

Gemeinde Asendorf
Festsetzungen Bebauungspläne

Festsetzungen	Gerke II	Hohenmoorer Straße	Westlich Steinweg	Am Spritzenhaus	Schafkamp
Art der Nutzung	WA	WA	WA	WA	WA
GRZ	0,3 absolut	0,3 absolut	0,3 absolut	0,4	0,4 absolut
Bauweise	offen, Einzelhaus	offen, Einzelhaus	offen, Einzelhaus	offen	offen, Einzelhaus
max. WE	2	2	2	-	-
Zahl der Vollgeschosse	I	I	I	I	I
Firsthöhe	-	-	-	-	-
Traufhöhe	4,0 m	4,0 m	4,0 m	4,0 m	4,0 m
Dachneigung	38° - 50°	30° - 56°	38° - 50°	38° - 50°	-
Dachfarbe	rot – rotbraune Dachpfannen	-	-	rote Dachpfannen	-
Höhe Einfriedigungen	0,80 m zur Straße	0,80 m zur Straße	0,80 m zur Straße	0,60 m zur Straße	-
Art der Einfriedigung		frei; bei Hecken Laub.	Holz oder Laubhecke	Holz oder Laubhecke	-

04.05.2009

(Michael Matheja)

1. Vermerk

Stellungnahme zu Festsetzungen in B-Plänen der Gemeinde Asendorf

Bei Aufstellung der Bebauungspläne Anfang/Mitte der 90iger Jahre wurde vom Rat und der Verwaltung bei der Ortsentwicklung großer Wert auf die Beibehaltung des historischen Ortsbildes gelegt. Die zukünftige Bebauung sollte sich durch gleiche Dachneigung und -farbe, Höhe, Reglementierung der Vollgeschosse, Ausnutzung des Grundstücks durch Versiegelungen einfügen. Aber auch durch gestalterische Aspekte wie z.B. die Beschränkung der Zaunhöhe im Bereich der Straßen sollen das Wohnumfeld positiv gestalten. Die genauen Festsetzungen sind aus der beigegeführten Tabelle zu entnehmen. Es sind nur die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete aufgeführt.

Im einzelnen:

1. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Nach § 19 BauNVO 1990 kann die festgesetzte GRZ um 50% für Nebenanlagen überschritten werden; wenn die Gemeinde im B-Plan dies nicht ausschließt oder einschränkt; weitere geringfügige Überschreitungen sind möglich.

Bis zur BauNVO 1977 wurde die GRZ bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nur auf die jeweilige Hauptnutzung (hier Wohnhaus) angewendet. Das bedeutete eine mögliche hundertprozentige Versiegelung der Baugrundstücke.

Aufgrund verschiedener politischer Ereignisse Ende der 80iger / Anfang der 90 iger Jahre wie höhere Aussiedlerzahlen durch Öffnung der UdSSR und Wiedervereinigung war auf dem Wohnungsmarkt eine starke Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Bauwirtschaft reagierte darauf mit Mietwohnungsbau bei höchstmöglicher Ausnutzung der Baugrundstücke. Neben der Größe der Wohngebäude mussten auch die notwendigen Nebenanlagen wie Terrassen, Gartenhäuschen, Garagen und Parkplätze mit ihren Zufahrten hergestellt werden, so dass die Grundstücke zu einem sehr hohen Prozentsatz versiegelt wurden und sich nicht mehr ins Ortsbild einfügten.

Die Gemeinde wollte dies vermeiden und hat von der Möglichkeit gem. §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht und die Überschreitung der GRZ ausgeschlossen.

Man sollte Einzelregelungen mit teilweiser Anrechnung bestimmter Baumaterialien nicht festsetzen, um eine einheitliche und übersichtliche Regelung zu haben.

2. Bauweise, zulässige Wohneinheiten

In den ländlichen Gemeinden prägt sich das Ortsbild in der Regel durch eine Einzelhausbebauung unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände mit das Haus umschließenden Gärten.

Um dies weiter zu führen, wurde die offene Bauweise festgesetzt, die einen seitlichen Grenzabstand berücksichtigt.

Durch die Rechtsprechung wurde das „Einzelhaus“ neu definiert. War es bisher ein Haus mit einem Eingang und einer Wohnung, ist es jetzt ein Haus auf einem Grundstück unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände. Damit sind auch Miethäuser mit mehreren Wohnungen zulässig. Die Gemeinde hat deshalb die Wohneinheiten auf 2 WE begrenzt.

Im B-Plan „Am Spritzenhaus“ ist die offene Bauweise festgesetzt. Sie lässt Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis 50 m Länge zu. Reihenhäuser sind zulässig.

3. Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhe, Traufhöhe, Dachneigung

Historisch wurden die landwirtschaftlichen (Wohn)-häuser mit Satteldächern – teilweise mit Krüppelwalm- und Dachneigungen zwischen 36° und 56° gebaut. Um diese Dachkultur, die sich auch nach dem zweiten Weltkrieg fortgesetzt hat, weiter zu gewährleisten, wurde die Dachneigung der Hauptnutzungen in den örtlichen Bauvorschriften mit diesen Dachneigungen festgesetzt. Die Festsetzung der Traufhöhe soll verhindern, dass z.B. Mansarddächer entstehen, die ortsuntypisch sind und die Masse der Baukörpers noch verstärken. Die Festsetzung der Firsthöhe ist aufgrund dieser beiden o.g. Festsetzungen entbehrlich. Sofern die Festsetzungen entfallen, wäre die Festsetzung der Firsthöhe sinnvoll.

Insbesondere bei Festsetzung eines zweiten Vollgeschosses ist die Festsetzung einer Traufhöhe entscheidend, sofern das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss / -schräge liegen soll.

4. Art und Farbe des Daches

Die Dacheindeckungen sind, außer Reetbedachung, von den roten Tonziegeln abzuleiten. Da sie in der Farbgebung auch ins bräunliche abweichen können, wurde dies teilweise berücksichtigt. Damit werden „Mode“-Farben wie blau, grün, weiß oder rosa ausgeschlossen. Schwarze Dachpfannen sind im unbeplanten Innenbereich Asendorfs vorhanden und prägen das Ortsbild mit. Insofern kann die Farbe zugelassen werden.

Gerade bei flacheren Dachneigungen unter 25° sind Dachpfannen nicht mehr einsetzbar. Hier kommen oftmals Dachplatten zum Einsatz.

5. Art und Material der Einfriedigung

Einfriedigungen sind baurechtlich bis 1,80 m baugenehmigungsfrei. Nach dem niedersächsischem Nachbarschaftsrechtsgesetz müssen Einfriedigungen ortsüblich sein. Ist dies nicht festzustellen, ist eine Höhe von 1,20 m anzunehmen.

Nach dem Willen der Gemeinde sollten die Vorgärten in den Straßenraum integriert werden und den Straßenraum damit erlebbar machen. Das kann nur über eine geringe Höhe der Einfriedigungen zu Straßen geschehen. Mit der Art der Einfriedigung auf Beschränkung von Pflanzen oder Holz sollte ein weiterer Schritt zur Unterordnung der Anlage erfolgen.

Aus heutiger Sicht sollte die Höhe der Einfriedigungen auf 1,20 m erhöht werden, um den Anliegern eine gewisse Sicherheit /Schutz vor Hunden auf den Grundstücken zu geben. Auch könnte die Materialwahl freigestellt werden.

6. Höhe der Bepflanzung

Die Höhe der Bepflanzung in den Gärten ist nach dem Baugesetzbuch nicht festsetzbar. Die Höhen regeln sich privatrechtlich nach dem Nds. Nachbarrechtsgesetz.

7. Größe der Gartenhäuser

Gartenhäuser ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten sind in B-Pangebieten bis 40 m³ Bruttorauminhalt genehmigungsfrei. Sie müssen aber auch dem öffentlichen Baurecht entsprechen (z.B. GRZ, Grenzabstände). In den Bebauungsplänen ist keine Beschränkung aufgenommen.

8. Individuelle Grundstücksgrößen

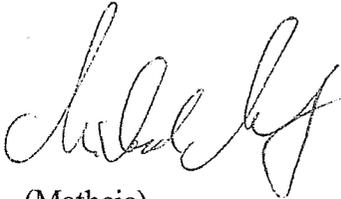
Die Grundstücksgrößen werden im B-Plan nicht festgesetzt. Sie werden vom Verkäufer nach eigenen Maßstäben festgesetzt und können auf Wunsch der Käufer noch grundsätzlich verändert werden.

9. barrierefreies Wohnen

In den B-Plänen sind keine Einschränkungen festgesetzt. Barrierefreies Wohnen kann durchgeführt werden. Aufgrund der noch aktuell vorhandenen Baugrundstücke wird es nicht für notwendig gehalten, Flächen zu sichern.

Bei Änderungen der einzelnen Festsetzungen ist immer eine Änderung des Bebauungsplans oder der örtlichen Bauvorschrift erforderlich. Dabei muss aber auch beachtet werden, dass die Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke die heutigen Festsetzungen eingehalten haben, obwohl sie vielleicht auch andere Planungen hatten.

Im Auftrag



(Matheja)

2. Frau Schröder z.K. *110 05.05.09*
3. Herrn Bormann z.K.
4. Herrn Bgm Heere z.K.