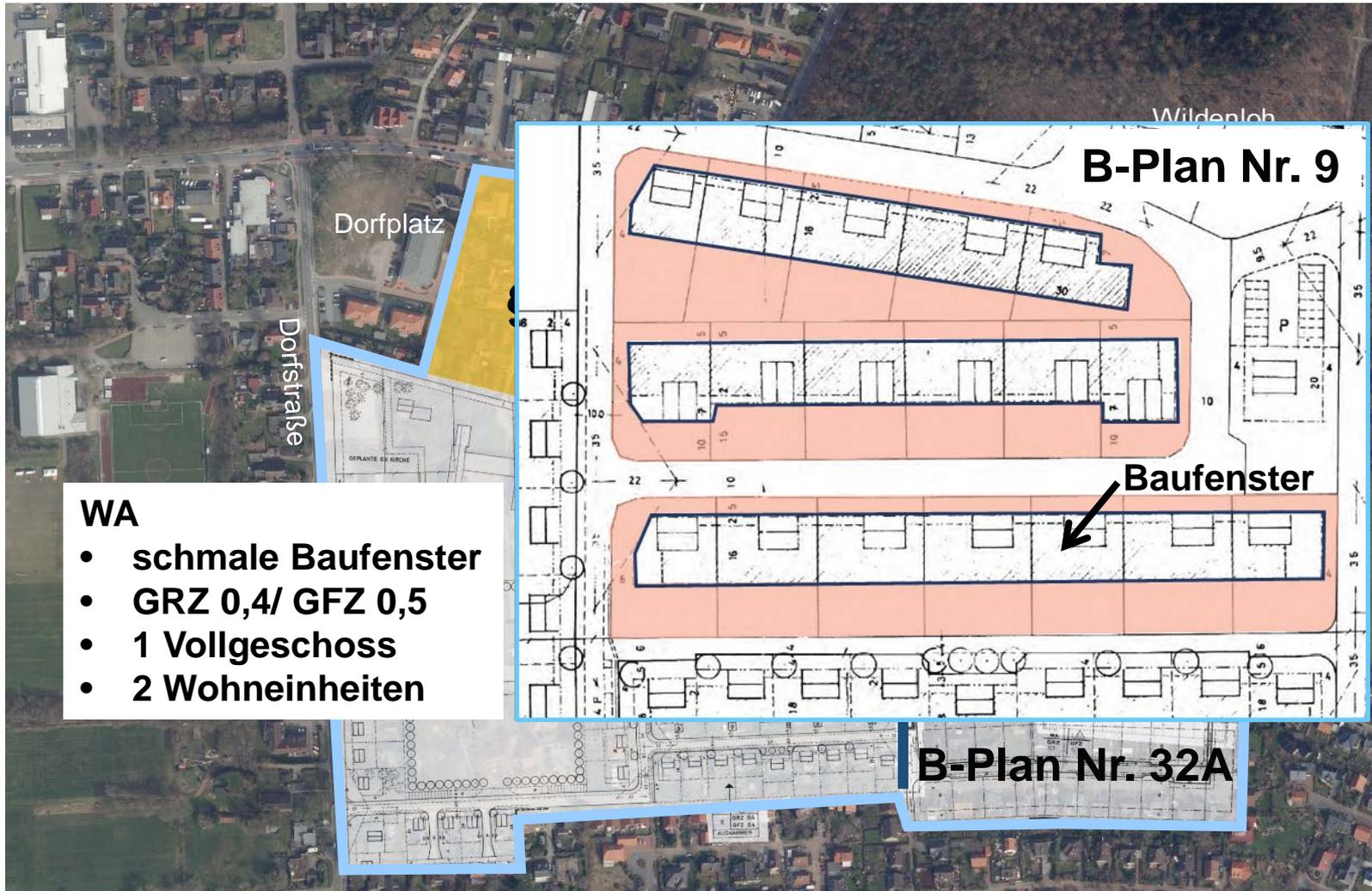


Planungsrechtliche Regelungen





Planungsrechtliche Regelungen



Zulässige Gebäudetypen

Festsetzungen

in den B-plänen Nr. 9 und 32A

- GRZ 0,3 bis 0,4
 - 1 Vollgeschoss
 - keine Höhenbegrenzung
 - mind. Grundstücksgröße 500m²
 - 2 Wohneinheiten je Gebäude
 - schmale Baufenster
-
- teilweise § 34 BauGB

Bebauungsmöglichkeiten





Zulässige Gebäudetypen

Festsetzungen

in den B-plänen Nr. 9 und 32A

- GRZ 0,3 bis 0,4
 - 1 Vollgeschoss
 - keine Höhenbegrenzung
 - mind. Grundstücksgröße 500m²
 - 2 Wohneinheiten je Gebäude
 - schmale Baufenster
-
- teilweise § 34 BauGB

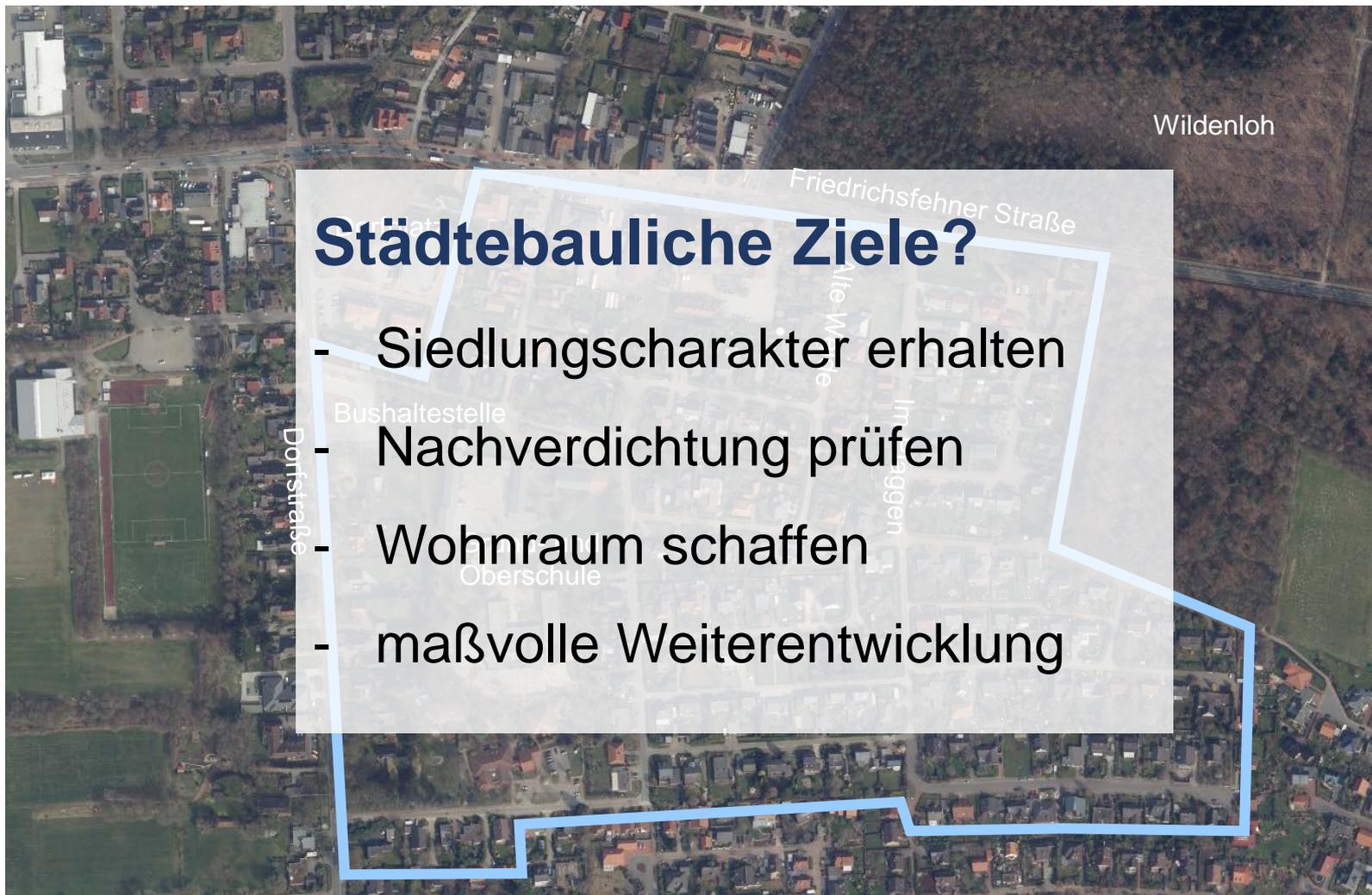
Bebauungsmöglichkeiten



© Schüttke Haus



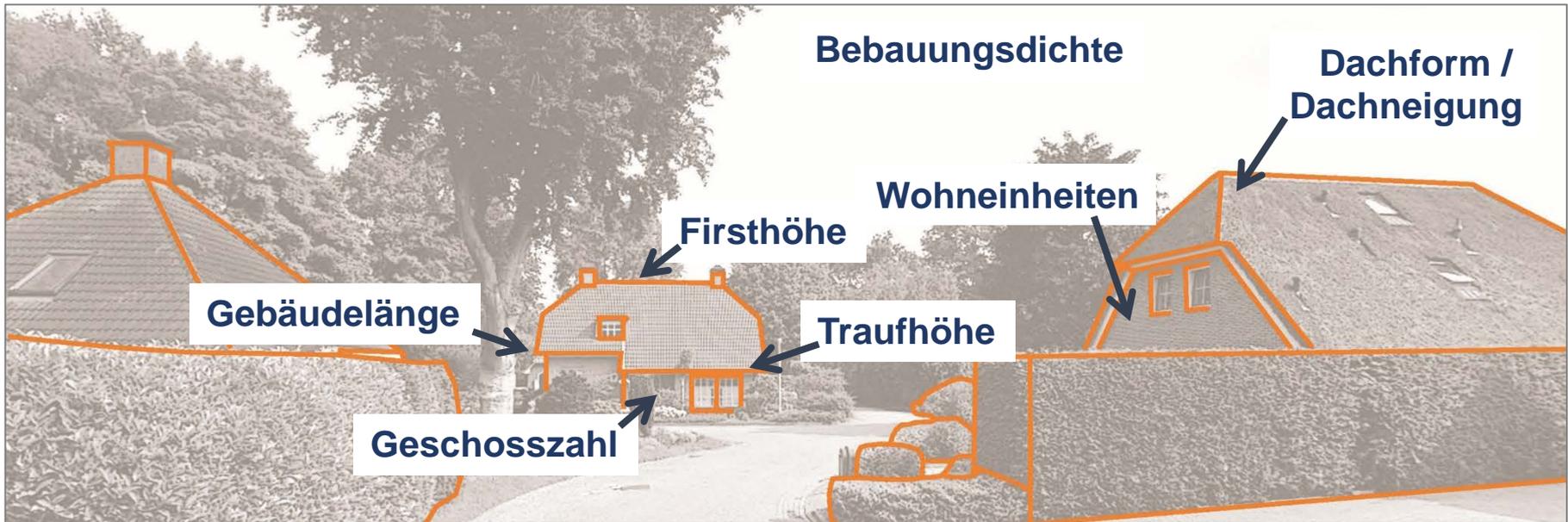
Entwicklung von Grundsätzen der Innenentwicklung





Entwicklung von Grundsätzen der Innenentwicklung

Steuerungs- und Gestaltungsmöglichkeiten



Dichte

- überbaubare Grundstücksfläche
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Wohneinheiten je Gebäude
- Grundstücksgröße
- Bauweise

Gebäudeform/ Gestaltung

- Trauf- und Firsthöhe
- Dachform und -neigung
- ...



Entwicklung von Grundsätzen der Innenentwicklung

Verdichtungszone

Festsetzungen

- 2 Vollgeschosse
- Traufhöhe: ≤ 6.00 m
- Firsthöhe: ≤ 11.50 m
- ≥ 4 Wohneinheiten
- GRZ 0,4

Steuerungsvorschlag

Erhaltungszonen

Festsetzungen

- 1 Vollgeschoss
- Traufhöhe: ≤ 4.50 m
- Firsthöhe: ≤ 9.50 m
- ≤ 2 Wohneinheiten
- GRZ 0,3/ 0,4
- Satteldach
- Dachneigung $\geq 40^\circ$



Übergangszonen

Festsetzungen

- 1 Vollgeschoss
- Traufhöhe: ≤ 5.00 m
- Firsthöhe: ≤ 10.50 m
- ≤ 4 Wohneinheiten
- GRZ 0,4

Entwicklung von Grundsätzen der Innenentwicklung

Verdichtungszone

- **Festsetzungen**
 - 2 Vollgeschosse
 - Traufhöhe: ≤ 6.00 m
 - Firsthöhe: ≤ 11.50 m
 - ≥ 4 Wohneinheiten
 - GRZ 0,4





Entwicklung von Grundsätzen der Innenentwicklung

Übergangszonen

- **Festsetzungen**
 - 1 Vollgeschoss
 - Traufhöhe: ≤ 5.00 m
 - Firsthöhe: ≤ 10.50 m
 - ≥ 4 Wohneinheiten
 - GRZ 0,4



Entwicklung von Grundsätzen der Innenentwicklung

Erhaltungszonen

- **Festsetzungen**
 - 1 Vollgeschoss
 - Traufhöhe: ≤ 4.50 m
 - Firsthöhe: ≤ 9.50 m
 - ≤ 2 Wohneinheiten
 - GRZ 0,3/ 0,4
 - Satteldach
 - Dachneigung $\geq 40^\circ$

