



Fachbereich: 3/Stadtplanung	
Datum: 29.12.2004	Seite: 3
Drucksachen Nr.: 100 / 2004	
1. Ergänzung	
Az.: 61/RK-Bro	
ASU FDP Antrag Verzicht textl. Festsetz	
öffentlich <input checked="" type="checkbox"/>	nichtöffentlich <input type="checkbox"/>

Beschlussvorlage

für die Beratung im:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	Haupt- und Finanzausschuss
<input type="checkbox"/>	Rat

Punkt:

Antrag der FDP-Fraktion Fröndenberg/Ruhr vom 13.08.2004
hier: Verzicht von textlichen Festsetzungen bezüglich der baulichen Gestaltung bei der
Neuaufstellung von Bebauungsplänen

Kosten	€	Folgekosten	€
Verfügbare Mittel	€	Jährliche Belastungen	€
Einnahmen	€	Veranschlagungen	€
HHStellenbezeichnung	HHStelle	Haushaltsjahr	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Fröndenberg/Ruhr beschließt, auf das planerische Instrument "textliche Festsetzungen zur Gestaltung innerhalb von Bebauungsplänen" nicht zu verzichten und verweist auf die bestehende Möglichkeit in jedem einzelnen Bebauungsplanaufstellungsverfahren die Zweckmäßigkeit bzw. die städtebauliche Begründung dieser Festsetzungen anhand der konkreten Sachlage neu zu diskutieren.

Bürgermeister

Beteiligte FB:
FB-Leiter:
Sachbearbeiter:

Begründung:

Bereits durch den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes (B-Plan) wird der Wille der Gemeinde, vertreten durch den Rat bzw. seiner Ausschüsse, zu einer geordneten, bestimmten Zielen verpflichteten städtebaulichen Planung erklärt. Diese soll mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des festgesetzten Plangebietes realisiert werden. Inhalt der dazugehörigen Begründung sind Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes können die planungsrechtlichen Festsetzungen nur unvollständig getroffen werden. Sie haben vorwiegend ordnenden und damit strukturellen Charakter. Art und Maß der baulichen Nutzung werden in dem sogenannten "Architektenkreuz" (siehe Anlage) den entsprechenden Planbereichen zugeordnet. Städtebauliche Rechtsaussagen werden **zusätzlich** mit den Festsetzungen von Bauweisen, der Lage und Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellung der baulichen Anlagen, der Gestaltung der Verkehrs- und Grünflächen, von Pflanz- und Erhaltungsgeboten gemacht. Die entsprechenden rechtlichen Grundlagen befinden sich in der Baunutzungs- sowie in der Planzeichenverordnung. Rechtsaussagen über die Gestaltung der baulichen Anlagen fehlen.

Die Städte und Gemeinden können jedoch aufgrund der Ermächtigung durch die Landesbauordnung "örtliche Bauvorschriften im Sinne einer Gestaltungspflege" erlassen (§ 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen - BauO NRW -). Danach können u.a. Bauvorschriften erlassen werden über die

- Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (z. B. farbliche Gestaltung, Ausschluss von Baumaterialien etc.)
- Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (z. B. (Zitat) "Die nicht bebauten Flächen sind als Freiflächen anzulegen und zu pflegen.") oder auch
- die Verpflichtung zur Herstellung, das Verbot der Herstellung sowie über Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen (siehe Anlage).

Diese örtlichen Bauvorschriften können als selbständige Satzung (sog. Gestaltungssatzung), die nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes zur Ergänzung dessen (z. B. B-Plan Nr. 8 Mühlenberg-Nord/West) aufgestellt wurde, erlassen werden. Nach § 86 Abs. 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften aber auch zusammen mit einem Bebauungsplan beschlossen werden. Sie werden in den Textteil eines Bebauungsplans integriert (nicht in der Begründung).

Diese vom Gesetzgeber bewirkte Autorität der Gemeinden auf die äußere Gestaltung des Ortsbildes Einfluss nehmen zu können, dient vor allem dazu, bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass das Straßen-, Orts- oder auch Landschaftsbild nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt wird, insbesondere bezüglich der Umgebung von Natur- und Kulturdenkmälern. Darauf wird in §12 Abs.2 BauO NRW (Gestaltung) eingegangen. Im ersten Absatz des §12 BauO NRW wird vorher bestimmt: "Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen.....müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken".

Dazu können nicht alleine die subjektiven Empfindungen des Bauherren bzw. des Architekten maßgeblich sein. Eine bauliche Anlage ist immer im Zusammenhang mit seiner direkten Umgebung aber auch der regionstypischen baulichen Situation zu sehen. Beispielsweise ist ein "Blockbohlenhaus" kein regionaltypisches Bauwerk (in Fröndenberg/Ruhr), welches sich nicht zweifelsfrei einfügt.

Die Stadtplanung hat das Ziel und die Aufgabe auch gestalterisch auf das Ortsbild einzuwirken. Ähnlich wie in unbeplanten Innenbereichen gemäß §34 BauGB ist sicherlich auch das Kriterium des Einfügens in eine bestimmte örtliche Situation maßgeblich für Festsetzungsvorschläge.

Neben der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, womit sicher auch Einfluss auf die äußere Gestaltung genommen werden kann (s. o.), können auch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in Form von textlichen Festsetzungen Rechtsaussagen beispielsweise über Werkstoff und Farbe gemacht werden. Die Tatsache, dass durch diese o.g. rechtlichen Grundlagen in den Bebauungsvorschriften Gebrauch gemacht werden kann, nicht muss, verpflichtet natürlich zu einer sorgfältigen Abwägung von Fall zu Fall. Dazu ist zu beachten, dass für ein Neubaugebiet eine städtebauliche Absicht verdeutlicht werden muss und in einem Altbaugebiet (muss kein denkmalgeschützter Bereich sein) der Bestand in Einklang mit dem Neuen verbunden wird.

Dieses zuletzt genannte Abwägungsgebot ist Bestandteil jedes Bauleitplanverfahrens und bietet so dem Rat der Gemeinde die Möglichkeit, evtl. strittige Aspekte der gestalterischen Festsetzungen zu diskutieren.

Ein genereller Verzicht auf textliche Rechtsaussagen zur Gestaltung, wie er im beigefügten Schreiben beantragt wurde, ist somit weder zweckdienlich noch notwendig.

In Anbetracht dessen und in Anbetracht einer mit dem Verzicht verbundenen selbstauferlegten Restriktion schlägt die Verwaltung daher vor, auf das planerische Instrument "textliche Festsetzungen zu Gestaltung innerhalb von Bebauungsplänen", nicht zu verzichten und verweist auf die bestehende Möglichkeit, in jedem einzelnen Bebauungsplanaufstellungsverfahren die Zweckmäßigkeit bzw. die städtebauliche Begründung dieser Festsetzungen anhand der konkreten Sachlage neu zu diskutieren.

Architektenkreuz

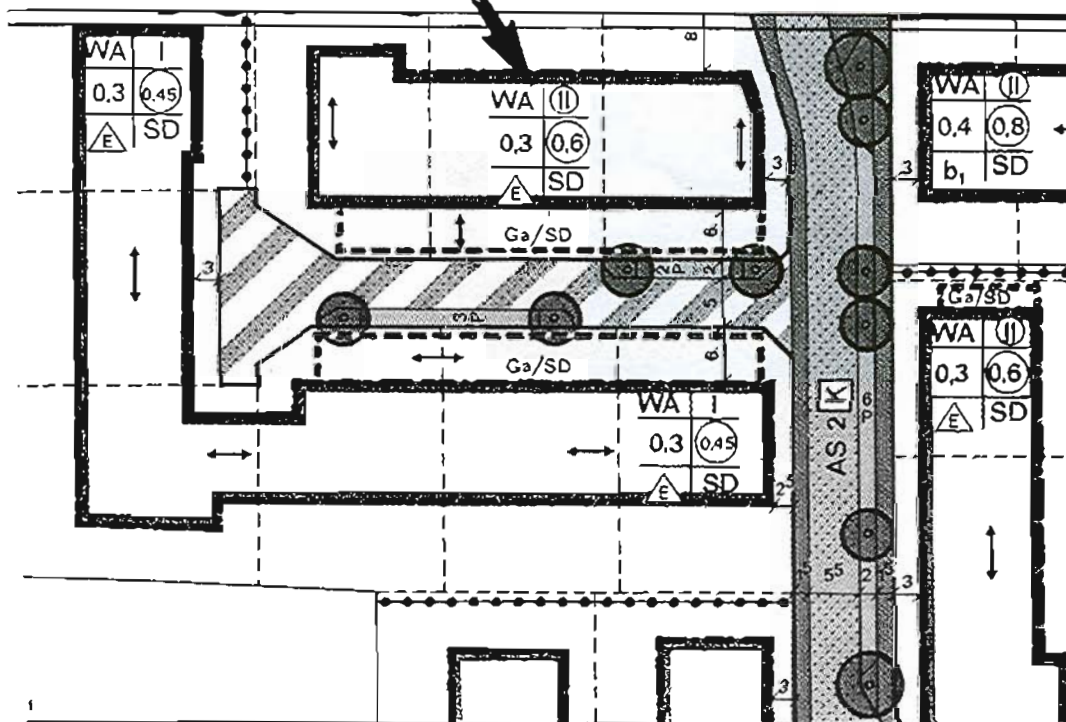
Erläuterung

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Art der baulichen Nutzung 1. Abschnitt BauNVO ¹⁾ §§ 1-15 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung 2. Abschnitt BauNVO §§ 16-21 BauNVO hier: § 20 BauNVO
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Maß der baulichen Nutzung hier: § 19 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung hier: § 20 Bau NVO
Bauweise	Dachform / Dachneigung	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 3. Abschnitt BauNVO hier: § 22 BauNVO	örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 1 Bau O NRW ²⁾

¹⁾ Baunutzungsverordnung
²⁾ Bauordnung für das Land NRW

Beispiel

WA	II	↔	Allgemeines Wohngebiet	zwingend 2 Vollgeschosse
0,3	0,6		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
E	SD		Nur Einzelhäuser zulässig	Satteldach



Zeichnerischer Teil
des Bebauungs-
planes

Beispiel bauordnungsrechtlicher Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplans

Bauordnerische Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)

Dachform

Einzel- und Doppelhäuser müssen bei einer Eingeschossigkeit eine Dachneigung von max. 42° aufweisen. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig.

Mit Ausnahme weniger Bauteile (z. B. Nebengebäude, Erker, Vordächer), bei denen Flachdächer zugelassen werden, sollen alle Gebäude geneigte Dächer erhalten. Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Für die Deckung geneigter Dächer sind zulässig:

- Dachziegel und Dachsteine in roter, rotbrauner, rotbrauner bis brauner und schwarzer Farbgebung
- Glasdächer, Sonnenkollektoren

Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung und Farbgebung aufweisen.

Außenhaut/ Fassadengestaltung

Zulässig ist eine Putz- oder Holzverblendung der Außenwände mit heller evtl. leicht erdfarben abgetönter Farbgebung. Blockhäuser sind unzulässig, da das äußere Erscheinungsbild nicht der ortstypischen Bauweise entspricht.

Klinker in roter bis rotbrauner, brauner Farbgebung sind ebenfalls zulässig.

Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialausbildungen und sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen sind generell unzulässig.

Doppelhäuser müssen nach Material und Farbgebung einheitlich sein.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig.

Antennen

Einzelantennen sind außerhalb von Gebäuden unzulässig.

Einfriedungen

Mülltonnen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Als Einfriedung sind in den Vorgärten nur Hecken zulässig. Diese dürfen mit dahinterliegenden Zäunen von max. 1,00 m Höhe zur öffentlichen Verkehrsfläche und 1,50 m Höhe bei nebeneinander liegenden Grundstücksgrenzen kombiniert werden.