

Begründung zur 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan "Ortskern" I Abschnitt



Stand: 11/ 2021
§§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Präambel	3
Zielsetzung	3
§ 1 Geltungsbereich	3
§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dächer	4
§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen	4
§ 4 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen	5
§ 5 Ordnungswidrigkeiten	5
Inkrafttreten	5

Präambel

Der Rat der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am aufgrund des § 58 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. V. m. § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung Abs. 1 und Abs. 3 (NBauO) die folgende 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Zielsetzung

Für die Sicherung und langfristige Verbesserung des Ortsbildes erlässt die Gemeinde Schwülper für ihre Ortsteile u. a. Bauvorschriften, die die in den öffentlichen (Straßen-)Raum hineinwirkenden baulichen Anlagen betreffen. Die wesentlichen Straßen betreffen in diesem Fall den Wiesengrund, den Halseberg sowie die Gemeindestraßen Am Wall und Im Dorfe im nördlichen Bereich der historischen Ortslage von Walle. Für dieses Areal wurden Anfang der 1990er-Jahre bzw. 2000er-Jahre mit den Bebauungsplänen "Halseberg" und "Ortskern", I Abschnitt (beide mit ÖBV) Regelungen samt Gestaltungsvorschriften erlassen. Die Gestaltung soll nun an die einheitlichen Rahmenbedingungen angepasst werden, welche in den vergangenen Jahren für fast alle Ortslagen durch aufgestellte Gestaltungsvorschriften dokumentiert wurden. Diese tragen dem historischen Ortsbild Rechnung und zukünftige Entwicklungen sollen unter dieser Maßgabe zusammengefasst werden. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst ca. 8,3 ha.

Ziel ist es somit, durch die Gestaltungsvorgaben dem vorhandenen Ortsbild Rechnung zu tragen, dem Gleichbehandlungsgebot im Hinblick auf die bereits vorhandenen Reglementierungen angrenzender Bereiche zu entsprechen und durch einheitliche Bestimmungen (z. B. hinsichtlich zulässiger Dachformen, Farben und Einfriedungen) die Straßenräume als zusammenhängend wahrgenommenen, einheitlichen und öffentlichen Raum zu erhalten.

Des Weiteren wird es aufgrund des hohen Mobilitätsgrades in der Region und den sich daraus ergebenden Problemlagen für die unzureichend dimensionierten Stellplätze im öffentlichen Straßenraum erforderlich, eine Mindestanzahl von Stellplätzen bezogen auf Wohneinheiten für die privaten Baugrundstücke vorzugeben, welche über die Regelungen der Stellplatzverordnung hinausgehen.

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Bereich des historischen Ortskern am nördlichen Rand von Walle. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beiliegenden Gebietsabgrenzung, der Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift ist.

Diese örtliche Bauvorschrift regelt:

- die Gestaltung der Dächer (§ 2)
- die Anzahl der Stellplätze und Garagen (§ 3)
- die Gestaltung Einfriedungen (§ 4)
- Verstöße gegen die Vorschrift (§ 5)

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dächer

Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig.

Untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Rein gewerblich genutzte Gebäude sind von der Einschränkung zur Dachneigung ebenfalls ausgenommen, da dies aus funktionalen Gründen häufig nicht berücksichtigt werden kann.

Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 sind des Weiteren Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

Als Bedachungen für die Hauptgebäude sind bei einer Dachneigung ab 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

RAL 2001 (Rotorange)
RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3016 (Korallenrot)

Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 18° bis unter 30° sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 Abs. 4 dieser ÖBV.

In dem Bereich der Ortslage von Walle sind auch auf der Grundlage von Bebauungsplänen mit örtlichen Bauvorschriften überwiegend ein- bis zweigeschossige Hauptgebäude mit geneigten Dächern entstanden. Die Materialwahl ist auf Beton- und Tonziegel sowie die Farbgebung der Dacheindeckungen auf Rotorange, Feuerrot und Korallenrot sowie deren Zwischentöne beschränkt. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) sowie reflektierende Dachflächen speziell im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung zu vermeiden. Daher werden bestehende Regelungen bzw. vorhandene Gestaltungsarten für neu zu errichtende Anlagen vorgegeben.

Die Farbgestaltung und das Reflektionsverhalten der Dächer haben signifikanten Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen nicht ausgeschlossen.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich der Satzung sind je Wohneinheit zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

In der Ortschaft Walle soll auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Gemeinde eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden, die sicherstellt, dass je neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken realisiert werden. So kann gewährleistet werden, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher im Quartier zur Verfügung stehen.

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken oder lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun sowie Einfriedungen aus Metall, Holz oder als Trockenmauer und Ziegelmauer.

Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 0,35 m über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägen das Gebäudeumfeld und der Straßenraum das Erscheinungsbild eines Ortes. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Vorbereiche der Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 bis § 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Tag der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.