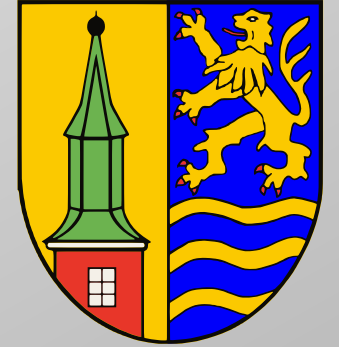


Gemeinde Sande



Möglichkeiten zur städtebaulichen Neuordnung

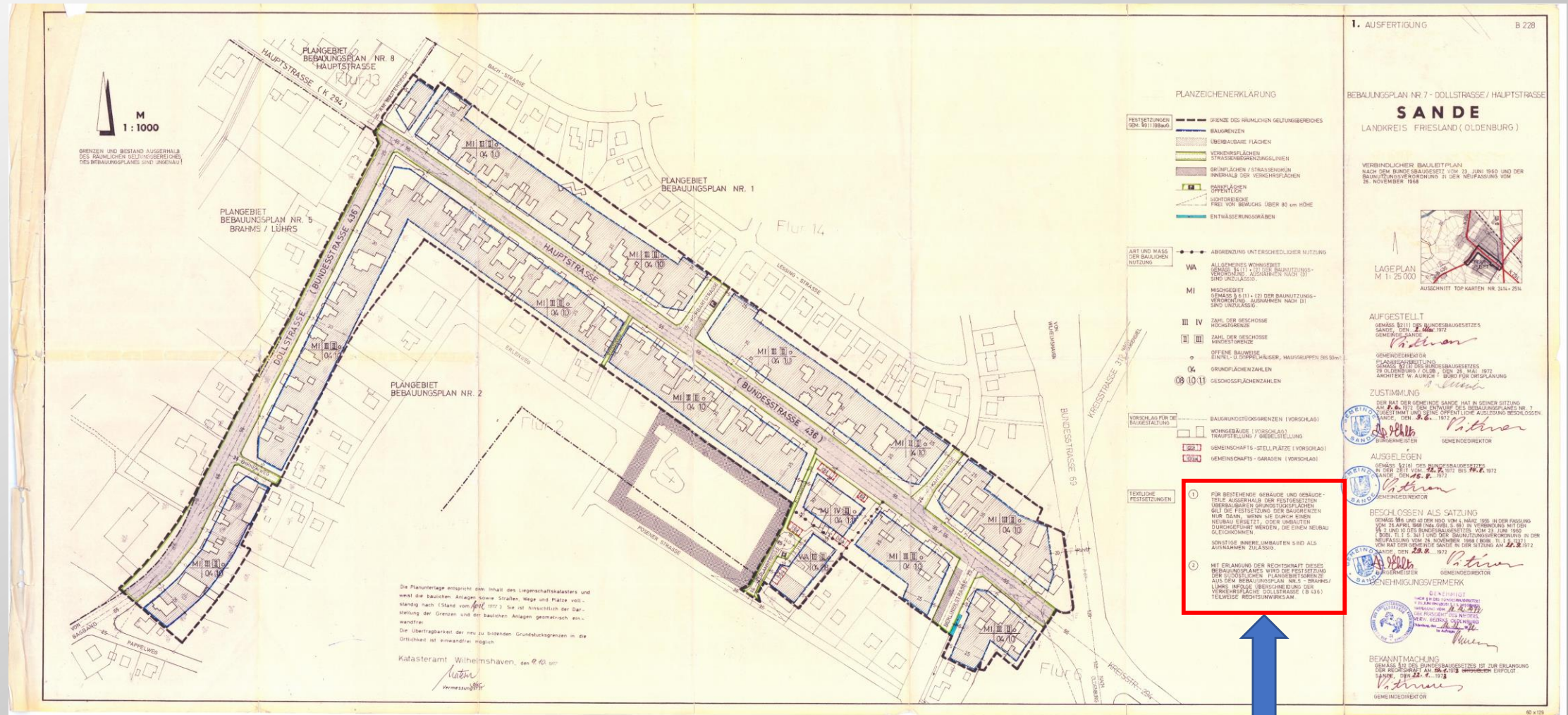
Vorschläge zu textlichen Festsetzungen für die Bebauungspläne:

Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ und Nr. 8 „Hauptstraße“

Plangebiet

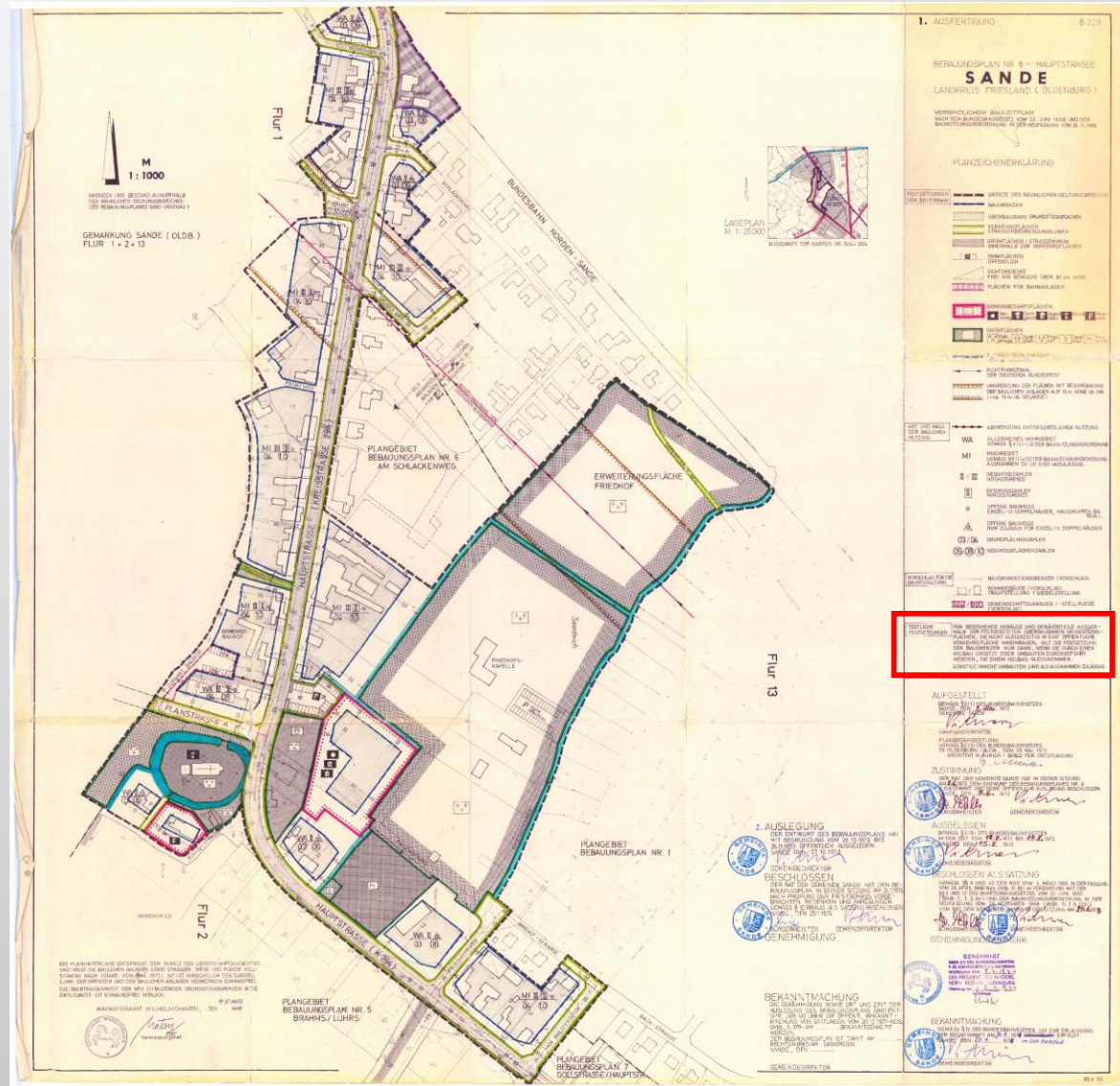


Bebauungsplan Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“



Textliche Festsetzungen

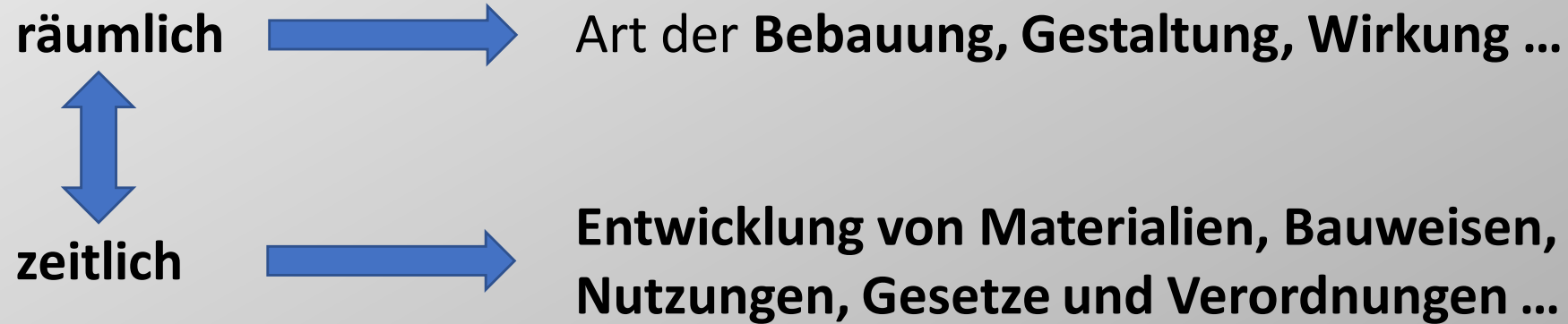
Bebauungsplan Nr. 8 „Hauptstraße“



Textliche
Festsetzungen

Anlass

Generelle städtebauliche Veränderungsprozesse und Verdrängungsprozesse (räumliche, zeitliche)



Gegenwärtige Prozesse

Verstärkter Druck auf die Innentwicklung (gem. § 1a BauGB Abs. 2)



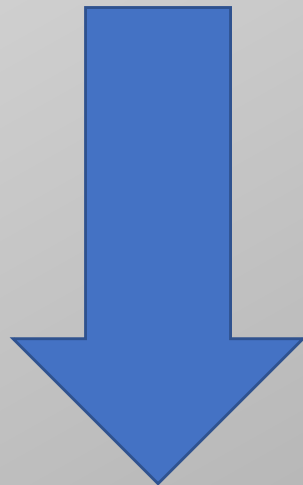
Entwicklung von Wohnraum



- Fokussierung durch Inverstoren
- Aufgabe von Immobilien
- Veräußerung an Investoren
- Entwicklung

Konflikte der Entwicklung

- **Ausbildung von wirtschaftlich relevanter Bebauung**
 - überdurchschnittliche Ausnutzung der Grundstücksfläche
- **Fehlende Rücksichtnahme auf den umliegenden Bestand**
 - Höhe, Kubatur und Ausrichtung (Abstände)

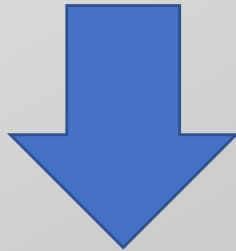


Veraltete Baurechte



Grundlage:

- **Baugesetzbuch** (BauGB)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)



BauNVO von 1968

BauNVO von 1968

- **Weniger restriktive Verordnungen**
 - **höhere Ausnutzung der Grundstücke möglich**
 - insbesondere die Regelung zur zulässigen Grundfläche
 - keine Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen
(lediglich für Vollgeschosse)
 - (nicht) Berücksichtigung von Nebenanlagen etc.



§ 19 Abs. 4 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

BauNVO 1968:

(4) Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

§ 19 Abs. 4 BauNVO Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

BauNVO 1990 - stand 2021:

(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde

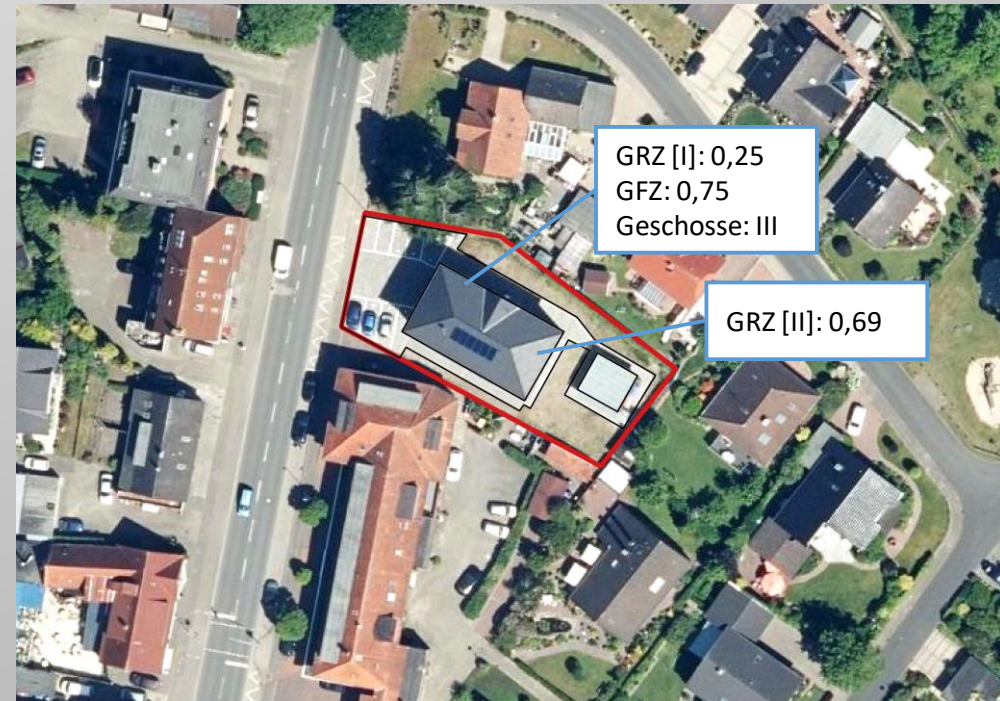
Gegenwärtige Entwicklung

Vorherige Bebauung



Grundstück: 1.000 m²
Grundfläche: 195 m²

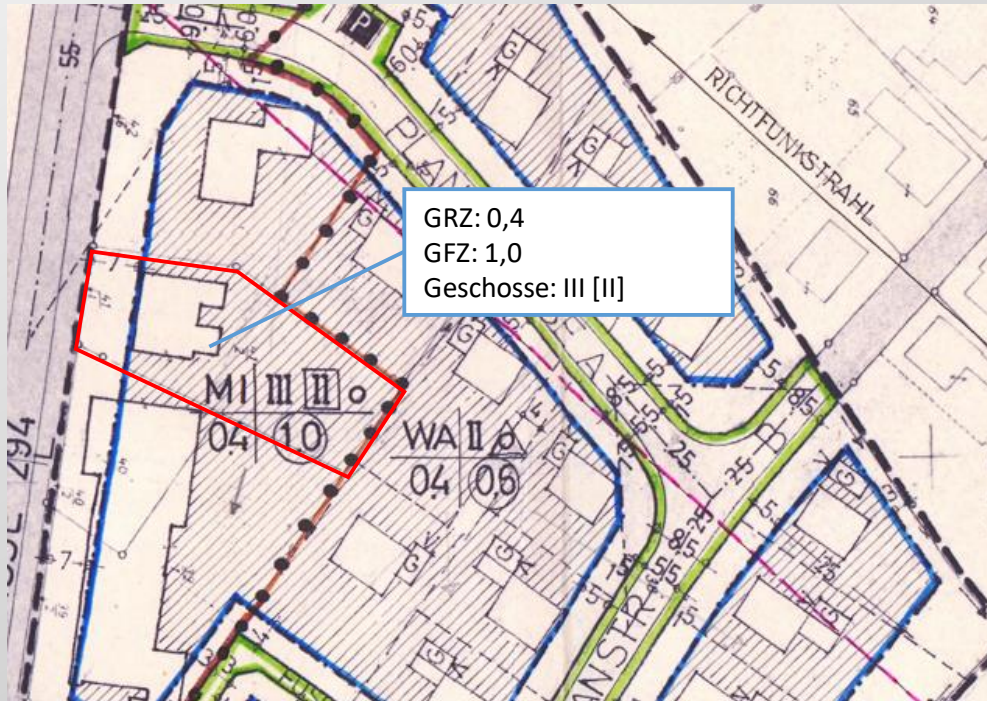
Neue Bebauung



Grundstück: 1.000 m²
Grundfläche: 250 m²

Gegenwärtige mögliche Entwicklung

Auszug Bebauungsplan Nr. 5



Ausnutzung des Maß der baulichen Nutzung



Grundstück: 1.000 m²

Grundfläche: 333 m²

Stellschrauben

Art und Maß der baulichen Nutzung neu definieren

- Orientierung am Bestand (Analyse erforderlich)

- **Baugebietstyp** (WA, MI, MU)
- **Grundflächenzahl** (GRZ)
- **Geschossflächenzahl** (GFZ)
- **Geschossigkeit** (min./max.)
- **Gebäudehöhen** (TH, FH, OK)
- **Bauweise** (o, g, a oder E, D, H, ED)

Baugebietstyp (Art der baulichen Nutzung)

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Ausgeschlossen werden die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Ausgeschlossen werden die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten



Baugebietstyp (Art der baulichen Nutzung)

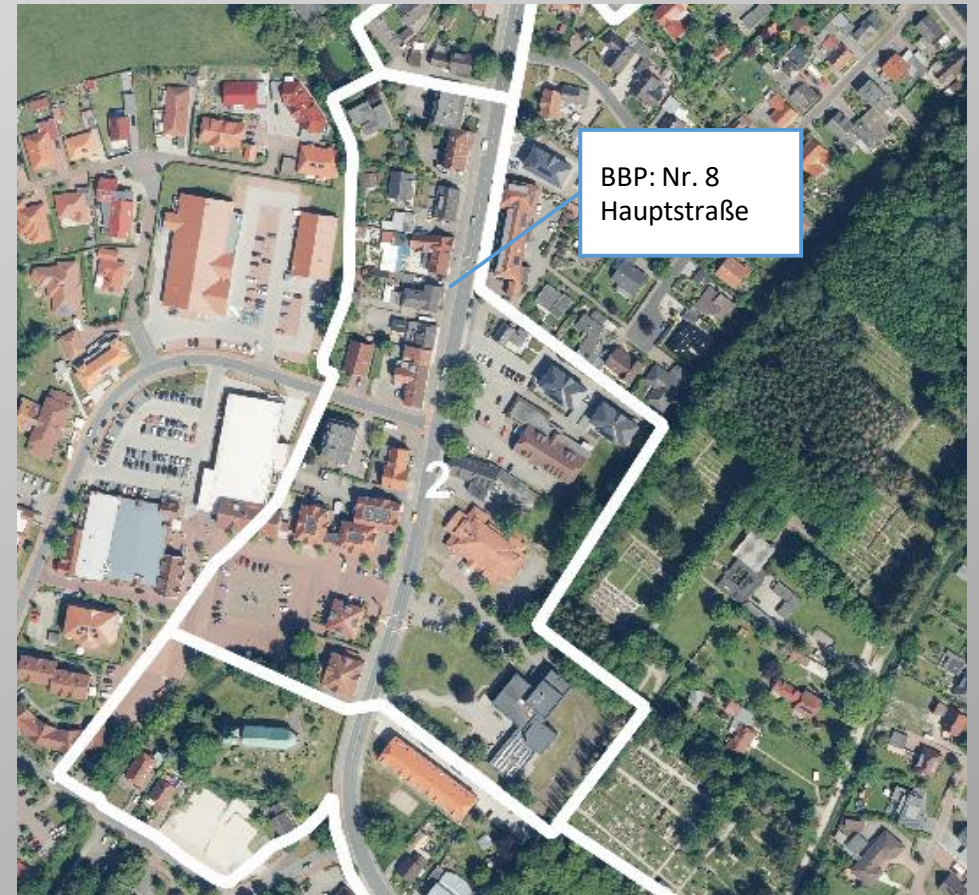
Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO

In den Urbanen Gebieten (MU) sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

Vorteile gegenüber dem Mischgebiet (MI):

Feinere Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzungsmischung (Horizontale Gliederung, Mindestnutzungsanteile, Straßenseitige EG-Nutzung etc.)



Baugebietstyp (Art der baulichen Nutzung)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig:

- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen



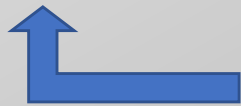


Maß der baulichen Nutzung (Stellschrauben)

- **Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Grundfläche**

 Überschreitungsmöglichkeiten

Innerhalb des Mischgebietes darf die zulässige Grundfläche um **XX** von 100 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.

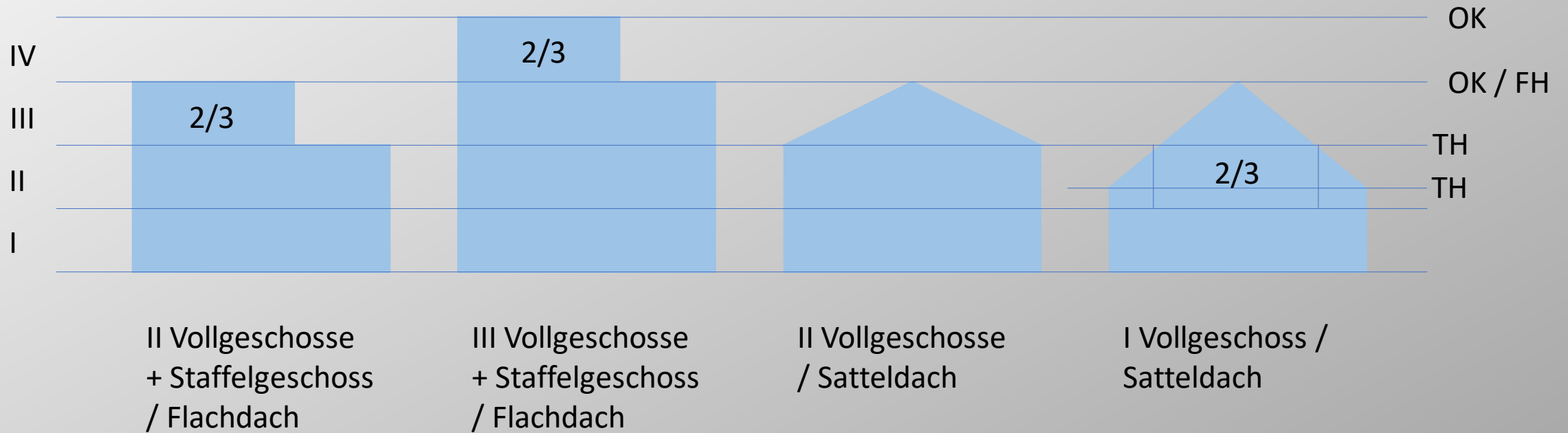


aktuelle BauNVO 1990 – Stand 2021 !!

Maß der baulichen Nutzung (Stellschrauben)

- **Geschossflächenzahl (GFZ) und Vollgeschosse / Gebäudehöhen**
 - Die Geschossigkeit der Bebauung wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz und dem gegenwärtigen Baurecht auf mindestens II Vollgeschosse, sowie auf max. II Vollgeschosse festgesetzt.
- Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine maximale Firsthöhe von **XX** m als Höchstgrenze festgesetzt.

Vollgeschosse / Gebäudehöhen



2/3 bzw. Staffelgeschosse sind keine Vollgeschosse.

Nutzungen nach Geschossen

Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO in Erdgeschossen (1. Vollgeschoss) in einer Tiefe von **XX** m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

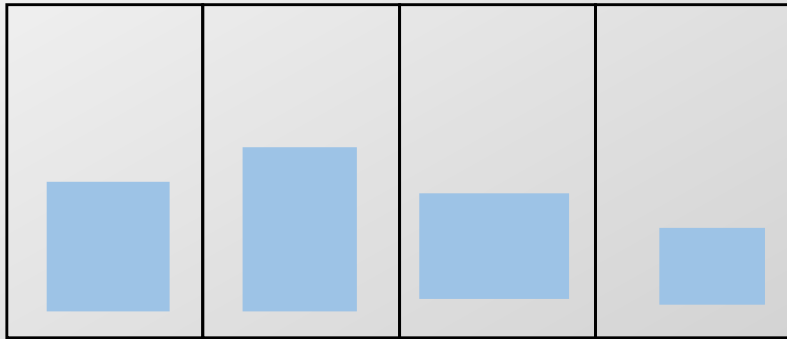
Vorteile Urbanes Gebiet:

Feinere Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzungsmischung (Horizontale Gliederung, Mindestnutzungsanteile, Straßenseitige EG-Nutzung etc.)

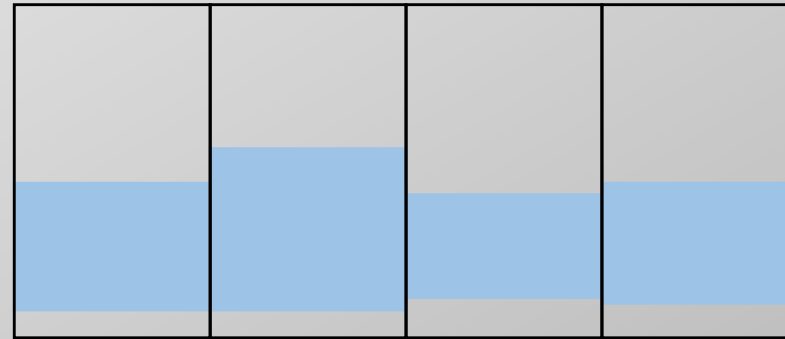
Anzahl der Wohneinheiten

Innerhalb des Mischgebietes (MI) / Urbanen Gebietes (MU) wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten auf X Wohneinheiten pro XX m² Grundstücksfläche festgesetzt.

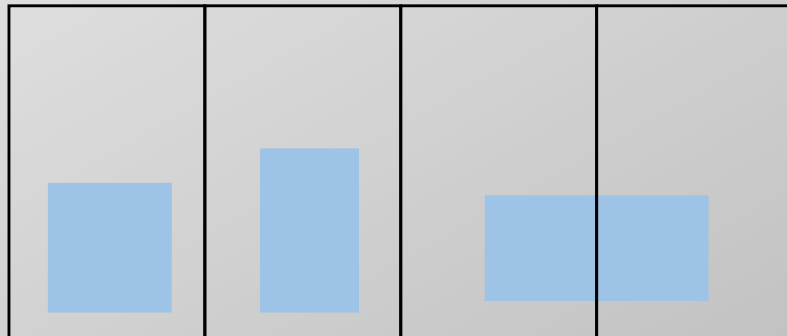
Bauweisen



offene Bauweise (max. 50m) (o)



geschlossene Bauweise (g)



abweichende Bauweise (a)



In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von **XX** m.

Alternative: E, D, H, ED

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit deren Zufahrten

- Innerhalb des Gebietes (XY) sind Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen sind Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze.
- Je Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 NBauO ist die Anlegung von je einer bis zu 5,00 m breiten Zufahrt zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine bis zu 4,00 m breite Zufahrt zulässig.

Solaranlagen

Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, hier für Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens **50 %** mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Dachformen

- Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, müssen eine Neigung von mindestens 20° und dürfen höchstens 55° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden. Abwalmungen bis hin zum Walmdach sind zulässig.
 - Oberhalb des zweiten Vollgeschosses dürfen Staffelgeschosse (2/3-Geschosse) nur als Flachdach ausgeführt werden.
- Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

Grünordnerische Festsetzungen

Begrünung von Dächern

- Die Dächer von überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Garagen sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten.

Dächer von Hauptgebäuden

- Gebäudedächer bis zu einer Neigung von 10° sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ergänzen.
- Dächer der Hauptgebäude sind als Gründächer auszuführen. Ausgenommen davon sind Oberlichter, Solarkollektoren und andere technische Aufbauten.

Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist je **X** Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m² zu versehen.

Grünordnerische Festsetzungen

Nichtüberdachte Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

- Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind mit versickerungsfähigen Belägen oder in wassergebundener Bauweise herzustellen.

Vorgärten

- Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten ist die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) nicht zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Auf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige freiwachsende Hecke aus Sträuchern als Abschirmgrün aus standortheimischen Gehölzarten anzulegen.
- Für je angefangene **XX** m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Erste städtebauliche Analyse

„Dollstraße“ BBP Nr. 7

Art der Bebauung	%
Gewerbliche Bebauung	-
Wohn- u. Geschäftshaus	15%
Mehrfamilienhaus	30%
Doppelhaus	-
Einfamilienhaus	55%
Solitärbauten	-
Freiflächen	-
Baustellen	-

Vollgeschosse	%
I	12 %
II	65 %
III	24 %
IV	-

Geschosse/Nutzung	%
Wohnen	92 %
Gewerbe	8 %

Dachformen	%
Flachdach	6 %
Walmdach, Satteldach etc.	94 %



Erste städtebauliche Analyse

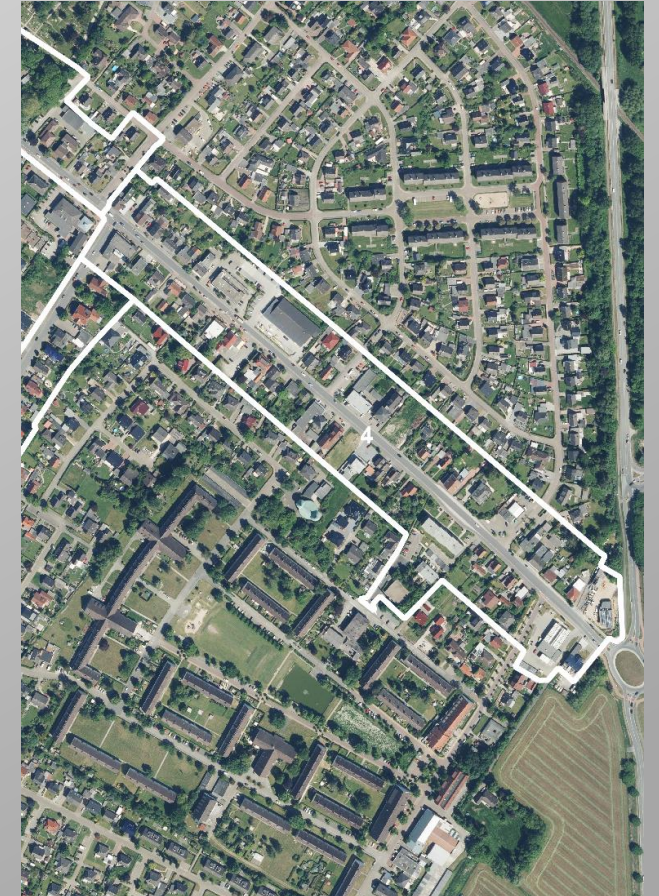
„Hauptstraße“ BBP Nr. 7

Art der Bebauung	%
Gewerbliche Bebauung	19,23%
Wohn- u. Geschäftshaus	34,62%
Mehrfamilienhaus	7,69%
Doppelhaus	3,85%
Einfamilienhaus	25,00%
Solitärbauten	-
Freiflächen	7,69%
Baustellen	1,92%

Vollgeschosse	%
I	22%
II	61%
III	13%
IV	4%

Geschosse/Nutzung	%
Wohnen	67%
Gewerbe	33%

Dachformen	%
Flachdach	27%
Walmdach, Satteldach etc.	73%



Erste städtebauliche Analyse

„Hauptstraße“ BBP Nr. 8

Art der Bebauung	%
Gewerbliche Bebauung	8,62%
Wohn- u. Geschäftshaus	36,21%
Mehrfamilienhaus	13,79%
Doppelhaus	1,72%
Einfamilienhaus	24,14%
Solitärbauten	10,34%
Freiflächen	5,17%
Baustellen	0,00%

Vollgeschosse	%
I	13%
II	69%
III	17%
IV	2%

Geschosse/Nutzung	%
Wohnen	61%
Gewerbe	39%

Flachdach	22%
Walmdach, Satteldach etc.	78%
Flachdach	22%





Weitere Analysen



Ermittlung der Wohn- und Gewerbebeeinheiten



Ermittlung der Grundflächenzahl

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Fragen und Anregungen?

Auftragnehmer:



Planungsbüro Weinert

Rosenstraße 7

26 529 Marienhaf

Tel: 04934 / 340 838-0

Fax: 04934 / 340 838-7

Fragestellungen

- Festsetzung einer Gebäudehöhe durch eine maximale Firsthöhe. ✓
- Festsetzung einer Geschosshöhe unter Berücksichtigung einer möglichen Personenrettung. —
- Festsetzung der möglichen Dachformen. ✓
- Vermeidung einer rückwärtigen Bebauung innerhalb der Grundstücke (Bauteppich) sowie der Vermeidung von Stellplatzanlagen in diesem Bereich. ✓
- Festlegung von energetischen Gebäudestandards. —
- Vorgaben zur Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. ✓
- Vorgaben zur Installation von Ladeeinrichtungen für E-Fahrzeuge in Abhängigkeit der Anzahl an Wohneinheiten. —
- Vorgaben zur Bepflanzung (ortstypisch) in Abhängigkeit der Grundstücksgröße und dem Grad der Versiegelung ✓
- Vorgaben zu Nutzungen in Neubauten (Gewerblich) ✓