

Amt: Amt IV
Datum: 19. Oktober 2010
Az.: IV Ko

Nr. 2010/IV/653

Beschlussvorlage

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	25.10.2010	Entscheidung

Handz. Bürgermeisterin
Beteiligte Ämter: Amt IV

Handz. Gemeindegamrerer:

**Betrifft: Objektplanung für das sog. Noss-Gelände, Hauptstraße 59 /
Grubenhof, in Edewecht
hier: Möglichkeiten der Sicherung einer städtebaulich angepassten
Gestaltung**

Sachdarstellung:

Der Gemeinde stehen als Mittel zur städtebaulichen Gestaltung der Fläche zum einen das Instrument der örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und zum anderen die Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zur Verfügung.

Hinsichtlich der Anwendung örtlicher Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO stellt der Gesetzgeber den Gemeinden einen **abschließend geregelten Katalog** an Maßnahmen zur Verfügung. Die Gemeinde kann danach:

1. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, namentlich für die Gebäude- und Geschosshöhe, die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen,
2. besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen,

3. die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen,
4. die Verwendung von Einzelantennen und Freileitungen beschränken oder ausschließen, die Verwendung von Freileitungen jedoch nur, soweit sie unter wirtschaftlich zumutbarem Aufwand durch andere Anlagen ersetzt werden können,
5. besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen, namentlich der in § 2 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 5 und 8 bis 11 NBauO genannten Anlagen stellen,
6. die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere Vorgärten vorschreiben,
7. die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben,
8. die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben.

Bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 (der für den Grubenhof gilt) ist der Einsatz baugestalterischer örtlicher Bauvorschriften geprüft worden. Ausgehend von der Erkenntnis, dass es einen typischen ortsbildprägenden Edewechter Baustil mit eindeutigen gestalterischen Merkmalen nicht gibt, ist man seinerzeit zu dem Ergebnis gelangt, dass sich für das Plangebiet die gestalterischen Festsetzungen lediglich auf Vorgaben zur Dachform und Dachneigung beschränken sollten. Die bereits geltenden gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 sind zur Information als Anlage beigelegt.

Um auf die Gestaltung der jetzt vorliegenden Planung auf der Ebene der örtlichen Bauvorschriften Einfluss nehmen zu können, kämen lediglich weitergehende Regelungen nach Nr. 1 des oben genannten Kataloges in Frage. Diese würden sich letztlich in einer Regelung der Fassadengestaltung hinsichtlich der zu verwendenden Baustoffe und Farben erschöpfen. Derartige örtliche Bauvorschriften könnten als unabhängig neben dem Bebauungsplan stehende Satzung vom Gemeinderat beschlossen werden.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, werden durch örtliche Bauvorschriften allerdings nicht berührt.

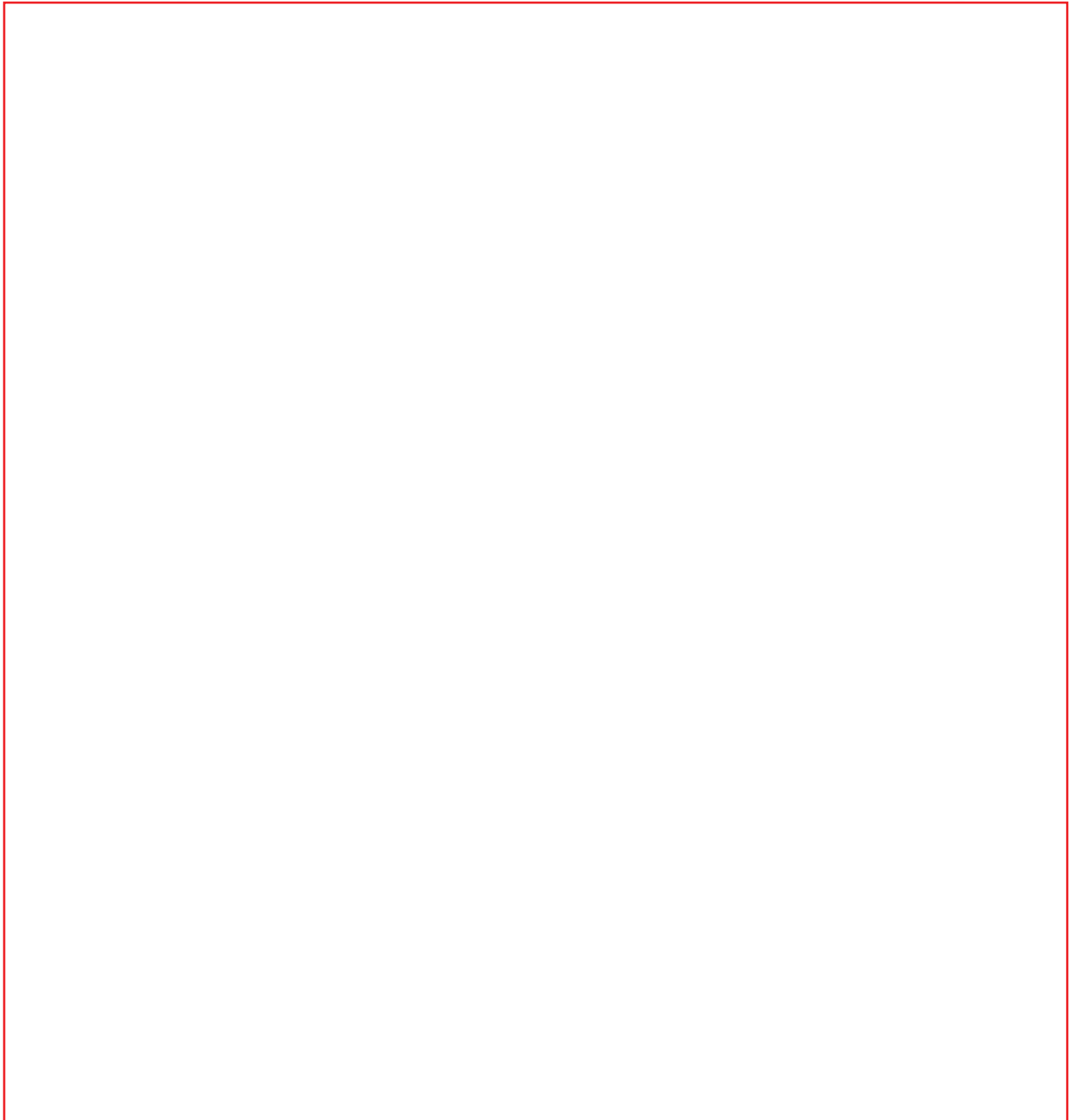
Die Mittel, die das Bauplanungsrecht der Gemeinde bei der Ausgestaltung ihrer Bebauungspläne hierfür an die Hand gibt, sind im wesentlichen folgende Festsetzungen:

- a) Baugebietstypen, z.B. Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet oder Gewerbegebiet = **Art der Nutzung**,
- b) Grund- und Geschossflächenzahlen, Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen = **Maß der baulichen Nutzung**,

- c) offene (mit seitlichem Grenzabstand), oder geschlossene (ohne seitlichen Grenzabstand) **Bauweise**
- d) und Baugrenzen (Gebäude dürfen diese nicht überschreiten) sowie Baulinien (Gebäude müssen auf dieser Linie gebaut werden) = **überbaubare Grundstücksfläche**.

Von diesem Instrumentarium hat die Gemeinde Edewecht bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 umfassend Gebrauch gemacht. Zur Verdeutlichung der getroffenen Festsetzung ist ein erläuternder Planauszug beigelegt.

Ein Investor, dessen Vorhaben sich innerhalb dieser Festsetzungen bewegt, hat Anspruch auf eine Baugenehmigung.

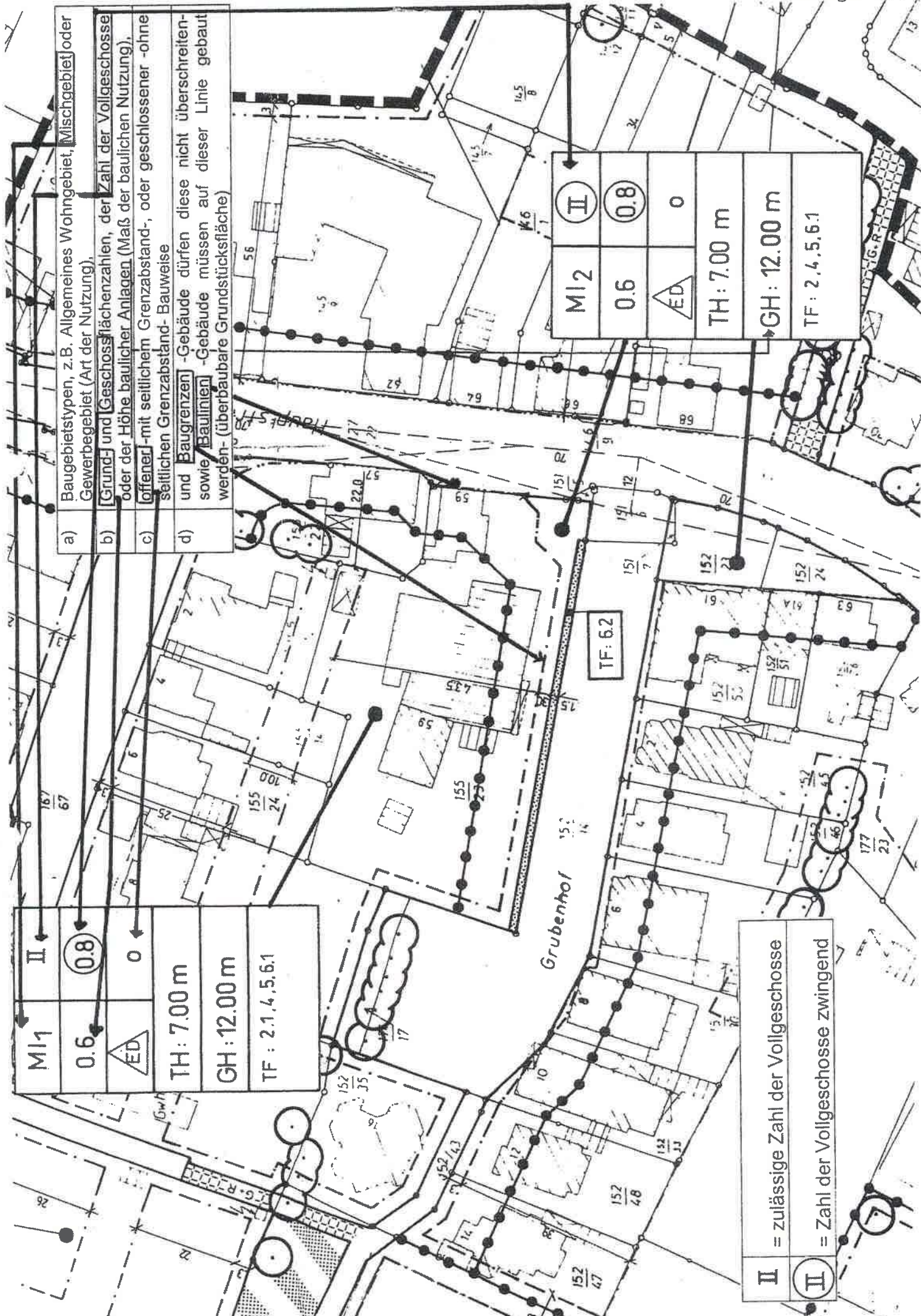


Gestalterische Festsetzungen

Dachausbildung

Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50°. Bei Mansarddächern sind auch Mindestdachneigungen bis 25° bzw. für die steilen Dachflächen Neigungen bis zu 80° zulässig. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.

Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30° zulässig.



- a) Baugebietstypen, z.B. Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet oder Gewerbegebiet (Art der Nutzung).
- b) Grund- und Geschossflächenzahlen, der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen (Maß der baulichen Nutzung), offener-, mit seitlichem Grenzabstand-, oder geschlossener - ohne seitlichen Grenzabstand- Bauweise
- c) und Baugrenzen -Gebäude dürfen diese nicht überschreiten- sowie Baulinien -Gebäude müssen auf dieser Linie gebaut werden- (überbaubare Grundstücksfläche)

MI1	II
0.6	0.8
ED	0
TH: 7.00 m	
GH: 12.00 m	
TF: 2.1, 4, 5, 6, 1	

MI2	II
0.6	0.8
ED	0
TH: 7.00 m	
GH: 12.00 m	
TF: 2, 4, 5, 6, 1	

II = zulässige Zahl der Vollgeschosse
 II = Zahl der Vollgeschosse zwingend