

Örtliche Bauvorschriften

Präsentation für den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz,
Feuerschutz am 08.06.2020
Lena Gerdes

Örtliche Bauvorschriften

- Auflistung aller ÖBV der Bebauungspläne der Stadt Laatzen
- Beschreibung und Erläuterung der ÖBV
- Bewertung der Notwendigkeit nach Ampelsystem:

Sinnvolle und wichtige ÖBV – sollte weiterhin im Bestand bleiben

Teilweise sinnvolle ÖBV – kann aufgelockert werden

Nicht (mehr) sinnvolle ÖBV – kann aufgehoben werden

1) Oberflächenentwässerung, Niederschlagswasser

- Auszug aus BPL

„Das auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes WA1 anfallende Oberflächenwasser ist in Speichern für die häusliche Regenwassernutzung zurückzuhalten oder zur Versickerung oder Verrieselung zu bringen.

Das auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes WA2 anfallende Oberflächenwasser ist zu mindestens der Hälfte in Speichern für die häusliche Regenwassernutzung zurückzuhalten oder zur Versickerung oder Verrieselung zu bringen.

Das auf den öffentlichen und privaten Stellplätzen anfallende Oberflächenwasser ist zur Versickerung zu bringen.“

- Bedeutung:

- Kontrollierte Entwässerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser

1) Oberflächenentwässerung, Niederschlagswasser



Regenwasserableitung



Regenwassernutzung



Regenwasserversickerung

1) Oberflächenentwässerung, Niederschlagswasser

- Bewertung:

→ Nicht benötigt: Festsetzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB („Flächen, die auf einem Baugrundstück für natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen“)

2) Sockelfarbe

- Auszug aus BPL

„Sockel sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbe dem Sockel des Hauptgebäudes entsprechen.“

- Bedeutung:

- Bewahrung des Charakters einer Siedlung
- Verhindern von bunten Sockeln

2) Sockelfarbe



Sockelfarbe entspricht nicht der Fassadenfarbe des Gebäudes



2) Sockelfarbe

- Bewertung:

→ Regelung zur Sockelfarbe nicht notwendig

3) Sockelhöhe

- Auszug aus BPL

„Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,80 m über Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes begrenzt.“

- Bedeutung:

- Geringe Sockelhöhen tragen zur Wohnlichkeit und Barrierefreiheit bei
- Verhindern von hohen Sockeln, die das gesamte Gebäude aufragen lassen

- Bewertung:

→ Sockelhöhe: wichtig für ebenerdige Eingänge und für Höhenbegrenzung von Gebäuden

4) Höhe baulicher Anlagen, Aufbauten

- Auszug aus BPL

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Traufhöhe der in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 zulässigen Hauptgebäude beträgt maximal 4,25 m. In Ausnahmefällen (Terrassen, Balkone etc.) kann auf einer Länge von maximal 5,0 m von der festgesetzten Traufhöhe abgewichen werden. Die Traufe ist die Schnittlinie der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante der Dachfläche.“

- Bedeutung:

- Höhenbegrenzung von baulichen Anlagen

- Bewertung:

→ Regelung nicht über ÖBV, sondern über textliche Festsetzungen gemäß §18 BauNVO

5) Bauweise

- Auszug aus BPL

„In den Teilgebieten MK 2 und MK 3 sind Gebäude in Massivbauweise zu errichten.“

- Bedeutung:

- Vorteile der Massivbauweise: lange Nutzungsdauer und hohe Widerstandskraft
- Vorteile der Passivbauweise: Heizkosteneinsparung

5) Bauweise



Fertigbauteil der Massivbauweise

Passivhaus



5) Bauweise

- Bewertung:

→ Nicht von Bedeutung, da Regelung über textliche Festsetzungen

6) Schaufenstergestaltung

- Auszug aus BPL

„Im Teilgebiet MK 2 sind die an der Pettenkoferstraße zugewandten Fassaden im Erdgeschoss zu mindestens 70% der Fläche transparent auszuführen (Schaufenster, Eingänge). Scheiben dürfen zu max. 20% ihrer Fläche beklebt oder vergleichbar geschlossen wirkend ausgestaltet werden.“

- Bedeutung:

- Einladungswirkung und Ästhetik
- Offene Gestaltung und Transparenz

6) Schaufenstergestaltung



Keine offene Gestaltung der Schaufenster



6) Schaufenstergestaltung

- Bewertung:

→ Nicht notwendig

7) Werbeanlagen

- Auszug aus BPL

„In den Teilgebieten MK 2 bis MK 4 sind Werbeanlagen nur an Gebäuden zulässig und in der Höhe auf die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu begrenzen. Im MK 2 ist abweichend von Satz 1, 2. Halbsatz, eine weitere Werbeanlage je Gebäudeseite ausnahmsweise in der Fensterzone des 1. OG zulässig, wenn sie sich in die Fassadengliederung einfügt, der Anbringungsort und die Größe sich aus der Flächengliederung, den Proportionen und Formaten herleiten und Materialwechsel in der Fassade einen Abstand von mind. 0,3 m hält. Blinkende Werbeanlagen, Laufschriftbänder, Prismenwerbeanlagen, Projektionen und Leuchtfarben sind nicht zulässig.“

- Bedeutung:

- Verhindern von blinkenden und leuchtenden Werbeanlagen, die störende Effekte auf die Umgebung erzielen



7) Werbeanlagen

- Bewertung:

→ Teilweise sinnvoll: Festsetzung gem. §50 NBauO „Werbeanlagen“, aber in Einzelhandelszonen Werbeanlagen einschränken durch ÖBV

8) Dacheindeckung

- Auszug aus BPL

„Für die Eindeckung der Dächer sind rote Farbtöne zu wählen (RAL Nr. 2001, 2002, 2012, 3000, 3001, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3027, 3031, 4002).“

„Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 sind ausschließlich nicht glasierte Dachpfannen oder Dachziegel in dem Farbton „rot-rotbraun“ zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind begrünte Dächer, die Dächer von Wintergärten und Dachgauben und Solaranlagen.“

- Bedeutung:

- Bewahrung des Charakters einer Siedlung
- Identifikationsstiftend
- Beitrag zum Denkmalschutz und –achtung
- Verbot von glänzenden Dachziegeln, die Blendwirkung hervorrufen können
- Forderung von Dachbegrünung

8) Dacheindeckung



Glänzende Dachziegel reflektieren die Sonne und rufen Blendwirkungen auf die benachbarte Bebauung hervor

Ohne örtliche Bauvorschriften sind auch solche Dacheindeckungen erlaubt



8) Dacheindeckung

- Bewertung:

→ Teilweise sinnvoll: keine Vorgabe über RAL-Töne (Formulierung z.B. „braun-rote Töne“ besser), aber glänzende, blendende Dachziegel verhindern

9) Dachneigung und Dachform

- Auszug aus BPL

„Es sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 40° und höchstens 52° gegen die Horizontale zulässig. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung bezüglich Dachneigung ist nicht für Gauben anzuwenden.“

„Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 42° und max. 48° zulässig. Gauben und Erker sind bis zu einer Gesamtlänge von 40 v.H., bezogen auf die Gebäudelänge, zulässig. Auf Gauben und Erker sowie auf Garagen ist Satz 1 nicht anzuwenden.“

- Bedeutung:

- Energetisches Potenzial durch aktive und passive Sonnenenergienutzung
- Identifikationsstiftend
- Beitrag zum Denkmalschutz und –achtung

9) Dachneigung und Dachform



Kuriose Dachformen sind ohne örtliche Bauvorschriften erlaubt

Unterschiedliche Dachformen in einer Siedlung sorgen für einen unruhigen Charakter



9) Dachneigung und Dachform

- Bewertung:

→ Teilweise sinnvoll: Dachform im Einzelfall vorgeben, wenn dadurch Ortstypik bewahrt werden kann; Festsetzung einer Dachneigung sinnvoll

10) Außenwände/Fassaden

- Auszug aus BPL

„Die Außenwände sind überwiegend mit Ziegelsteinen/Vormauerziegeln auszuführen. Diese müssen den roten Farbtönen gem. RAL zugerechnet werden (RAL 840, Nr. 3000, 3001, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3027, 3031).“

- Bedeutung:

- Bewahrung des Charakters einer Siedlung
- Identifikationsstiftend
- Beitrag zum Denkmalschutz und –achtung
- Verhindern von bunten und dunklen Fassaden

10) Außenwände/Fassaden



Dunkle Fassaden heizen sich schneller auf



Unterschiedliche Fassadengestaltung an einem Gebäude



Bunte Hausfassaden stören das Stadtbild

10) Außenwände/Fassaden

- Bewertung:

→ Teilweise sinnvoll: dunkle Fassadenfarben (schwarz, anthrazit etc.) verhindern

1 1) Einfriedungen

- Auszug aus BPL

„In dem WR-Gebiet sind innerhalb eines 2,0 m breiten Streifens parallel zur westlich angrenzenden Verkehrsfläche sowie zusätzlich beiderseits von Grundstückszufahrten auf eine Tiefe von 5,0 m undurchsichtige Einfriedungen und lebende Hecken von mehr als 0,80 m Höhe, ermessen ab OK Wege-/ Zufahrtsfläche, nicht zulässig.“

„Einfriedungen entlang der öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen eine Höhe von 1,20 m gemessen ab Geländeoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Flächen nicht überschreiten. Höhere Einfriedungen sind nur als Hecken aus heimischen standortgerechten Straucharten zulässig. In oder von den öffentlichen Flächen aus gesehen hinter den Hecken sind zusätzliche Einfriedungen (z.B. aus Maschendraht oder Holz usw.) bis zu der o.g. Höhe zulässig.“

- Bedeutung:

- Verhindern von Einmauern der Gebäude durch Höhenbegrenzungen
- Vorgabe von lebenden Hecken für die Durchgrünung eines Baugebietes

1 1) Einfriedungen



Mauern und Zäune mit hinterlegten Folien als Einfriedungen statt z.B. lebende Hecken

1 1) Einfriedungen

- Bewertung:

→ Sinnvoll in modifizierter Weise: Stein- und Betonmauern verhindern; Bepflanzungen von Einfriedungen forcieren; Höhe von Einfriedungen geregelt durch NBauO, aber Höhenbegrenzung an Straßenseite und Einfahrt sinnvoll (z.B. 1,20 m)

1 2) Anpflanzungen/Steingärten

- Auszug aus BPL

„Je 100 qm Neuversiegelung durch Bebauung, Nebengebäude, Zufahrten, Hofflächen und sonstige Versiegelung sind zwei einheimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind einschließlich ihrer Pflanzfläche durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen und Verdichtungen des Bodens durch Kraftfahrzeuge zu schützen.“

„Als Vorgärten gelten die Flächen, die als „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten sind innerhalb der Vorgärten unzulässig.“ (Bsp. eines BPL aus anderer Kommune)

- Bedeutung:

- Kontrolliertes oberflächliches Abfließen von Regenwasser
- Förderung des Wohlfühlklimas
- Unterstützung der Artenvielfalt
- Etc.

1 2) Anpflanzungen/Steingärten



1 2) Anpflanzungen/Steingärten

- Bewertung:

- ➔ Teilweise sinnvoll: Regelung über §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB („Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) und §84 NBauO
- ➔ Verschärfung durch ÖBV

1 3) Begrünung von Dächern und baulichen Anlagen

- Auszug aus BPL

„Garagen und Nebengebäude mit Flachdächern sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.“

- Bedeutung:

- Hohes ökologisches Potenzial durch Absorbierung der Sonnenenergie
- Passiver Kühleffekt durch Dämmwirkung der Gebäudehülle
- Senken von Temperaturschwankungen
- Ausgeglichene Klimatisierung innerhalb des Gebäudes
- Zurückhaltung von Regenwasser → Abbau von Hochwasserspitzen
- Natur in der Stadt

1.3) Begrünung von Dächern und baulichen Anlagen



Begrünte Flachdächer

Fehlende Dachbegrünung am Stadthaus



1.3) Begrünung von Dächern und baulichen Anlagen

- Bewertung:

→ Sehr sinnvoll und von hoher Bedeutung

1 4) Telekommunikationsleitungen

- Auszug aus BPL
„Oberirdische Telekommunikationsanlagen sind nicht zulässig.“
- Bedeutung:
 - Bewahrung des Stadt- und Landschaftsbildes



1 4) Telekommunikationsleitungen

- Bewertung:

→ Nicht notwendig, da Regelung über §9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

15) Technische Aggregate auf Dächern

- Auszug aus BPL

„Technische Aggregate auf Dächern sind durch Streckmetallelemente o.ä. optisch abzuschirmen.“

- Bedeutung:
 - Erhalt der Ästhetik des Stadtfeldes



15) Technische Aggregate auf Dächern

- Bewertung:

→ Teilweise sinnvoll, wenn vom Fußgängerbereich ersichtlich

16) Hinweisschilder

- Auszug aus BPL

„An den gem. textl. Festsetzung § 17 vorzusehenden Ein- und Ausfahrten ist ausnahmsweise jeweils ein flächiges Parkplatz-Hinweisschild mit max. 4,0 m Höhe zulässig, das um Hinweisschilder auf die im MK 2 ansässigen Hauptmieter ergänzt werden darf.“

- Bedeutung:

- Verhindern von Sichtstörungen im Verkehrsraum

- Bewertung:

→ Nicht von Bedeutung, da Regelung über
Straßenverkehrsbehörde

17) Aufschüttungen

- Auszug aus BPL

„Aufschüttungen einschließlich der erforderlichen Böschungen sind nur innerhalb der entsprechenden, in der Planzeichnung festgesetzten Flächen und bis zur festgesetzten maximalen Aufschüttungshöhe üNN sowie unter Einhaltung der textl. Festsetzungen zulässig. Übergänge von Bereichen höherer in Bereich in geringerer zulässiger Geländehöhe sind ohne Stützmauern als Abböschungen mit einer Neigung nicht steiler als 1:2 herzustellen. Zusätzliche Aufschüttungen zur Geländemodulation im Rahmen der Garten- oder Spielflächengestaltung bis jeweils 200 m² sind von dieser Regelung einschließlich der maximalen Aufschüttungshöhen ausgenommen.“

- Bedeutung:

- Sicherheit entsprechender Standorte
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für entsprechende Vorhaben

- Bewertung:

→ Nicht nötig: Festsetzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB „Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen“

1 8) Private Wohnwege

- Auszug aus BPL

„Die lichte Breite mit Kraftfahrzeugen befahrbarer privater Wohnwege darf 4,5 m nicht unterschreiten.“

- Bedeutung:

- Verhindern von zu engen Verkehrsräumen für KFZ

- Bewertung:

→ Keine Regelung über ÖBV, sondern über textliche und zeichnerische Festsetzungen