Stadt Fürstenau

LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 56
„Kollenpohl“, 2. Änderung

Gestaltungsrelevante Festsetzungen

Analyse und vergleichende Gegenüberstellung mit anderen Bebauungsplangebieten

Projektnummer: 217448
Datum: 2017-12-06

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

Vorbemerkungen / Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Kollenpohl“ enthält eine Reihe von gestaltungsrelevanten Festsetzungen. Dazu gehören einerseits bauplanungsrechtliche Festsetzungen, die auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) getroffen werden, sowie andererseits baugestalterische Festsetzungen, die auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) getroffen werden und als (rechtliche eigenständige) Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan integriert werden.

Da sich seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 2006 die Ansprüche und Erwartungen der Bauinteressenten verändert haben, die einen größeren Spielraum und größere Freiheiten bei der Gestaltung ihrer Gebäude wünschen, beabsichtigt die Stadt Fürstenau, im Rahmen eines 2. Änderungsverfahrens die betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend zu lockern. Damit folgt die Stadt Fürstenau einem allgemeinen Trend, der in der letzten Zeit auch in anderen Städten und Gemeinden zu beobachten ist.

Als Entscheidungsgrundlage für den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung sind in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 09.11.2017 die gestalterisch relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 im Vergleich mit anderen Planungsbeispielen vorgestellt und erörtert worden. Die wesentlichen Festsetzungen mit Einfluss auf die Baugestaltung sind nachfolgend noch einmal als Entscheidungshilfe zusammengefasst worden:

Derzeitige Festsetzungen im Baugebiet „Kollenpohl“:

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB mit gestalterischer Relevanz	
Traufhöhe (über Erdgeschossfußboden)	*3,50 m (bei 1-geschossiger Bauweise)* *7,50 m (bei 2-geschossiger Bauweise)*
Gebäudehöhe / Firsthöhe (über EG-Fußboden)	---
Geschossigkeit	*1- und 2-geschossig*

Baugestalterische Festsetzungen (Gestaltungssatzung) gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 NBauO	
Dachform	*Satteldach, Walmdach*
Dachneigung	*38° - 45° (bei 1-geschossiger Bauweise)* *20° - 40° (bei 2-geschossiger Bauweise)*
Dacheindeckung und -farbe	---
Dachaufbauten, -einschnitte, Staffelgeschosse	*sind begrenzt*
Fassadenmaterial und -farbe	---
Antennenanlagen, Schornsteine, u.ä.	---
Werbeanlagen	---
Vorgarten	*gärtnerisch zu gestalten*
Einfriedungen	---

Beispiel Baugebiet „MWS Niedermeier Kinker“ in Spenge

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB mit gestalterischer Relevanz	
Traufhöhe (über Erdgeschossfußboden)	*überwiegend 3,50 m, nur punktuell 7,50 m*
Gebäudehöhe / Firsthöhe (über EG-Fußboden)	*---*
Geschossigkeit	*2-geschossig*

Baugestalterische Festsetzungen (Gestaltungssatzung) gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 NBauO	
Dachform	*Satteldach*
Dachneigung	*38° - 45°*
Dacheindeckung und -farbe	*rot / rotbraun*
Dachaufbauten, -einschnitte, Staffelgeschosse	*sind begrenzt*
Fassadenmaterial und -farbe	*weiß*
Antennenanlagen, Schornsteine, u.ä.	*---*
Werbeanlagen	*---*
Vorgarten	*gärtnerisch zu gestalten*
Einfriedungen	*max. 0,80 m hoch*

Beispiel Baugebiet „Zum Himmelreich“ in Osnabrück-Nahne

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB mit gestalterischer Relevanz	
Traufhöhe (über Erdgeschossfußboden)	*max. 4,00 m*
Gebäudehöhe / Firsthöhe (über EG-Fußboden)	*max. 9,50 m*
Geschossigkeit	*2-geschossig*

Baugestalterische Festsetzungen (Gestaltungssatzung) gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 NBauO	
Dachform	*Satteldach, Pultdach*
Dachneigung	*25° - 45°*
Dacheindeckung und -farbe	*rot / braun / anthrazit*
Dachaufbauten, -einschnitte, Staffelgeschosse	---
Fassadenmaterial und -farbe	---
Antennenanlagen, Schornsteine, u.ä.	---
Werbeanlagen	---
Vorgarten	---
Einfriedungen	*Hecken, max. 0,80 m hoch*

Hinweis: Das sehr homogene Erscheinungsbild dieser Siedlung mit anthrazitfarbenen Dächern und weißen Fassaden wurde hier durch ergänzende Regelungen in den Kaufverträgen umgesetzt!

Beispiel Baugebiet „Wohnen am Wasser“ in Bad Essen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB mit gestalterischer Relevanz	
Traufhöhe (über Erdgeschossfußboden)	*---*
Gebäudehöhe / Firsthöhe (über EG-Fußboden)	*max. 9,50 m*
Geschossigkeit	*zwingend 2-geschossig*

Baugestalterische Festsetzungen (Gestaltungssatzung) gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 NBauO	
Dachform	*Flachdach (Dachbegrünung)*
Dachneigung	*0° - 5°*
Dacheindeckung und -farbe	*---*
Dachaufbauten, -einschnitte, Staffelgeschosse	*sind begrenzt*
Fassadenmaterial und -farbe	*Putz, weiß, pastellfarben*
Antennenanlagen, Schornsteine, u.ä.	*sind begrenzt*
Werbeanlagen	*sind begrenzt*
Vorgarten	*gärtnerisch zu gestalten*
Einfriedungen	*Hecken, max. 1,50 m, im Vorgarten max. 0,80 m hoch*

Beispiel Baugebiet „Östlich Fürstenauer Damm“ in Neuenkirchen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB mit gestalterischer Relevanz	
Traufhöhe (über Erdgeschossfußboden)	*---*
Gebäudehöhe / Firsthöhe (über EG-Fußboden)	*6,50 m (bei Flachdächern)* *9,00 m (bei Sattel- oder Walmdächern)*
Geschossigkeit	*2-geschossig*

Baugestalterische Festsetzungen (Gestaltungssatzung) gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 NBauO	
Dachform	*Satteldach, Walmdach, Flachdach*
Dachneigung	*25° - 48°*
Dacheindeckung und -farbe	*---*
Dachaufbauten, -einschnitte, Staffelgeschosse	*---*
Fassadenmaterial und -farbe	*---*
Antennenanlagen, Schornsteine, u.ä.	*---*
Werbeanlagen	*---*
Vorgarten	*---*
Einfriedungen	*im Vorgarten max. 0,80 m hoch*

(in Planung, kein Foto verfügbar)

Beispiel Baugebiet „Hof im Hagen“ in Wallenhorst-Hollage

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB mit gestalterischer Relevanz	
Traufhöhe (über Erdgeschossfußboden)	*max. 6,50 m*
Gebäudehöhe / Firsthöhe (über EG-Fußboden)	*max. 9,50 m*
Geschossigkeit	*2-geschossig*

Keine Gestaltungssatzung!

Vorschlag für eine Überarbeitung der Festsetzungen im Baugebiet „Kollenpohl“:

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB mit gestalterischer Relevanz	
Traufhöhe (über Erdgeschossfußboden)	***max. 6,50 m*** ~~*3,50 m (bei 1-geschossiger Bauweise)*~~ ~~*7,50 m (bei 2-geschossiger Bauweise)*~~
Gebäudehöhe / Firsthöhe (über EG-Fußboden)	***max. 9,50 m***
Geschossigkeit	~~*1- und*~~ ***2-geschossig***

Baugestalterische Festsetzungen (Gestaltungssatzung) gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 NBauO	
Dachform	~~*Satteldach, Walmdach*~~
Dachneigung	~~*38° - 45° (bei 1-geschossiger Bauweise)*~~ ~~*20° - 40° (bei 2-geschossiger Bauweise)*~~
Dacheindeckung und -farbe	~~---~~
Dachaufbauten, -einschnitte, Staffelgeschosse	~~*sind begrenzt*~~
Fassadenmaterial und -farbe	---
Antennenanlagen, Schornsteine, u.ä.	---
Werbeanlagen	---
Vorgarten	*gärtnerisch zu gestalten*
Einfriedungen	---

Hinweis: Damit würden vergleichbare Rahmenbedingungen für die Baugestaltung geschaffen wie im Baugebiet „Bippen Nordwest I“ in Bippen oder „Hof im Hagen“ in Wallenhorst u.a..

Wallenhorst, 2017-12-06
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG