



Gemeinde Edewecht

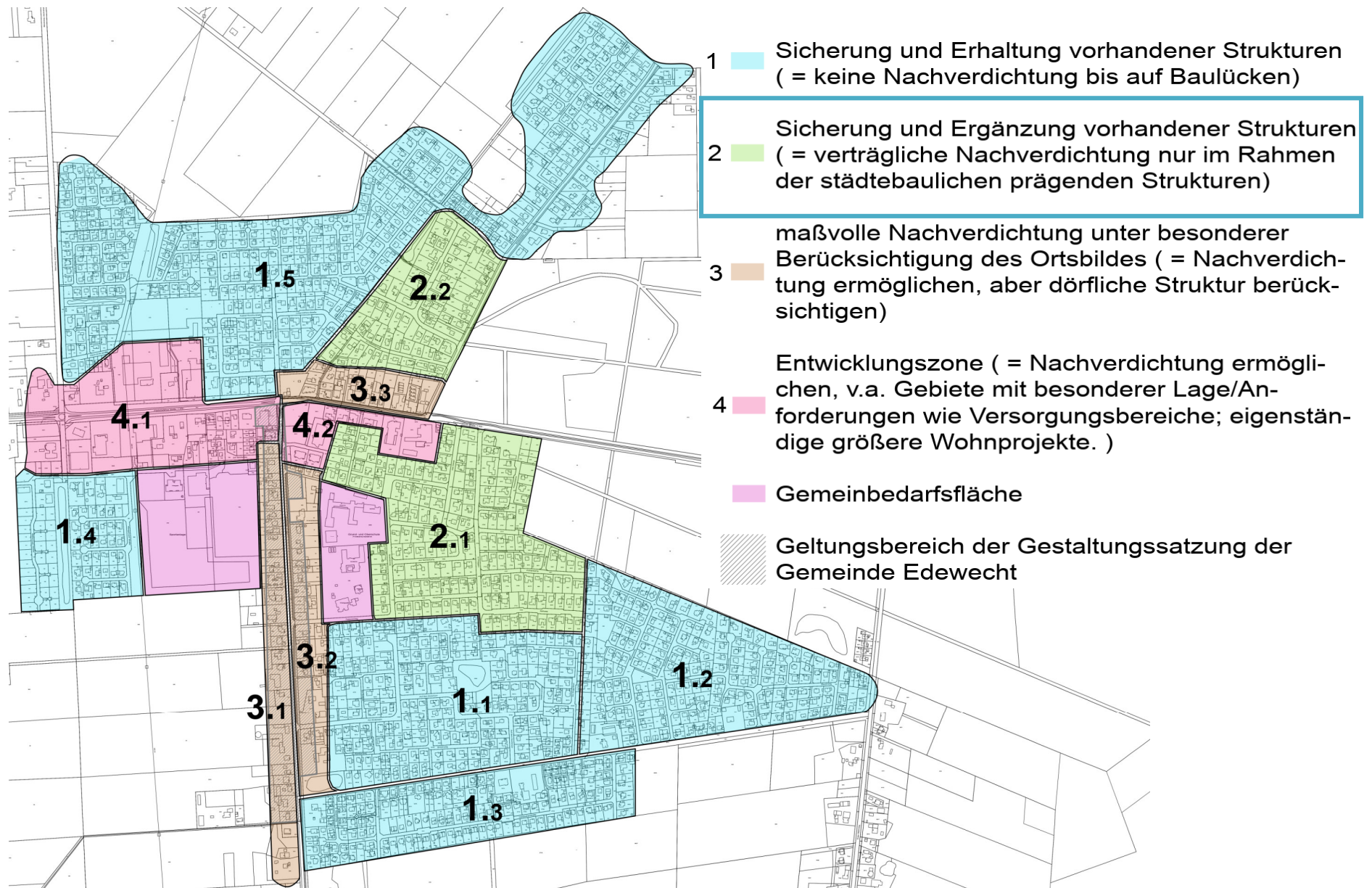
Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung – Roggenkamp

– Entwurf –

im Verfahren nach § 13a BauGB

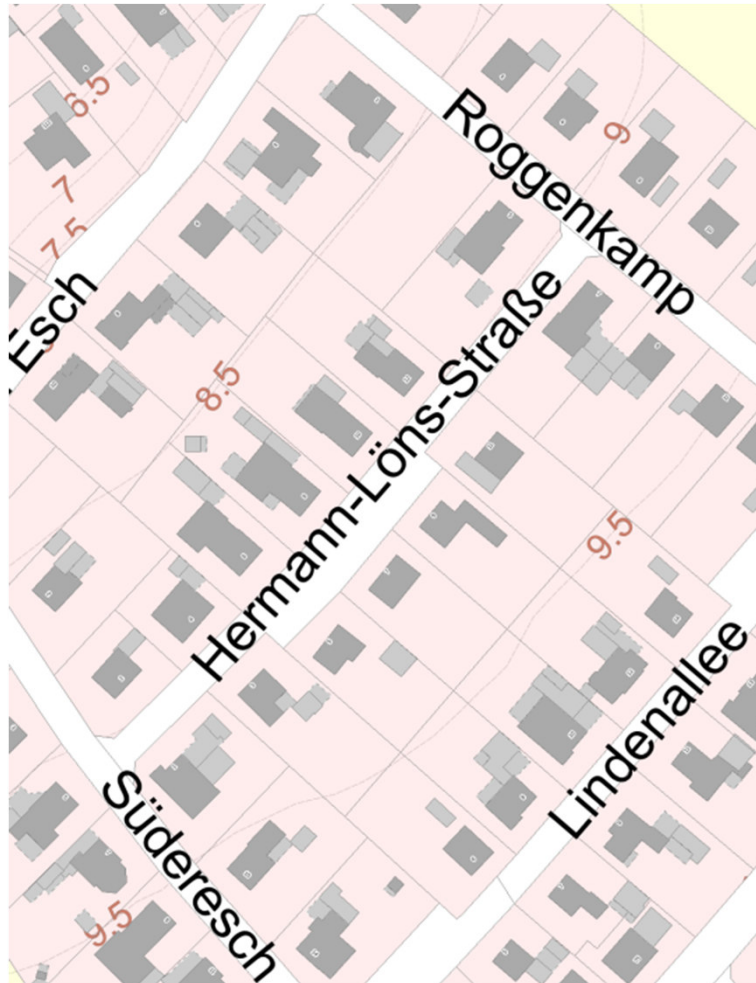
Bauausschuss am 21.11.2023

Orientierung am Entwicklungsmodell Dichte für Friedrichsfehn (Mai 2021)

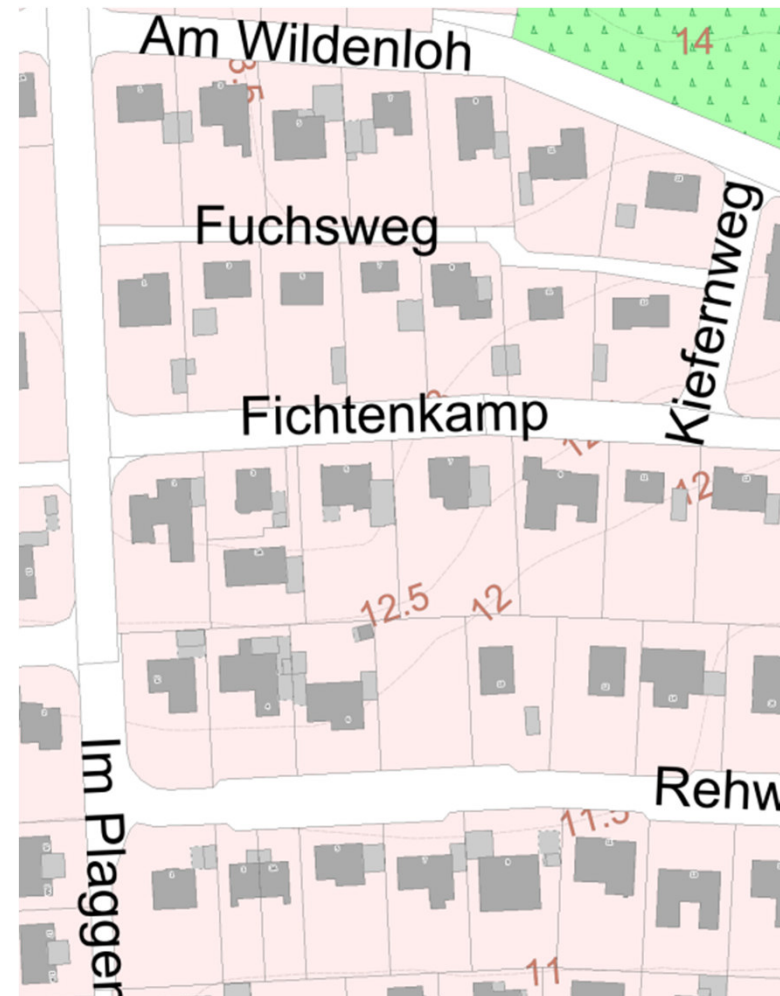


Einordnung in das Dichtemodell

Ausschnitt Edeweicht



Ausschnitt Friedrichsfehn



Vergleichbar: Grundstücksgrößen, einzeilige Bebauung mit größeren Gärten, überwiegend EFH/ZFH

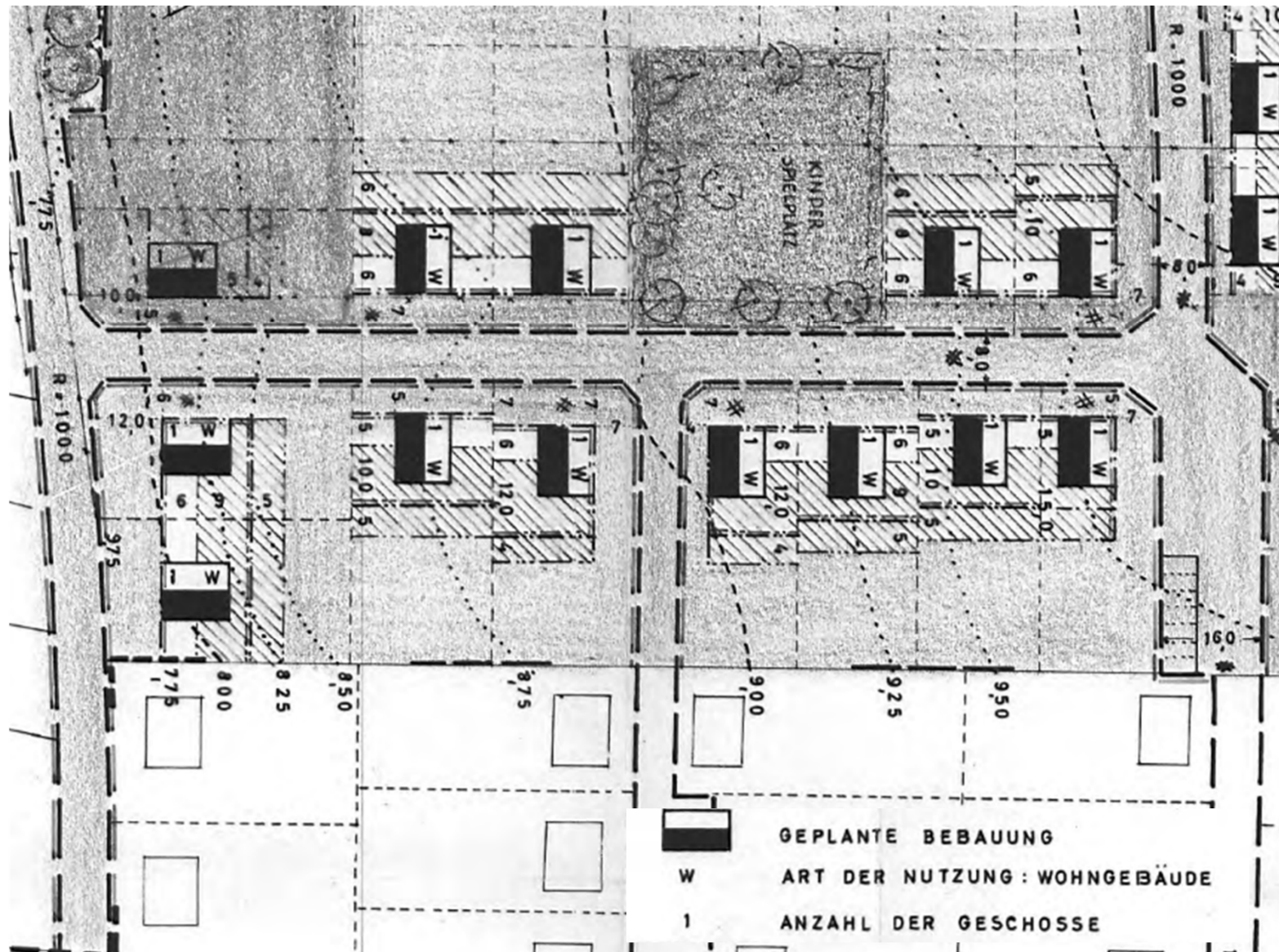
Luftbild



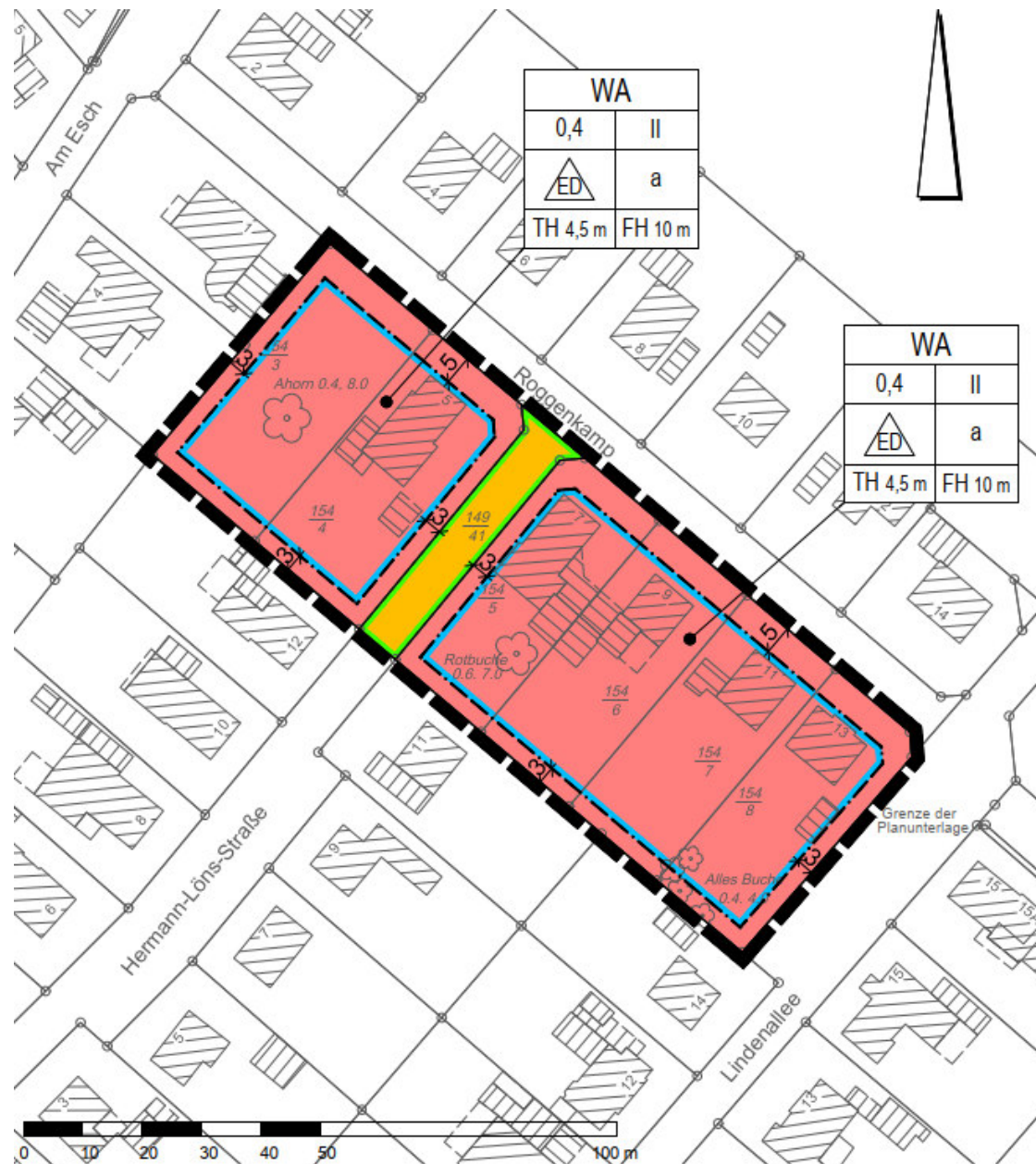
Städtebauliches Konzept



Bebauungsplan Nr. 2 (In Kraft 1962)



Planzeichnung



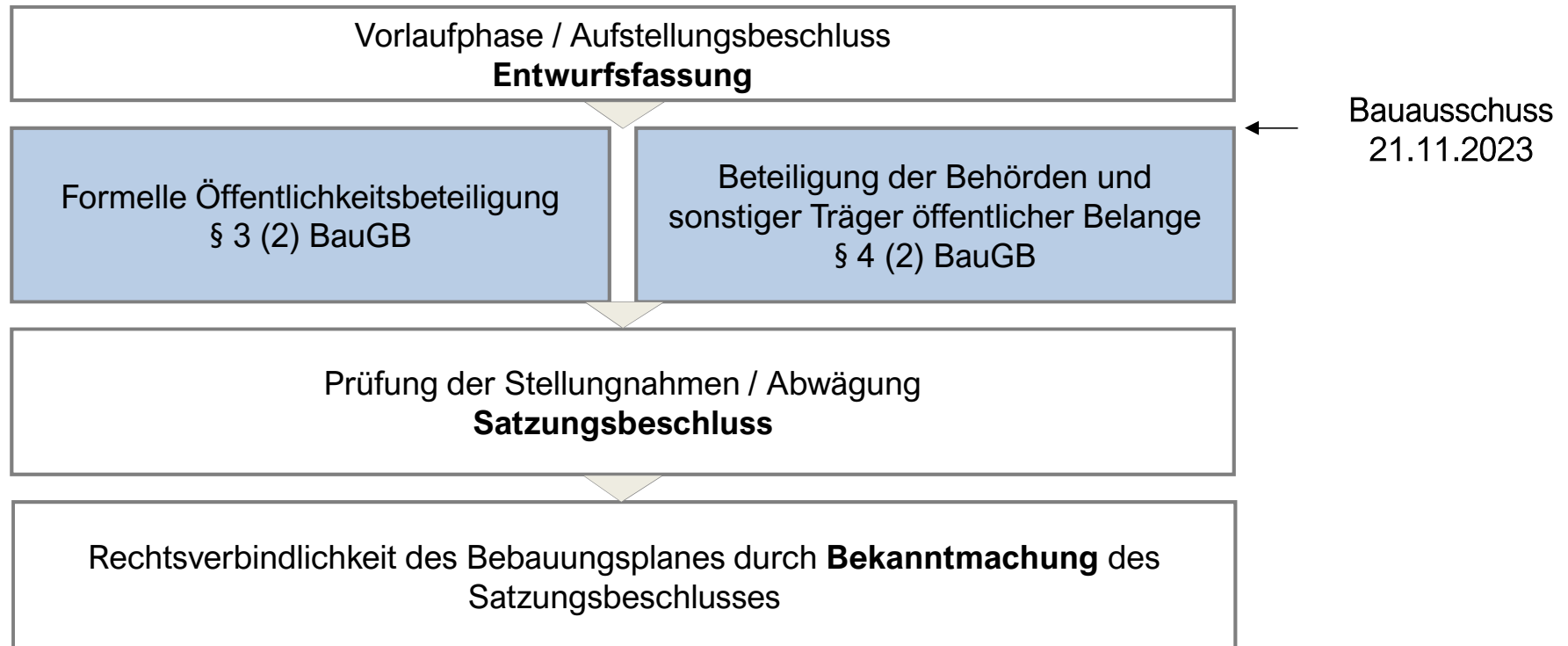
Textliche Festsetzungen

- WA mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Ausschluss von Staffelgeschossen
- Begrenzung der Gebäudelängen: EH 18 m, DHH 14 m
- Mindestgrundstücksgröße: 400 qm
- Zahl der Wohneinheiten:
 - Pro Wohngebäude max. 2 WE
 - Pro volle 300 qm Grundstücksfläche max. 1 WE
 - Abweichend: zwischen 400 und 600 qm Grundstücksfläche max. 2 WE
- Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen
- Begrenzung der Zufahrtsbreiten
- Extensive Dachbegrünung auf Garagen / Nebenanlagen
- Pflanzvorschrift: 1 Baum pro 500 qm angefangener Grundstücksfläche bei Umsetzung von Bauvorhaben
- PV gemäß NBauO

Örtliche Bauvorschriften

- Einstellplätze: mind. 2 pro WE auf den Baugrundstücken
- Dächer:
 - Neigung mind. 35 Grad
 - Rote, rotbraune, schwarzgraue, anthrazitfarbene Ton- oder Betonziegel
 - Begrenzung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster (2/3 der Trauflänge)
- Einfriedung:
 - Höhe von max. 1,20 m
 - Hecken, Mauern, Holz- und Metallzäune, Stabmattenzäune ohne Sichtschutzstreifen
- Ausschluss von sog. „Schottergärten“

Weiteres Verfahren



ANHANG

Bemaßung



Textliche Festsetzungen Entwurf

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Sinne von Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gelten eine Firsthöhe von 10,00 m und eine Traufhöhe von 4,50 m jeweils als Höchstmaß.

- (2) Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenhaut des Daches.

Der untere Bezugspunkt für die First- und die Traufhöhe ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Straße „Roggenkamp“, gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

- (3) Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO dürfen die maximale Firsthöhe um maximal 1,00 m überschreiten.
- (4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind oberste Geschosse, die gegenüber den Außenwänden des Gebäudes teilweise oder allumseitig zurückversetzt sind.

3. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gilt in der abweichenden Bauweise die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass für Einzelhäuser Gebäudelängen bis maximal 18,00 m und für Doppelhaushälften bis maximal 14,00 m zulässig sind. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

Textliche Festsetzungen Entwurf

4. Mindestgrundstücksgröße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m².

5. Anzahl der Wohneinheiten

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist pro volle 300 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig. Abweichend davon sind bei Grundstücksgrößen zwischen mindestens 400 m² und 600 m² Grundstücksfläche 2 Wohneinheiten zulässig.

6. Nicht überbaubare Flächen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind entlang der Straße „Roggenkamp“ in einem Abstand von 3,00 m von der Grenze des Geltungsbereiches aus Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Kies, o.ä.) anzulegen.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten je Baugrundstück eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 4 m Breite von der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrten für mehrere Gebäude ist eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.

Textliche Festsetzungen Entwurf

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie die Dächer von Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 8 m² mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu realisieren. Zu verwenden sind standortgerechte Kräuter und Gräser. Dächer mit einer Neigung von mehr als 20 Grad sind von der Regelung ausgenommen. Die Regelung gilt nicht für Wintergärten, Eingangsvorbauten und überdachte Terrassen.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist bei Umsetzung von Bauvorhaben je 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (oder vergleichbar) oder ein Obstbaum (Sorte beliebig; Hochstamm oder Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Geeignete Arten für Laubbäume sind Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Wildapfel, Birke oder Vogelkirsche, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.

Geeignete Arten für Obstbäume sind für Apfelbäume: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling, für Birnenbäume: Gute Graue, Köstliche von Charneu, Gellerts Butterbirne, für Kirschbäume: Lucienkirsche, Oktavia, Morellenfeuer, Hochstamm, 8 bis 10 cm Stammumfang.

9. Photovoltaik- und andere Solaranlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sind bei der Errichtung von Gebäuden i.S. des § 32a NBauO Dachflächen mit mehr als 50 m² zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

Örtliche Bauvorschriften Entwurf

2. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 NBauO i.V.m § 47 Abs. 1 NBauO sind in dem allgemeinen Wohngebiet 2 Einstellplätze pro Wohneinheit auf den Baugrundstücken herzustellen.

3. Dächer

- (1) Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von mindestens 35 Grad auszubilden.
- (2) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen oder schwarzgrauen bis anthrazitfarbenen oder schwarzen Ton- oder Betonziegeln entsprechend nachfolgenden Farben einzudecken:
 - rot bis rotbraune Ton- oder Betonziegel, entsprechend den RAL-Farbtönen 2001-2002, 3000, 3002-3005, 3009, 3011, 3013, 3016. Zwischentöne sind zulässig.
 - schwarzgrau bis anthrazitfarbene oder schwarze Ton- oder Betonziegel, entsprechend den RAL-Farbtönen 7016, 7021, 7024, 9004, 9011. Zwischentöne sind zulässig.

Energetische Anlagen sowie Dachaufbauten sind von der Regelung ausgenommen.

- (3) Die Gesamtbreite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf insgesamt höchstens zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge betragen.

4. Einfriedung

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO sind als Grundstückseinfriedung im Vorgartenbereich entlang der angrenzenden und festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in den allgemeinen Wohngebieten nur Einfriedungen bis in eine Höhe von 1,20 m zulässig.

Zulässig sind lebende Hecken mit standortgerechten, heimischen Arten, Holz- und Metallzäune, (mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen), Stabmattenzaun nur ohne Sichtschutzstreifen, gemauerte Einfriedungen sowie entsprechende Kombinationen. Zulässig sind Materialarten auch, wenn sie eine ähnliche gestalterische Wirkung wie die aufgeführten Materialien erzeugen.

Zulässig sind Einfriedungen mit Solarmodulen, sofern diese vertikal sowie horizontal gegliedert werden.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO müssen die Vorgartenflächen der privaten Baugrundstücke (entspricht dem Bereich zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße und der straßenseitigen Fassade des jeweiligen Hauptgebäudes) als Vegetationsflächen ausgebildet werden; unzulässig sind Schüttungen von z. B. Kies, Schotter oder Steinen. Ausgenommen von der Regelung ist die Anlage von Zufahrten, Stellplätzen und Garagen, Nebenanlagen und Wegebeziehungen.