

GEMEINDE DASSENDORF

Bestandsaufnahme und Analyse

der Bebauungspläne im Bereich Waldsiedlung und Siedlung





Gemeinde Dassendorf
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf
Telefon: 0049 (0)4104 / 990 - 122
E-Mail: poststelle@amt-hohe-elbgeest.de
Website: <https://www.amt-hohe-elbgeest.de/Gemeinden/Dassendorf>

 **claussen-seggelke
stadtplaner**

claussen-seggelke stadtplaner
Holzdamm 39
20099 Hamburg
Tel.: 0049 (0)40 28 40 34 - 0
Fax: 0049 (0)40 28 05 43 43
E-Mail: mail@claussen-seggelke.de
Ansprechpartner: Kathrin Jaetzl, Torben Sell,
Alice Planer-Friedrich

Vorwort

Die Gemeinde Dassendorf hat Claussen-Seggelke Stadtplaner damit beauftragt, eine Bestandsaufnahme und Analyse der bestehenden Bebauungspläne im Bereich der sogenannten Waldsiedlung und der angrenzenden Siedlungen vorzunehmen.

Dassendorf ist historisch gewachsen und besteht aus mehreren Siedlungsbereichen mit unterschiedlicher Prägung. Die hier untersuchte „Waldsiedlung“ zeichnet sich dadurch aus, dass zwischen den Bebauungsbereichen Bereiche ohne Bebauung liegen, sogenannte Waldkämme, Wiesen und Ackerflächen. Diese gliedernden Elemente stellen ein erhaltenswertes Alleinstellungsmerkmal der Siedlung dar.

Der an die Waldsiedlung südlich angrenzende Bereich „Siedlung“ sowie die östlich des Mühlenwegs angrenzende Bereich „Dorf“ und „Dorferweiterung“ unterscheiden sich in ihrer Struktur und Bebauungsdichte vom Waldsiedlungsbereich.

Für das Untersuchungsgebiet besteht nahezu flächendeckend verbindliches Bauplanungsrecht in Form von qualifizierten Bebauungsplänen, d.h. Bebauungsplänen, die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung, zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Erschließung treffen. Die meisten der Bebauungspläne enthalten auch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung. Das Untersuchungsgebiet hat sich bereits über mehrere Jahrzehnte baulich entwickelt und ist heute nahezu vollständig bebaut.

Anlass der Bestandsaufnahme ist der Wunsch der Gemeinde, einen besseren Überblick über die Regelungen in den verschiedenen Bebauungsplänen zu erhalten und diese miteinander zu vergleichen.

In einem zweiten Schritt sollen etwaige Regelungslücken identifiziert und Vorschläge zu Änderungen oder Ergänzungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen oder örtlichen Bauvorschriften erarbeitet werden. Der Gemeinde ist damit ein Instrument an die Hand gegeben, um Baugesuche zukünftig besser zu beurteilen bzw. einzuordnen, um dann über mögliche Änderungen des Bauplanungsrechts zu entscheiden oder im Einzelfall einer Befreiung zustimmen zu können.

Inhaltsverzeichnis

1. Übersicht der Bebauungspläne

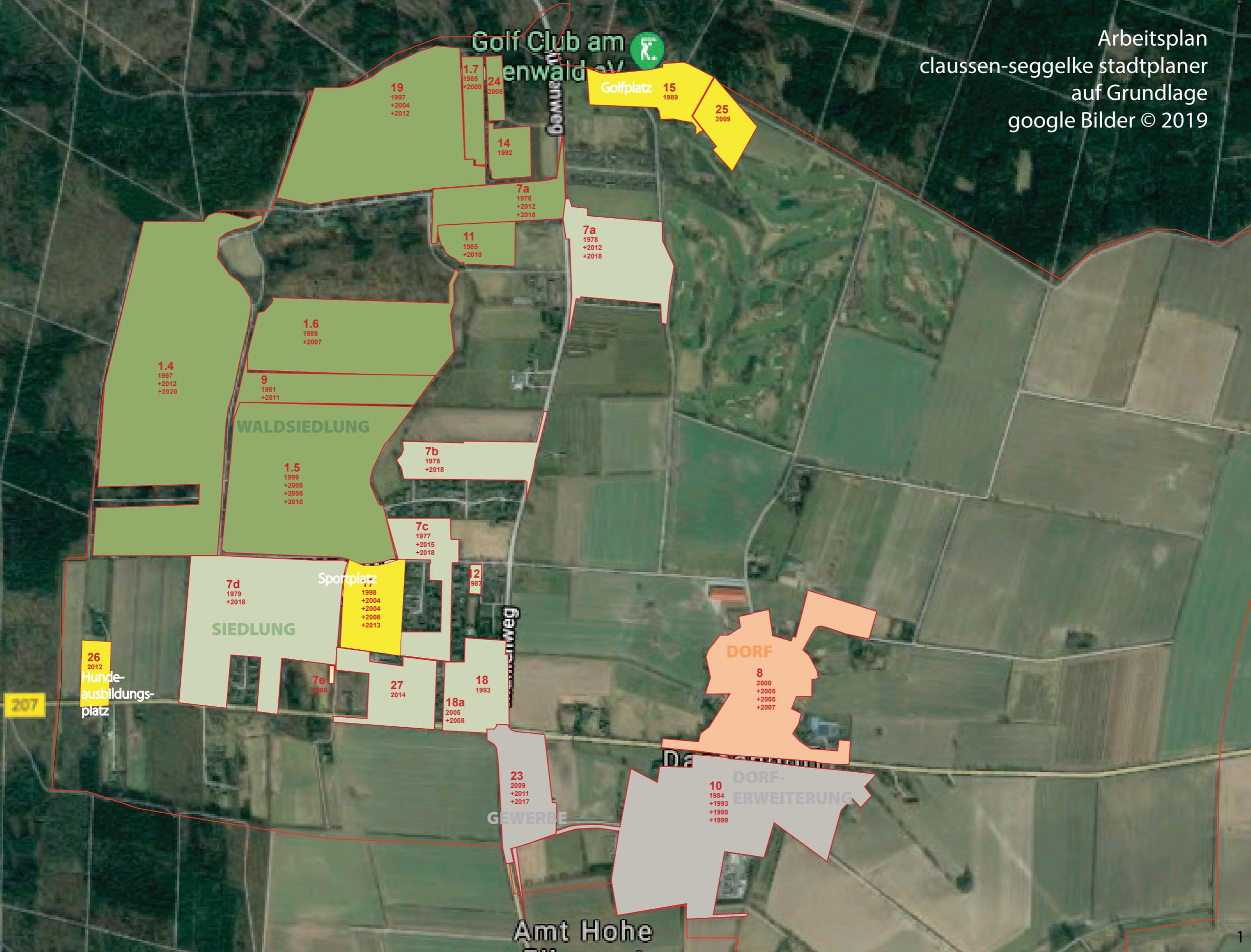
1.1 Dassendorf	1
1.2 Waldsiedlung	3
1.3 Siedlung	4

2. Übersicht der Festsetzungen und jeweilige Handlungsempfehlungen

2.1 Art der baulichen Nutzung	6
2.2 Maß der baulichen Nutzung	12
2.3 Anzahl der Wohneinheiten, Bauweise, Baugrenzen	20
2.4 Wald und Waldabstand	26
2.5 Gestaltungsfestsetzungen	32
2.6 Verkehr / Infrastruktur	40
2.7 Natur und Umwelt	48

3. Potenziale der Innenentwicklung

52



B-Plan	Hinweis	Zusatz	Gebiet	Datum
1.1				nie erstellt
1.2				nie erstellt
1.3				nie erstellt
1.4			Westlich Kreuzhornweg - Am Nienhegen, Hinterste Koppel, Quellenweg, Götenweg, Wulersweg, Grenzwall, Buchenweg	04.07.97
1.4				aufgehoben 1. Änderung
1.4		2. Änderung	Westlich Kreuzhornweg - Am Nienhegen, Hinterste Koppel, Quellenweg, Götenweg, Wulersweg, Grenzwall, Buchenweg - hier: Teilbereiche: Hinterste Koppel, Quellenweg, Götenweg, Grenzwall, Buchenweg, Kreuzhornweg	20.12.12
1.4		3. Änderung	Westlich Kreuzhornweg - am Nienhegen, Hinterste Koppel, Quellenweg, Götenweg, Wulersweg, Grenzwall, Buchenweg	
1.5			Vorderste Koppel, Tannenweg, Kauersweg, nördlich Bornweg	05.08.99
1.5		1. vereinfachte Änderung	Vorderste Koppel, Tannenweg, Kauersweg, nördlich Bornweg	21.05.08
1.5		2. vereinfachte Änderung	Tannenweg, Flurstück 24/42	26.02.08
1.5		3. Änderung	Östlich Kreuzhornweg, südlich Tannenweg, Flurstücke 24/67 und 24/68	07.04.10
1.6			Ecksweg	21.06.88
1.6		1. Änderung	Teilgebiet Ecksweg ohne Flurstück 18/9	12.06.07
1.7			Mückenkamp	28.11.85
1.7		1. vereinfachte Änderung	Mückenkamp	17.03.09
7a			Rehkamp und südliche Seite des Mussenweges sowie der Bereich mit der Bebauung östlich des Mühlenweges, nördlich des Hasenwinkels, westlich des Friedrichruher Weges mit den Straßen Im Winkel und Gartenweg	31.10.78
7a		1. Änderung	Nördlich Im Winkel, westlich Friedrichruher Weg, Flurstücke 36/34, 36/35, 36/2 und 36/3	15.11.12
7a		2. vereinfachte Änderung		04.10.18
7b			Stemmenkamp	13.06.78
7b		1. vereinfachte Änderung	Stemmenkamp	28.11.18
7c			Östlich des Flachsthumsweges beidseits des Bornecks und westlich Am Wendel	24.03.77
7c		1. Änderung und Erweiterung	Südlich und östlich des Sportplatzes, westlich Am Wendel, nördlich und östlich des Neubaugebietes (B-Plan Nr. 27)	18.03.15
7c		2. vereinfachte Änderung	Östlich des Flachsthumsweges, beidseits des Bornecks und westlich Am Wedel	04.10.18
7d			Kreuzhornweg	22.08.79
7d		1. vereinfachte Änderung		04.10.18
7e			Erweiterung des B-Planes Nr. 7d um eine Fläche an der südöstlichen Ecke am Wendelweg	19.07.06
8			Nördlich der B 207, beidseits der Straßen Dorfstraße, Am Brink, Hauskoppel, Hohlweg und Alter Götenhof	11.07.00
8		1. vereinfachte Änderung	Dorf	04.08.05
8		2. vereinfachte Änderung	Dorf	09.08.05
8		3. vereinfachte Änderung	Dorf	18.09.07
9			Meyersweg	01.12.81
9		1. Änderung	Meyersweg	20.09.11

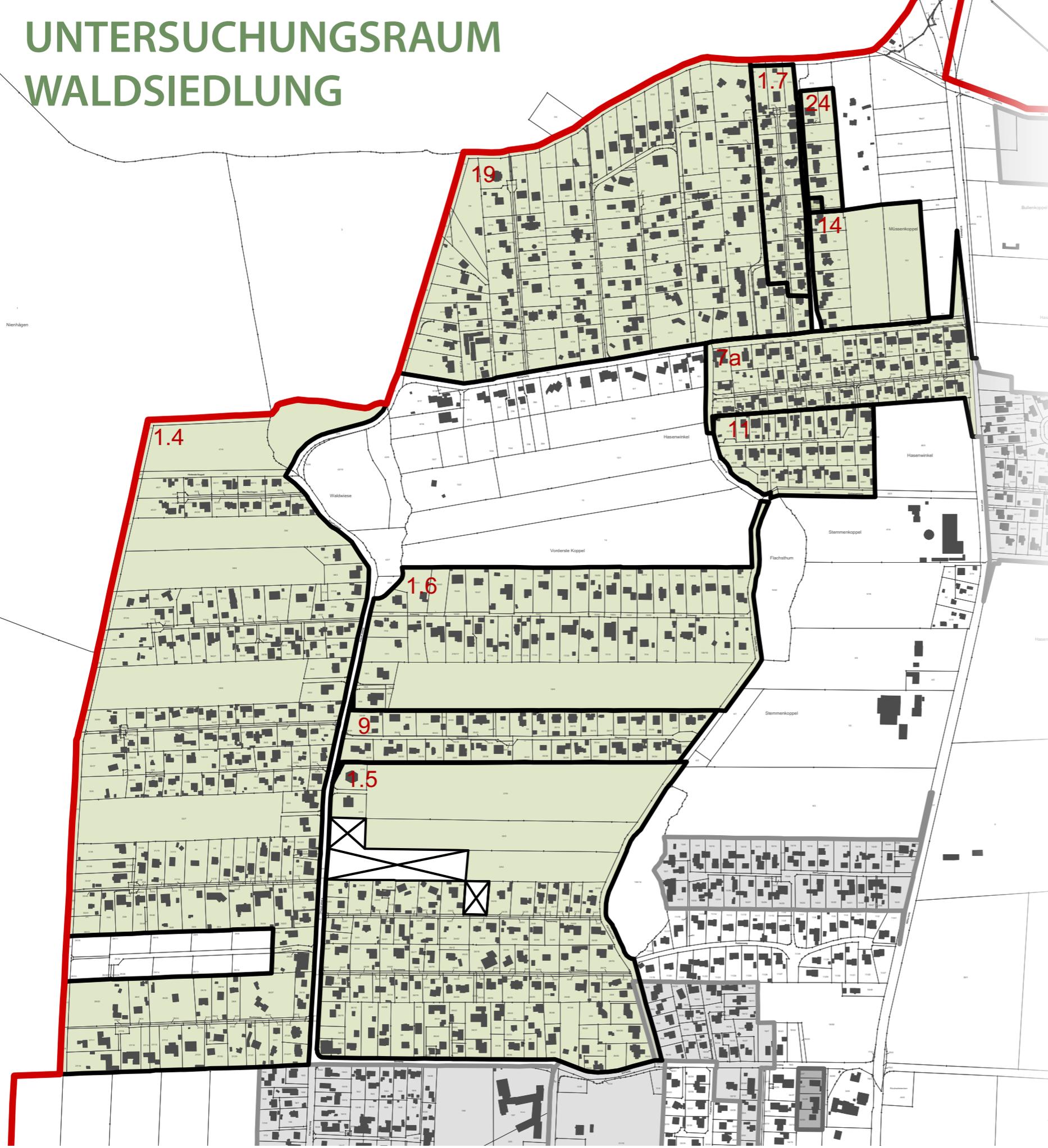
B-Plan	Hinweis	Zusatz	Gebiet	Datum
10			Südlich der B 207 im Dorfe (Gewerbe- und Mischgebiet)	14.02.84
10		1. Änderung und Erweiterung	Gewerbegebiet/ Bargkoppel	21.05.93
10		2. Änderung	Gewerbegebiet/ Bargkoppel	28.11.95
10		3. Änderung	Gewerbegebiet/ Bargkoppel	05.08.99
11			Schweinekoppel - Flur 2, Flurstück 40/2 und 237/11 - östlich des Flachsthumweges und südlich des Rehkampes	13.12.85
11		1. Änderung	"Schweinekoppel", östlich des Flachsthumweges und südlich des Rehkamps	10.08.10
12			Westlich Kirchengrundstück, südlich Bornweg	14.04.87
13				nie erstellt
14			Teilgebiet Karpfenteich	15.04.92
15			Am Riesenbett	Sept. 2019
16				nie erstellt
17			Sportplatz	27.01.98
17		1. vereinfachte Änderung	Sportplatz südlich Bornweg, östlich Wendelweg, nördlich B207 ab Tennisplätze, westlich Grenze der vorhandenen Baugrundstücke Fasanenstieg	25.02.04
17		2. vereinfachte Änderung	Sportplatz südlich Bornweg, östlich Wendelweg, nördlich B207 ab Tennisplätze, westlich Grenze der vorhandenen Baugrundstücke Fasanenstieg	07.12.04
17		3. Änderung	Sportplatz südlich Bornweg, östlich Wendelweg, nördlich B207 ab Tennisplätze, westlich Grenze der vorhandenen Baugrundstücke Fasanenstieg	14.05.08
17		4. Änderung	Östlich des Wendelsweges, südlich des Fußballfeldes, westlich der westlichen Anliegergrundstücke der Straße Am Wendel	28.03.13
18			Nördlich der Bundesstraße 207 (B207), westlich des "Mühlenweges" (L314), südlich des Friedhofes und der "Straße Am Wendel"	26.01.93
18a			Westlich Sperberweg, südlich Am Wendel (im Anschluss an den B-Plan Nr. 18 - Falkenring, Habichtweg, Bussardweg, Sperberweg)	06.09.05
18a		1. vereinfachte Änderung	Westlich Sperberweg, südlich Am Wendel (im Anschluss an den B-Plan Nr. 18 - Falkenring, Habichtweg, Bussardweg, Sperberweg)	11.04.08
19			Nördlich Mussenweg, westlich Uhlenkamp, südlich und östlich Gemeindegrenze/ Sachsenwald sowie beidseitig der Straßen Wotanskamp, Hubertuskamp, Heidekamp, Berodtskamp	20.03.97
19		1. vereinfachte Änderung	Nördlich Mussenweg, westlich Uhlenkamp, südlich und östlich Gemeindegrenze/ Sachsenwald sowie beidseitig der Straßen Wotanskamp, Hubertuskamp, Heidekamp, Berodtskamp	26.05.04
19				aufgehoben 2.-Änderung
19				aufgehoben 3.-Änderung
19				aufgehoben 4.-Änderung
19				aufgehoben 5.-Änderung
19				aufgehoben 6.-Änderung
19				aufgehoben 7.-Änderung
19				aufgehoben 8.-Änderung
19		9. Änderung	Nördlich Mussenweg, westlich Uhlenkamp, südlich und östlich Gemeindegrenze/ Sachsenwald sowie beidseitig der Straßen Wotanskamp, Hubertuskamp, Heidekamp, Berodtskamp - hier: Teilbereich nördlich Müssenweg, beidseitig der Straße Heidekamp	20.12.12

B-Plan	Hinweis	Zusatz	Gebiet	Datum
20				nie erstellt
21				nie erstellt
22				nie erstellt
23		Verbrauchermarkt und Gewerbe	Südlich der B 207 und östlich der B 404	10.06.09
23		Verbraucher 1. Änderung	Südlich der B 207 und östlich der B 404	23.12.11
23		Verbraucher 3. vereinfachte Änderung		03.07.17
24			Karpfenteich/ Im Wald	23.05.08
25			Golfplatz südlich Sachsenwald, nördlich Susterbek, östlich B-Plan 15	21.07.09
26			Teilbereich Heidekoppel, östlich Bornberg, nördlich der Bundesstraße 207	15.05.12
27			Nördlich der B 207, östlich Wendelweg, südlich der vorhandenen Sportanlagen, westlich Wohnbebauung Falkenring (B-Plan 18)	11.03.14
27		1. Änderung	Östlich Am Holunderbusch, südlich der vorhandenen Sportanlage, westlich der Seniorenwohnanlage	23.06.17
And. Satzungen				
Gestaltungssatzung			Gemeindegebiet gesamt	23.05.07

- Waldsiedlung
- Siedlung
- Sondernutzungen
- Dorf
- Dorf Erweiterung
- Gewerbe

UNTERSUCHUNGSRAUM WALDSIEDLUNG

Nienhagen



10 Bebauungspläne:

1.4	1987 2012 2020	2. Änderung 3. Änderung
1.5	1999 2008 2008 2010	1. vereinf. Änd. 2. vereinf. Änd. 3. Änderung
1.6	1988 2007	1. Änderung
1.7	1985 2009	1. vereinf. Änd.
7a	1978	
9	1981 2011	1. Änderung
11	1985 2011	1. Änderung
14	1992	
19	1997 2004 2011	1. vereinf. Änd. 9. vereinf. Änd.
24	2008	

UNTERSUCHUNGSRaum SIEDLUNG



9 Bebauungspläne:

7a	1978 2012 2018	1. Änderung 2. vereinf. Änd.
7b	1978 2018	1. vereinf. Änd.
7c	1977	
7c 1.Änd	2015 2018	1. Änderung 2. vereinf. Änd.
7d	1979 2018	1. vereinf. Änd.
7e	2006	
12	1987	
18	1993	
18a	2005 2008	1. vereinf. Änd.
27	2014 2017	1. Änderung

Art der baulichen Nutzung

Art der Nutzung/ Gliederung

WR* WR WA* WA *

B-Plan

1.4

1987
2012
2020



1.5

1999
2010



1.6

1988
2007



1.7

1985
2009



7a

1987



9

1981
2011



11

1985
2011



14

1992



19

1997
2011



24

2008



Art der Nutzung

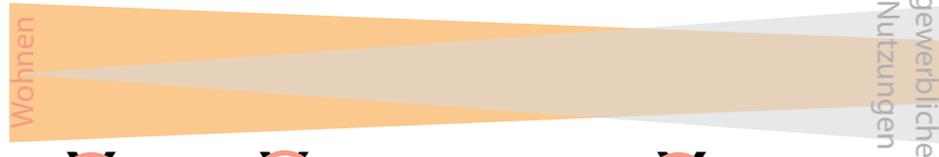


gemäß BauNVO 1977



gemäß BauNVO 1990

* Ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen



WR: Reines Wohngebiet ... dient ausschließlich dem Wohnen.

§3 BauNVO 1977/1990/2017

Zulässig:

- Wohngebäude, auch zur Betreuung und Pflege

Ausnahmsweise zulässig:

- Läden & nicht störende Handwerksbetriebe (Deckung des tägl. Bedarfs),
- Anlagen für soziale Zwecke & Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke (die den Bewohnern des Gebietes dienen)
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

WA: Allgemeines Wohngebiet ... dient vorwiegend dem Wohnen.

§4 BauNVO 1977/1990

Zulässig:

- Wohngebäude
- zur Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen ~~und sportliche Zwecke~~, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen,
- ~~Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen~~

MI: Mischgebiet ... dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

§6 BauNVO 1977/1990

Zulässig:

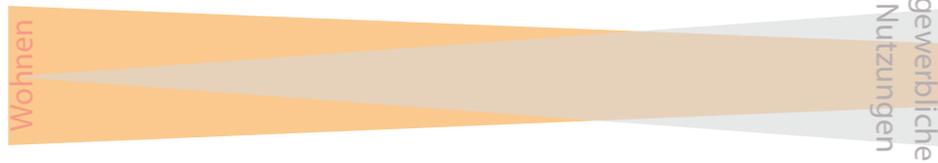
- Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften & Beherbergungsbetriebe, - sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen & kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen,
- Vergnügungstätten in den Teilen des Gebiets, die durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Ausnahmsweise zulässig:

- Vergnügungstätten (auch in den Teilen des Gebiets, die durch Wohnnutzung geprägt sind)
- ~~Ställe für Kleintierhaltung~~

Art der Nutzung/ Gliederung

WS* **WA*** **WA** **MI**



B-Plan

7a

1978
2012
2018



7b

1978
2018



7c

1977
2015
2018



7c

2018

1.Änd

2015



7d

1979
2018



7e

2006



12

1987



18

1993



18a

2008
2009



27

2014
2017



* Ausschluss ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Art der Nutzung



WS: Kleinsiedlungsgebiet ... dient vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen *einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten* und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

§2 BauNVO 1977/1990

Zulässig:

- Kleinsiedlungen *einschließlich Wohngebäude mit Nutzgärten*, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe
- zur Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht stören Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig:

- sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- nicht störende Gewerbebetriebe

Gebäude und Räume für freie Berufe

§13 BauNVO 1977/1990

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 auch Gebäude zulässig.

Art der Nutzung/ Gliederung



Kleinsiedlungsgebiet
 Ausschluss ausnahmsw.
 zul. Nutzungen
 ... dient vorwiegend der Un-
 terbringung von Kleinsiedlun-
 gen (...).
 §2 BauNVO (1977) 1990

Reines Wohngebiet

Reines Wohngebiet
 Ausschluss ausnahmsw.
 zul. Nutzungen
 ... dient (ausschließlich) dem
 Wohnen.
 §3 BauNVO (1977) 1990

Allgem. Wohngebiet

Allgem. Wohngebiet
 Ausschluss ausnahmsw.
 zul. Nutzungen
 ... dient vorwiegend dem
 Wohnen.
 §4 BauNVO 1977/1990

Art der Nutzung/ Gliederung



- Mischgebiet**
- Mischgebiet**
Ausschluss ausnahmsw.
zul. Nutzungen

... dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
§6 BauNVO 1977/1990

Sondernutzungen



- Sondergebiet**
 - Sport
 - Clubhaus
- Grünfläche**
 - Sportplatz
 - Spielplatz
 - Öffentl. Parkanlage
- Gemeinbedarfsfläche**
 - Schule
 - Turnhalle
 - Jugendheim
 - Sportflächen
 - Öffentl. Verwaltung/
Gebäude für soziale & kulturelle
Zwecke

Handlungsempfehlungen - Art der baulichen Nutzung

Grundsätzliches

Die im Untersuchungsgebiet festgesetzten Baugebiete entsprechen den tatsächlichen Nutzungen. Änderungen sind nicht erforderlich. Bei der Änderung bestehender Bebauungspläne sollte geprüft werden, ob eine Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (z.Zt. BauNVO 2017) sinnvoll ist. Die verschiedenen Fassungen der Baunutzungsverordnung legen unterschiedliche Arten der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen fest. Eine Feinsteuerung des Nutzungskataloges ist über die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan möglich.

Möglichkeiten zur Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen

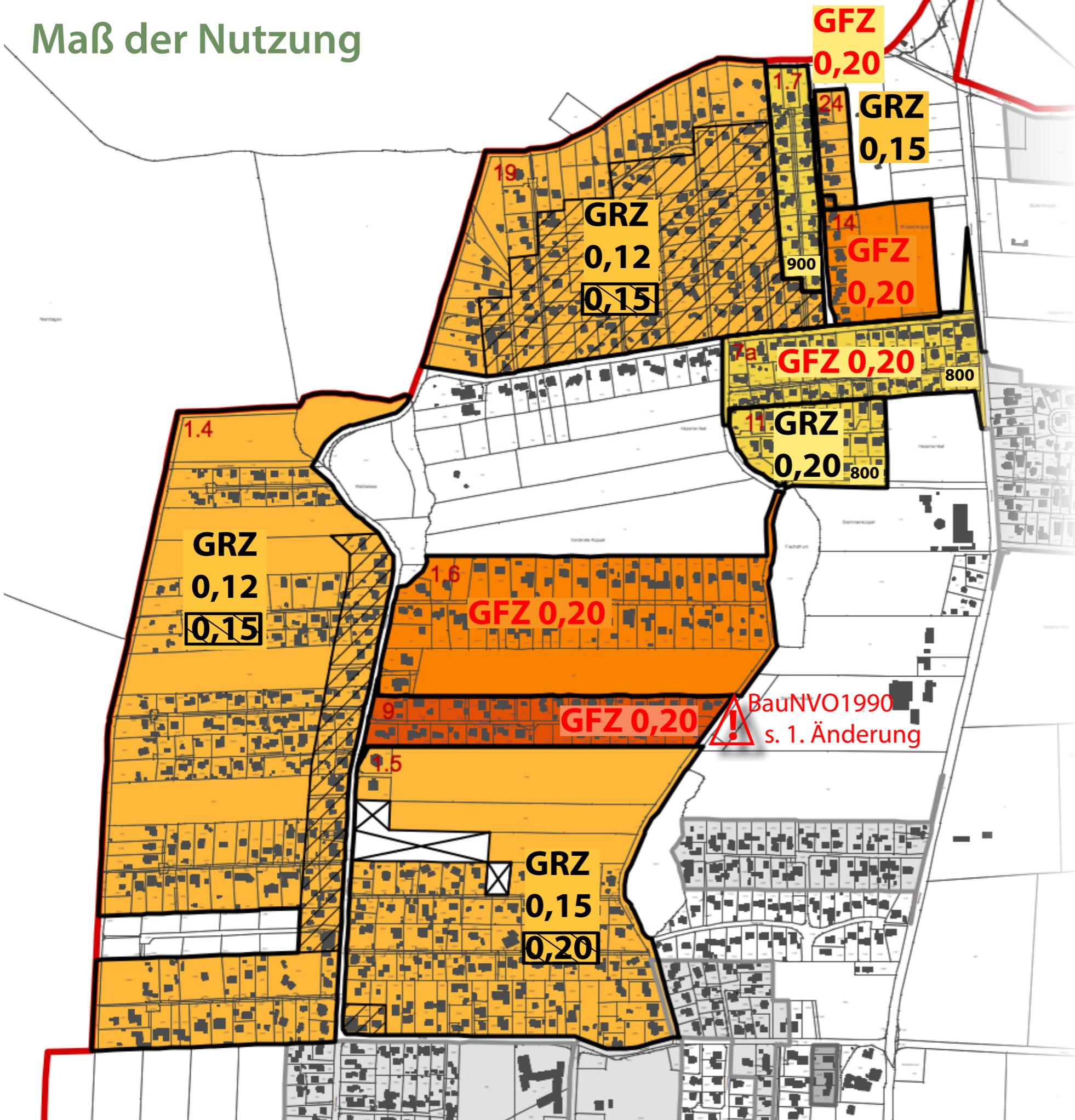
Eine Umstellung auf die aktuell geltende BauNVO 2017 hat zur Folge, dass

- im Reinen Wohngebiet Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zugelassen werden können
- im Reinen Wohngebiet Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bewohnern des Gebietes dienen, ausnahmsweise zugelassen werden können
- im Reinen Wohngebiet auch Wohngebäude zur Betreuung und Pflege zulässig sind
- im Allgemeinen Wohngebiet Anlagen für sportliche Zwecke allgemein statt nur ausnahmsweise zugelassen werden können
- im Allgemeinen Wohngebiet Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen nicht mehr zugelassen werden können. (Es gilt Bestandsschutz.)

Dabei ist zu beachten, dass die Umstellung auf die aktuelle BauNVO nicht stets automatisch dazu führt, dass die genannten Nutzungen allgemein zulässig / unzulässig bzw. ausnahmsweise zulässig / unzulässig werden. Die Gemeinde kann fallbezogen entscheiden, ob die entsprechenden textlichen Festsetzungen geprüft und angepasst werden sollen. Damit bleibt der Gemeinde eine Feinsteuerung der zulässigen / unzulässigen Nutzungen möglich.

Maß der baulichen Nutzung

Maß der Nutzung



Grundstücksgrößen

- $\geq 800 \text{ m}^2$
- $\geq 1.300 \text{ m}^2$
- $\geq 1.600 \text{ m}^2$
- $\geq 2.000 \text{ m}^2$

über alle Pläne

I
ein Vollgeschoss,
als Höchstmaß

Maß der Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl

Anzahl Vollgeschosse

Grundstücksgröße

ergibt rechnerisch

GF Grundfläche

B-Plan

1.4

1987
2012
2020

0,12
0,15

|

min. 1.300

156
195

1.5

1999
2010

0,12
0,15

|

min. 1.300

156
195

1.6

1988
2007

0,20

|

min. 1.600

320

1.7

1985
2009

0,20

|

min. 900

180

7a

1987



es gilt BauNVO 1990:
Festsetzung GRZ (GF)

0,20

|

min. 800

160

9

1981
2011

0,15

0,20

|

min. 800

400

Einschränkung durch Baugrenzen

160

11

1985
2011

0,20

|

min. 1.600

320

14

1992

0,12
0,15

|

min. 1.300

156
195

19

1997
2011

0,15

|

min. 1.300

195

24

2008

in m²

in m²

GRZ:

§ 19 BauNVO

... gibt an, wieviel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

Regelung durch BauNVO

Grundfläche aller baulicher Anlagen, auch Nebenanlagen + befestigte Flächen (= "GRZII")
-> versiegelte Grundstücksfläche

GFZ:

§ 20 BauNVO

... gibt an, wie viel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

Regelung durch BauNVO lediglich Geschossfläche Hauptgebäude

Keine Regelungsmöglichkeit zu Nebenanlagen und Flächenversiegelung.

--> mit Einführung BauNVO 1990 Festsetzung GRZ oder GF zwingend erforderlich.

Maß der Nutzung



Grundstücksgrößen

- $\geq 800 \text{ m}^2$
- $\geq 1.300 \text{ m}^2$
- $\geq 1.600 \text{ m}^2$
- $\geq 2.000 \text{ m}^2$
- keine Festsetzung

wenn nicht II dargestellt
über alle Pläne

I
ein Vollgeschoss,
als Höchstmaß

Maß der Nutzung

GRZ
Grundflächenzahl

GFZ
Geschossflächenzahl

Anzahl
Vollge-
schosse

Grund-
stücks-
größe

ergibt
rechnerisch

GF
Grundfläche

B-Plan

7a

1978
2012
2018

0,20

0,20

I

min. 800

160

7b

1978
2018

0,30

I

min. 800

240

7c

1977
2015
2018

0,20

0,30

I/II

7c

1.Änd
2015

0,25-0,35

I

7d

1979
2018

0,30

I

min. 800

240

7e

2006

GR 200m²

I

200

12

1987

0,20

I

min. 900

180

18

1993

0,25-0,35

0,5-0,7

I/II

18a

2008
2009

GR 150m²

I

150

27

2014
2017

0,20-0,30

0,60_{tlw.}

I/II

in m²

in m²

In den Bebauungsplänen mit ausschließlicher Festsetzung der GFZ gelten die Regelungen der BauNVO1977. Die Festsetzung ausschließlicher der GFZ ist möglich, aber:

Keine Regelungsmöglichkeit zu Nebenanlagen und Flächenversiegelung.

Analyse bauliche Dichte



B-Plan

7a

Garagen außerhalb Baugrenze zulässig

7b

keine Regelungsmöglichkeiten Nebenanlagen,
da ausschließliche Festsetzung GFZ
Garagen außerhalb Baugrenze zulässig

7c

Garagen außerhalb Baugrenze zulässig

7c

1.Änd

Garagen außerhalb Baugrenze zulässig

7d

keine Regelungsmöglichkeiten Nebenanlagen,
da ausschließliche Festsetzung GFZ
Garagen außerhalb Baugrenze zulässig

7e

12

keine Regelungsmöglichkeiten Nebenanlagen,
da ausschließliche Festsetzung GFZ

18

18a

27

Handlungsempfehlungen - Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzliches

- Große Grundstücke sind prägend für den Gebietscharakter der Waldsiedlung. Allerdings sollte bei der Änderung bestehender Bebauungspläne geprüft werden, ob die Regelungen zu Mindestgrundstücksgrößen angepasst werden müssen. Die tatsächlichen Grundstücksgrößen sind z.T. geringer als die in den B-Plänen festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen.
- Der Gebietscharakter kann u.E. auch bei geringeren Grundstücksgrößen (z.B. 1.000 qm) erhalten bleiben.
- Im Bereich Siedlung können auch geringere Grundstücksgrößen (z.B. 700 qm) zugelassen werden, ohne den Gebietscharakter zu gefährden. Hierbei ist das Gebot, bei Baugebietsentwicklungen mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB), zu berücksichtigen.

Möglichkeiten der Festsetzung

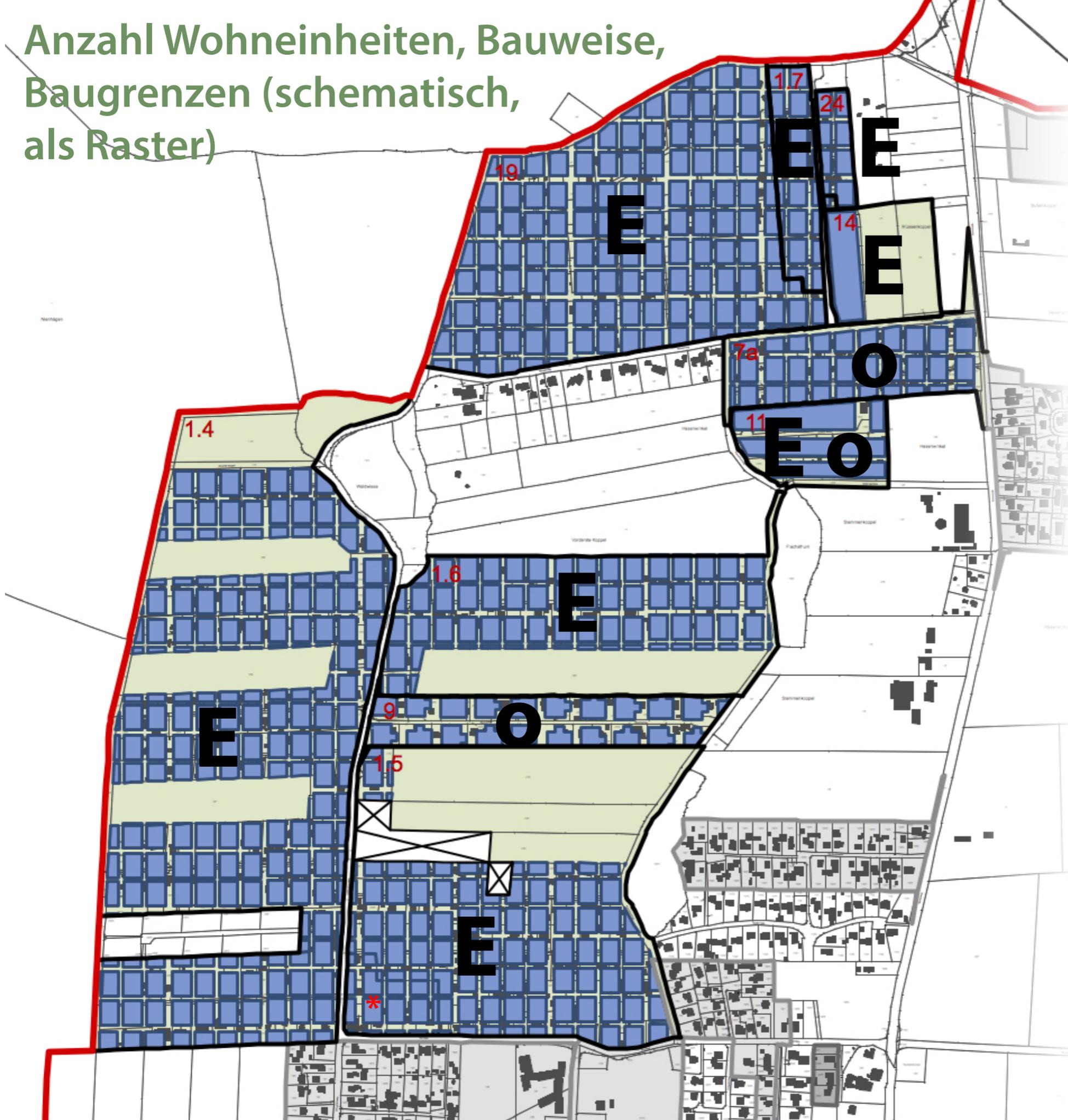
- Es wird für Teilbereiche eine Konkretisierung der Festsetzung zur zulässigen Versiegelung empfohlen.
- Die Mindestgrößen der Grundstücke sollten überprüft werden
- bei Änderung der B-Pläne Nr. 1.6, 1.7, 7a, 7b, 7d, 9, 12: Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) / Umstellung auf aktuelle BauNVO
- bei der Änderung bestehender Bebauungspläne sollte geprüft werden, ob eine Regelung zur zulässigen Versiegelung durch Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen aufgenommen wird.

Beispiele

- *Je Grundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zwei Geräteschuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 30 m² zulässig. Innerhalb des Waldabstandsstreifens und innerhalb von privaten Grünflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig. Durch die Errichtung von Nebenanlagen dürfen zum Erhalt festgesetzte Bäume nicht beeinträchtigt werden.*
- *Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (alternativ: innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen) zulässig.*
- *Ausnahmsweise können Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern die örtlichen Grundstücksverhältnisse dies erfordern.*
- *Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.*

Anzahl Wohneinheiten, Bauweise, Baugrenzen

Anzahl Wohneinheiten, Bauweise, Baugrenzen (schematisch, als Raster)



über alle Pläne:
max. 2 WE (Wohneinheiten)
 außer *
 ohne Festsetzung
 - BP Nr. 9
 - MI in BP Nr. 1.5

- Baufenster
-  **Baufelder**
 -  **Baukörper**
 -  **Flächenausweisung**

Anzahl Wohneinheiten, Bauweise, Baugrenzen

B-Plan

WE

Bauweise

Baugrenze

Garagen & Nebenanlagen

allgemeine Definition in §22 BauNVO:

O = Offene Bauweise:
 seitlicher Grenzabstand
 - Einzelhäuser
 - Doppelhäuser
 - Hausgruppen
 bis 50 m Länge

Konkretisierende Regelung in den einzelnen Bebauungsplänen:

E = nur Einzelhäuser zulässig (Konkretisierung aus o)
 also nicht
 - Doppelhäuser
 - Hausgruppen

* Überschreitung der Baugrenze um bis zu 5m ist ausnahmsweise zulässig.

** Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile um bis zu 2m ist ausnahmsweise zulässig.

1.4

1987
2012
2020

max. 2

E



1.5

1999
2010

max. 2

E

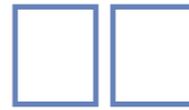


1.6

1988
2007

max. 2

E



1.7

1985
2009

max. 2

E



7a

1987

max. 2

O



9

1981
2011



O



11

1985
2011

max. 2

O E



14

1992

max. 2

E



19

1997
2011

max. 2

E

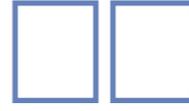


24

2008

max. 2

E



Anzahl Wohneinheiten, Bauweise, Baugrenzen (schematisch, als Raster)

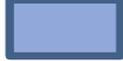
1.4



über alle Pläne:
max. 2 WE (Wohneinheiten)
 außer *

 BP Nr. 18a max. 1 WE

Baufenster

-  **Baufelder**
-  **Baukörper**
-  **Flächenausweisung**

* Überschreitung um
 max. 2,00m
 durch untergeordnete
 Bauteile

Anzahl Wohneinheiten, Bauweise, Baugrenzen

B-Plan

7a

1978
2012
2018

WE
max. 2

Bauweise
O



Garagen & Nebenanlagen
□ X

7b

1978
2018

max. 2

O



7c

1977
2015
2018

X

O



7c

1.Änd
2015

max. 2

O



7d

1979
2018

max. 2

O



7e

2006

X

X



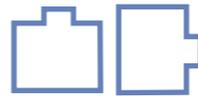
X

12

1987

max. 2

E



X

18

1993

X

o/g E



X

18a

2008
2009

max. 1 
nur als Verhältniszahl zulässig:
z.B. max 1 je angefangene 100 m²

E



X

27

2014
2017

max. 2

O E



X

allgemeine Definition
in §22 BauNVO:

O = Offene Bauweise:
seitlicher Grenzabstand
- Einzelhäuser
- Doppelhäuser
- Hausgruppen
bis 50 m Länge

g = geschlossene
Bauweise:
Gebäude ohne seitli-
chen Grenzabstand
(z.B. Reihenhäuser)

Konkretisierende Rege-
lung in den einzelnen
Bebauungsplänen:

E = nur Einzelhäuser
zulässig (Konkretisie-
rung aus o)
also nicht
- Doppelhäuser
- Hausgruppen

* Überschreitung der Bau-
grenze durch untergeordne-
te Bauteile um bis zu 2m ist
ausnahmsweise zulässig.

Handlungsempfehlungen - Wohneinheiten /Bauweise /Baugrenzen

Grundsätzliches

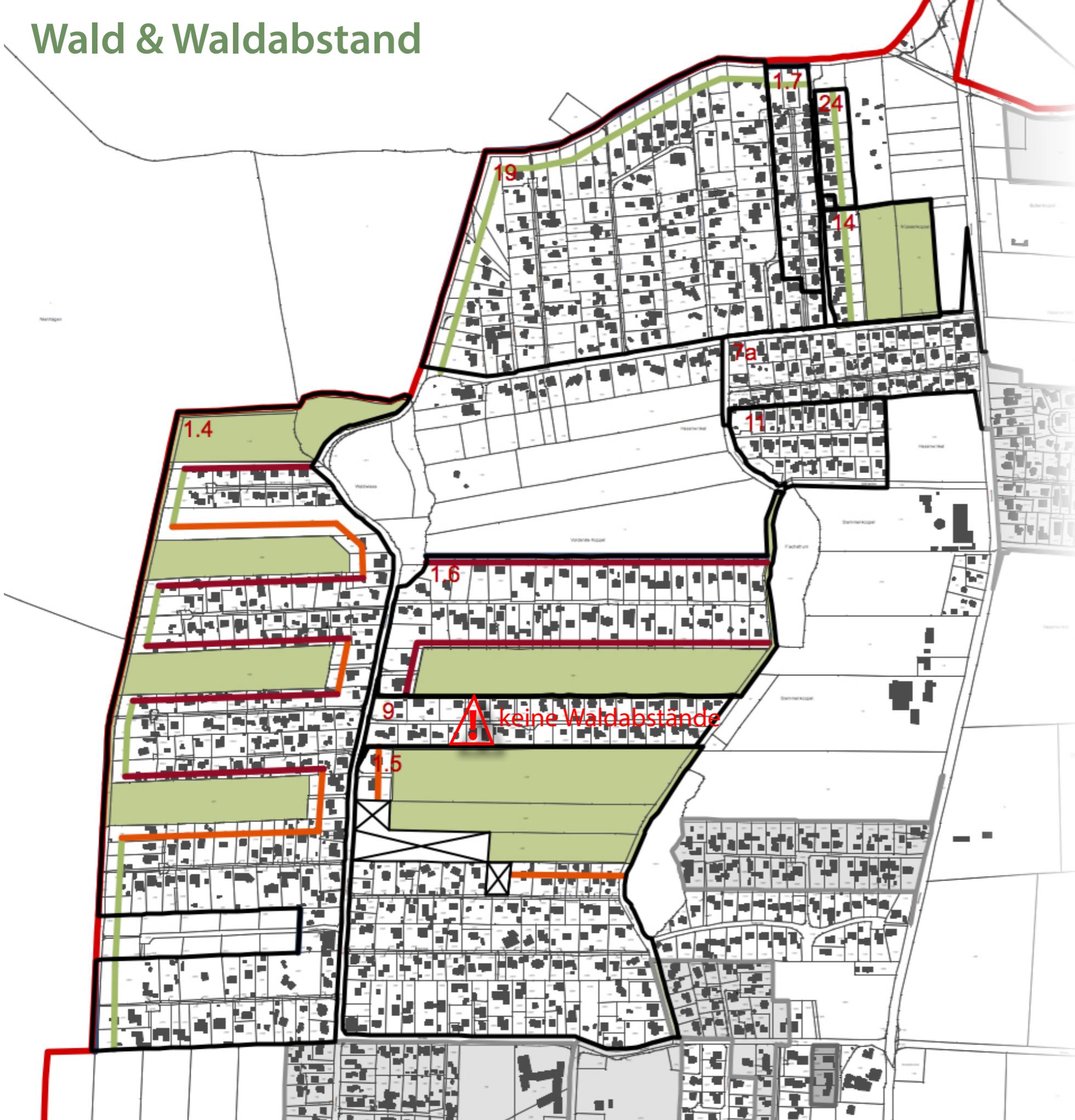
- Die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten sollte für den Bereich Waldsiedlung aufrecht erhalten werden, um den Gebietscharakter zu wahren. Für den Bereich Siedlung sollte zukünftig im Sinne eines flächen- und ressourcensparenden Bauens und zur Ermöglichung generationsübergreifender Wohnkonzepte ggf. auf eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden verzichtet werden.
- Festgesetzte Baugrenzen sollten aufgrund der Waldabstandsproblematik möglichst nicht verändert werden.

Möglichkeiten der Festsetzung

- bei der Änderung bestehender Bebauungspläne sollte geprüft werden, ob eine räumliche Begrenzung der Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen aufgenommen wird oder alternativ eine Festsetzung von Bereichen, in denen Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen ausgeschlossen sind.
- bei Änderung des B-Plan 18a: Korrektur Festsetzung zulässiger Wohneinheiten
- es sind jeweils 2 Stellplätze pro Wohneinheit zulässig

Wald & Waldabstand

Wald & Waldabstand



Wald

Waldabstände

≥ 30m

20m / 22m

10m

Wald & Waldabstand

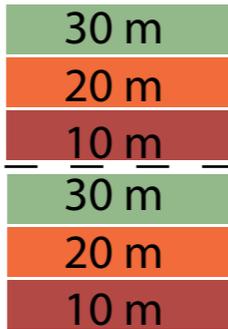
Wald als Festsetzung innerhalb Geltungsbereich

Waldabstände

B-Plan

1.4

1987
2012
2020



1.5

1999
2010



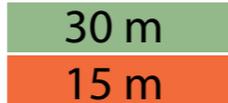
1.6

1988
2007



1.7

1985
2009



7a

1987

nicht erforderlich

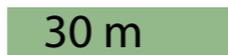
9

1981
2011



11

1985
2011



14

1992



19

1997
2011



24

2008



§24 LWaldG (27.05.2016)
(1) Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches

in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeige-freie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

Wald & Waldabstand



Wald

Waldabstände

≥ 30m

20m / 22m

10m

Wald & Waldabstand

B-Plan

Wald

Waldabstände

7a

1978
2012
2018

7b

1978
2018

7c

1977
2015
2018

7c

1.Änd
2015

7d

1979
2018

✓ außerhalb
Geltungsbereich

30 m

7e

2006

12

1987

18

1993

18a

2008
2009

27

2014
2017

Handlungsempfehlungen - Wald und Waldabstand

Grundsätzliches

- Der Waldbestand im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet prägt maßgeblich den Gebietscharakter und ist daher zu erhalten.
- In den Bebauungsplänen sind die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zum Teil in geringerem Abstand zum Wald festgesetzt worden als der Regelabstand nach Landeswaldgesetz (30m).

Möglichkeiten der Festsetzung

- In diesen Bereichen ist eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen generell nicht zu empfehlen bzw. bedarf einer Abstimmung mit der Forstbehörde, die über eine mögliche Unterschreitung des Abstandes befindet.

Gestaltungsfestsetzungen

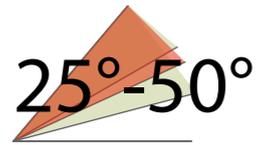
Gestaltungsfestsetzungen

B-Plan

1.4

1987
2012
2020

Dachneigung



Gebäudehöhen*



Sockel/ Keller

max. 50cm

Einfriedung

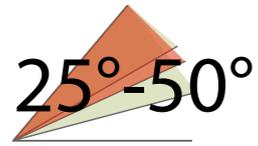
max. 1,50 m
Wall 1,00 m

Nebengebäude

auch Flachdach zulässig,
nicht höher als Hauptgebäude

1.5

1999
2010



max. 50cm

max. 1,50 m
Wall 1,00 m

auch Flachdach zulässig,
nicht höher als Hauptgebäude

1.6

1988
2007



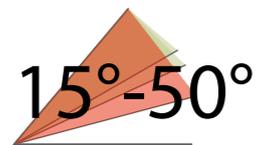
max. 75cm

max. 1,50 m
Wall 1,00 m



1.7

1985
2009

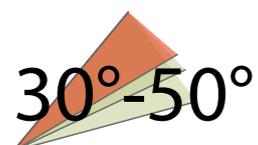


HHHH



7a

1987



max. 70cm

max. 70 cm
HHHH



Erläuterung:

HHHH
Laubhecken entlang
Straßen und Wegen

MMM
Bei Maschendrahtzaun
entlang Straßen und
Wegen: Begrünung

9

1981
2011



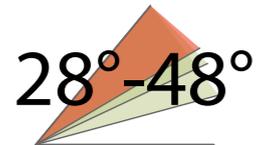
max. 50cm

HHHH



11

1985
2011



Traufe max. 4,50m
First max. 9,00m

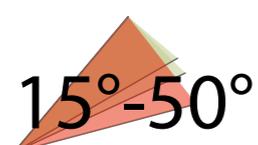
max. 50cm

max. 1,20 m
MMM



14

1992



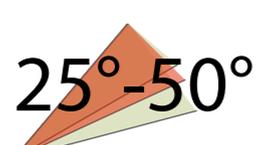
max. 75cm

max. 1,50 m
Wall 1,00 m



19

1997
2011



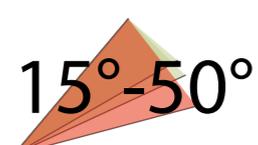
max. 50cm

max. 1,50 m
Wall 1,00 m



24

2008



Außenwände im
Dachgeschoss max.
1m

max. 50cm
Ausschluss Kel-
lergeschoss

max. 1,50 m
Wall 1,00 m



* Gestaltungssatzung
Gemeinde Dassendorf
23.05.2007:
**Außenwände im
Dachgeschoss max. 1m
(vereinfacht)**

Gestaltungsfestsetzungen I

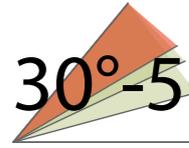
B-Plan

7a

1978
2012
2018

Dachneigung

35°-51°



Gebäudehöhen*

X

Sockel/ Keller

max. 70cm

Einfriedung

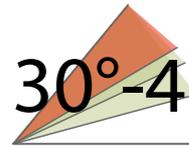
max. 70 cm



7b

1978
2018

30°-50°



X

max. 70cm

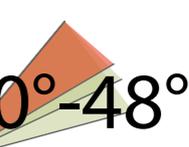
max. 70 cm



7c

1977
2015
2018

30°-48°



Traufe max. 4,50m
First max. 9,00m

X

X

7c

1.Änd
2015

30°-48° / 20°-45°



Traufe max. 4,25m
First max. 9,00m

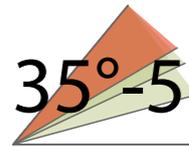
X

X

7d

1979
2018

30°-50°



X

max. 70cm

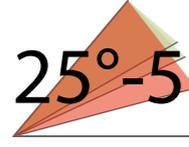
max. 70 cm



7e

2006

35°-51°



X

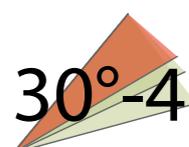
X

X

12

1987

25°-50°



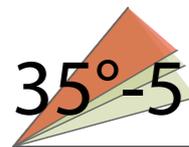
max. 70cm

X

18

1993

30°-48°



X

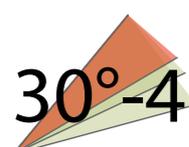
max. 50cm

X

18a

2008
2009

35°-51°



Traufe max. 4,50m
First max. 9,00m

X

HHHH

27

2014
2017

30°-48°



Traufe max. 4,25m
First max. 9,00m

max. 50cm

MMM

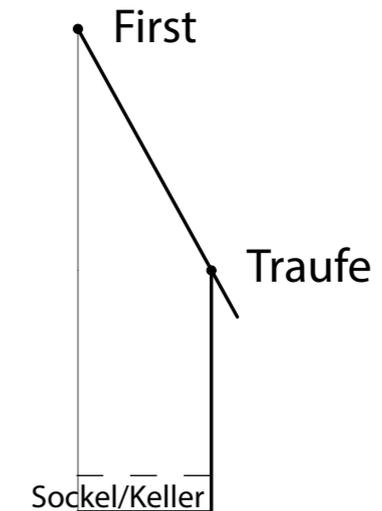
Erläuterung:

HHHH

Laubhecken entlang
Straßen und Wegen

MMM

Bei Maschendrahtzaun
entlang Straßen und
Wegen: Begrünung



* Gestaltungssatzung
Gemeinde Dassendorf
23.05.2007:

**Außenwände im
Dachgeschoss max. 1m
(vereinfacht)**

Gestaltungsfestsetzungen II

B-Plan

7a
1978
2012
2018

Dach (Form/ Material)

Bei An- und Umbauten ist die vorhandene Dachform fortzuführen

Fassade

X

Nebengebäude

X

Werbeanlagen

X

Erklärung:
nur auf Grundstück der Leistung zulässig

7b
1978
2018

Die Eindeckung darf nur aus Pfannen, Dachsteinen oder Asbestzementplatten bestehen. Einheitliches Material

Mauerwerk ist in rotem Ziegel herzustellen. Bei An- und Umbauten ist das vorhandene Material fortzuführen

X

X

nur im Bereich der EG-Zone bis 5m zulässig

7c
1977
2015
2018

X

X

X

X

nur eine Werbeanlage je Laden zulässig

7c
1.Änd
2015

X

X

Andere Dachneigungen sind zulässig.

X

auf Dächern unzulässig

7d
1979
2018

Bei An- und Umbauten ist die vorhandene Dachform fortzuführen

Bei An- und Umbauten ist das vorhandene Material fortzuführen

X

X

Feststehende Markisen mit Werbung sind nur über den Fenstern des EG zulässig

7e
2006

Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig

X

X

X

Bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig

12
1987

X

X

Die Außenmaterialien sind dem Hauptgebäude anzupassen

X

Großtafelwerbeanlagen ab 2m² sind unzulässig

18
1993

tlw. Flachdächer zulässig nur rote Dachpfannen im MI und Gemeindebedarfsflächen zulässig

Fassaden ohne Fenster und Türen sind durch Rankgewächse einzugrünen. Rankhilfen sind einzubauen

Dächer extensiv begrünen

siehe Erklärung

Die farbliche Gestaltung muss auf die Umgebung abgestimmt werden

18a
2008
2009

Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig

X

X

X

Plakatierung der Fassadenflächen sowie an Türen ist unzulässig

27
2014
2017

X

X

X

X

Handlungsempfehlungen - Gestalterische Regelungen

Grundsätzliches

- Die gestalterischen Festsetzungen spiegeln den Zeitgeist der jeweiligen Baugebietsentwicklungen wider. Da die Waldsiedlung über mehrere Jahrzehnte gewachsen ist, ist keine einheitlich prägende Gestaltung zu identifizieren, was die Fassaden- oder Dachgestaltung von Gebäuden betrifft. Ein Bedarf zur gestalterischen Vereinheitlichung wird nicht gesehen.

Möglichkeiten der Festsetzung

- Statt gestalterische Vorgaben (wie bspw. Formen, Materialitäten oder Farbigkeiten von Dacheindeckungen) zu machen, sollte stattdessen ein Ausschluss von unerwünschten Gestaltungen (z.B. Flachdächer, glasierte Dachpfannen, Holzfassaden o.Ä.) aufgenommen werden.
- Bei Änderungen von B-Plänen sollten Festsetzungen zu Gebäudehöhen oder Sockelhöhen auf ihren Bezugspunkt überprüft werden.
- In den B-Plänen jüngeren Datums wird häufig auch ein flach geneigtes Dach (ab 15 Grad Dachneigung) zugelassen. Dies ist sinnvoll, um z.B. die Anlage von Gründächern oder die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen.
- Bei Änderungen von B-Plänen sollte geprüft werden, ob die gestalterischen Festsetzungen An- und Umbauten erschweren. Ggf. sind ergänzende Festsetzungen aufzunehmen, die Anbauten in vom Hauptgebäude abweichender Gestaltung zulassen.

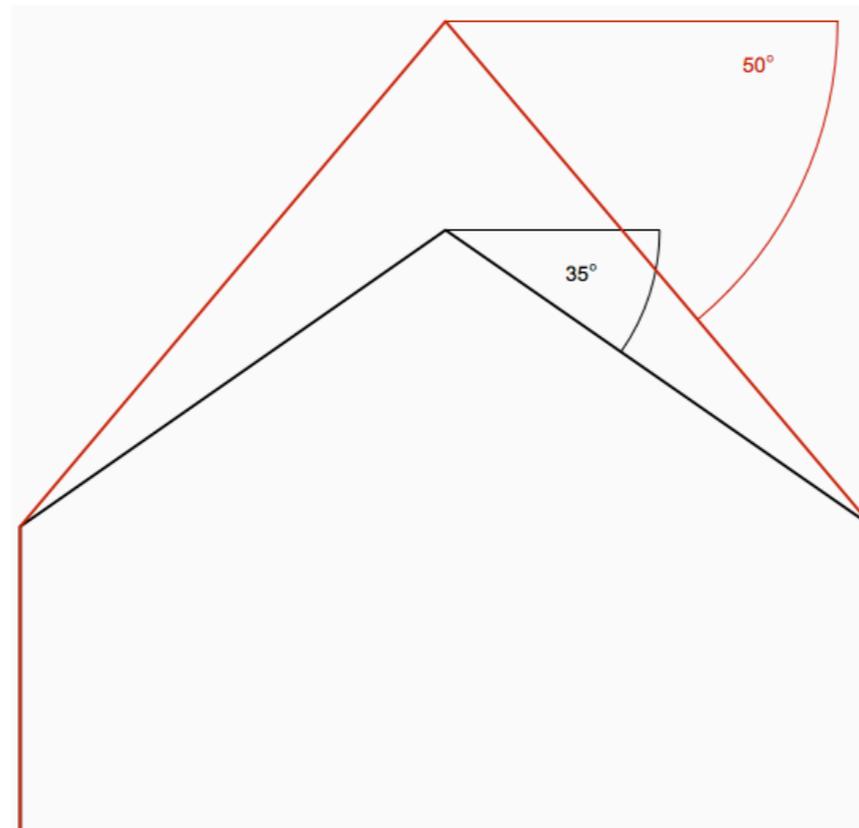
Beispiele

- *Die höchstzulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss beträgt 0,50 m, bezogen auf die an das Baugrundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in Fassadenmitte. Von der Festsetzung ausgenommen sind Sanierungen und Erweiterungen von Bestandsbauten sowie Anbauten an Bestandsgebäude.*



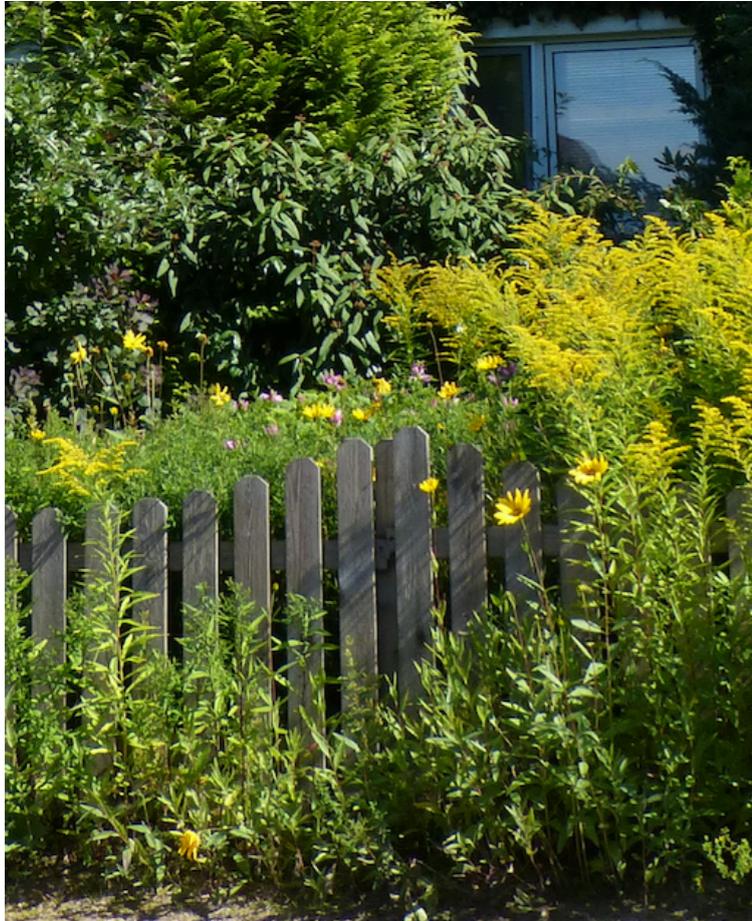
Beispiele

- Für Gebäude mit einem Vollgeschoss beträgt die höchstzulässige Traufhöhe (TH) 3,50 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 8,50 m, jeweils bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als unterer Bezugspunkt, gemessen in Fassadenmitte. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches (oberer Bezugspunkt). Für Gebäude mit einem Vollgeschoss beträgt die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 8,50 m, bezogen auf die mittlere natürliche Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen in Fassadenmitte. Die Firsthöhe bemisst sich am höchsten Punkt des gedeckten Daches (oberer Bezugspunkt). Von der Festsetzung zur höchstzulässigen Firsthöhe sind Sanierungen von Bestandsgebäuden ausgenommen.
- Für Hauptgebäude sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad zulässig. Ausnahmsweise können für Anbauten an Bestandsgebäude gleiche Dachneigungen wie die des Daches des Bestandsgebäudes zugelassen werden. Ausnahmsweise können für rückwärtige Anbauten, deren Grundfläche 30 vom Hundert der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet, Flachdächer, flachgeneigte Dächer und bepflanzte Dächer zugelassen werden. Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind auch Flachdächer, flach geneigte Dächer und bepflanzte Dächer zulässig.



Beispiele

- *An der Grenze zur öffentlichen Straße dürfen Zäune eine maximale Höhe von 1,20 m aufweisen; Toranlagen und Hecken dürfen eine maximale Höhe von 1,40 m aufweisen. An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen Zäune eine maximale Höhe von 1,20 m und Hecken eine maximale Höhe von 2,00 m aufweisen.*
- *Zaunelemente sind so anzubringen, dass mindestens 10 cm Bodenfreiheit gewährleistet sind.*
- *In den festgesetzten privaten Grünflächen entlang der öffentlichen Straße sind Einfriedigungen nur in Form von Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig; Toranlagen dürfen eine maximale Höhe von 1,40 m aufweisen. Toranlagen sind auch mit anderen Materialien zulässig. Blickdichte Zäune und Toranlagen sind unzulässig. Hecken, Mauern und Gabionen sind als Einfriedigung unzulässig.*
- *An der Grenze zur öffentlichen Straße dürfen Laubhecken eine maximale Höhe von 2,00 m und Nadelhecken eine maximale Höhe von 1,40 m aufweisen. An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen Laub- und Nadelhecken eine maximale Höhe von 2,00 m aufweisen.*



Verkehr/ Infrastruktur

Verkehr

Anlieger,
Gemeinde +
Versorgungsuntern.

Fußweg,
Feuerwehr +
Gemeinde

Untersuchungsraum

Straßenkategorien

-  Anliegerstraßen
-  Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
-  Sammelstraßen
-  Hauptverkehrsstraße
-  Fußgängerverbindung bzw. GFL



Verkehr/ Infrastruktur

B-Plan

1.4

1987
2012
2020

(✓) teilweise

öffentl. Parkplatz

(✓) teilweise

Geh-/Fahr-/Leistungsrechte zugunsten

- Fußgänger & Feuerwehr
- Anlieger
- Gemeinde
- Allgemeinheit

Wasserversorgung

1.5

1999
2010

✓

✓

- rückwärtiger Anlieger

1.6

1988
2007

✓

✓

- Anlieger
- Gemeinde
- Feuerwehr
- Allgemeinheit

1.7

1985
2009

- Anlieger
- Gemeinde & Versorgungsträger

7a

1987

✓

✓

- Anlieger

9

1981
2011

✓

✓

11

1985
2011

✓

✓

14

1992

- Fußgänger & Feuerwehr
- Anlieger

19

1997
2011

✓

- Anlieger
- Gemeinde
- Entsorgungsunternehmen

24

2008

✓ verkehrs-
beruhigter
Bereich

✓

Übergangsregelung: Anschluss an Trinkwasserbrunnen im Plan-
gebiet bis zum Anschluss an zen-
trale Wasserversorgungsanlage.
Baugrundstücke sind an Grup-
penwasserversorgungsanlage
anzuschließen.

Verkehr



■ Untersuchungsraum

Straßenkategorien

- Anliegerstraßen
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
- Sammelstraßen
- Hauptverkehrsstraße
- Fußgänger Verbindung bzw. GFL

Lärmschutz

- /// Lärmschutzmaßnahmen Straßenimmissionen
- /// Lärmschutzmaßnahmen Sportimmissionen

Verkehr/ Infrastruktur

B-Plan

öffentl. Verkehrsfläche öffentl. Parkplatz

Geh-/Fahr-/Leistungsrechte zugunsten

Lärmschutz

7a
1978
2012
2018



7b
1978
2018



7c
1977
2015
2018



7c
1.Änd
2015

- Anlieger
- Gemeinde
- Entsorgungsunternehmen
- rückwärtige Anlieger

- Anlieger
- Entsorgungsunternehmen

Schutz vor Sportlärm
Lärmschutzwand
Ausschluss von offenbaren
Fenster, welche zur Sportanlage zugewandt sind

7d
1979
2018



7e
2006



Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes vorzusehen
Lärmschutzwall erhalten und verlängern
Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes vorzusehen
Lärmschutzwall erhalten
Neuer Lärmschutzwall anlegen

12
1987

✓ verkehrsberuhigter Bereich

18
1993

✓ verkehrsberuhigter Bereich

- Gemeindeverwaltung

Lärmschutzanlagen errichten, Wall- Wand- Kombination, Maßnahmen zum passiven Lärmschutz

18a
2008
2009



Maßnahmen zum passiven Lärmschutz

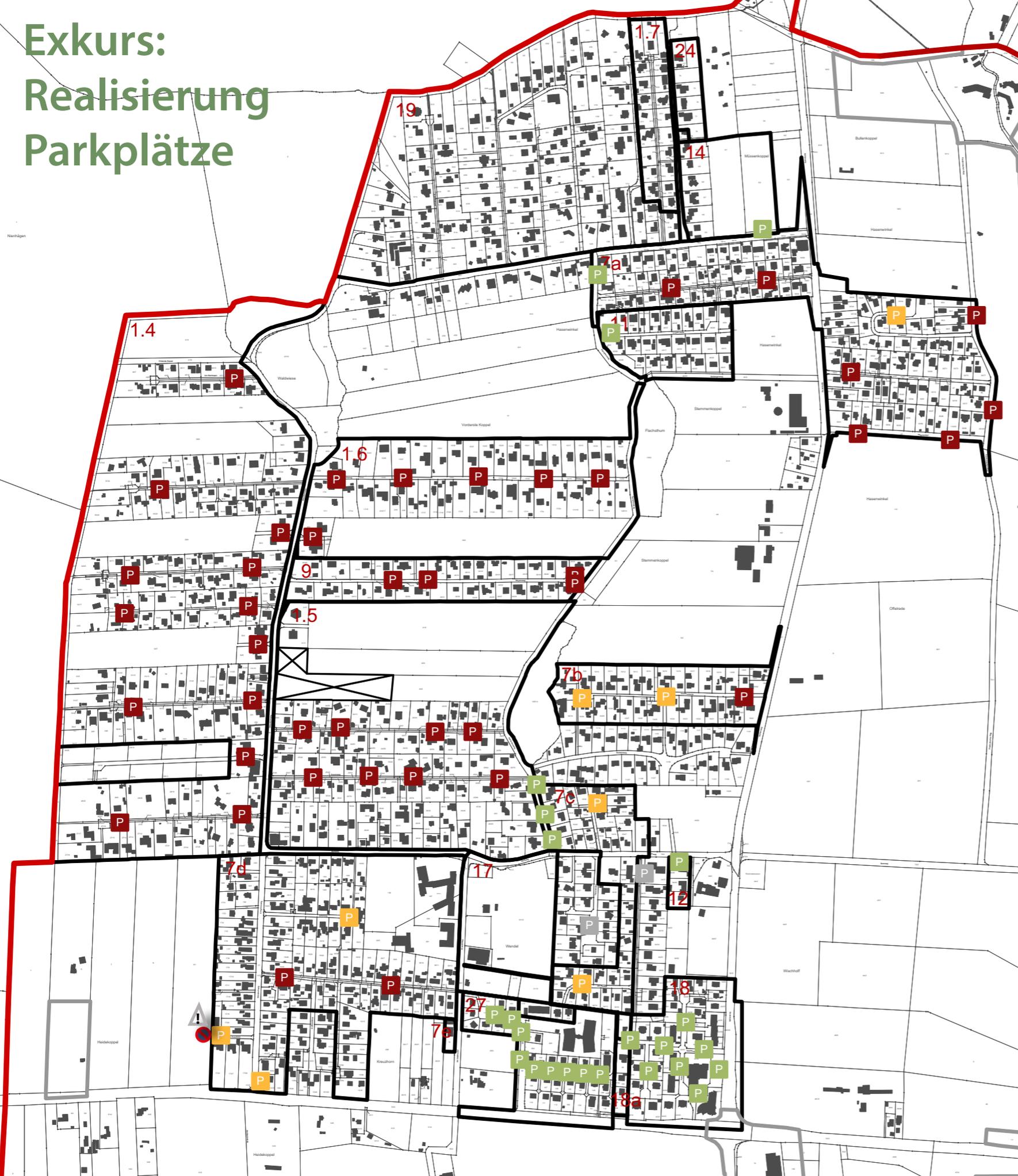
27
2014
2017

✓ verkehrsberuhigter Bereich

- rückwärtige Anlieger
- Ver- und Entsorgungsunternehmen

Schutz vor Sportlärm
Lärmschutzwand
passiver Schallschutz

Exkurs: Realisierung Parkplätze



Parkplätze

-  gemäß B-Plan realisiert
-  nicht realisiert, Parken dennoch möglich (Kehre)
-  nicht realisiert
-  ohne B-Plan realisiert

Handlungsempfehlungen - Straßenverkehrsflächen

Grundsätzliches

- Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind ausreichend dimensioniert.
- Änderungen sind nicht erforderlich.

Möglichkeiten der Festsetzung

- Bei der Änderung von Bebauungsplänen sollten die festgesetzten öffentlichen Parkplätze im Straßenraum überprüft und ggf. herausgenommen werden.

Natur & Umwelt

Natur & Umwelt

B-Plan

1.4

1987
2012
2020



Anpflanzgebote

(✓)
teilweise

Bodenversiegelung

wasser- und luftdurchlässiger Aufbau Zufahrten und Stellplätze

Versickerung Niederschlagswasser



1.5

1999
2010



1.6

1988
2007



○ / 150m²
Anpflanzfläche

Zufahrten max. 3,50m
breit innerhalb Anpflanzflächen



1.7

1985
2009



7a

1987



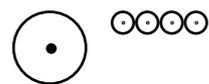
9

1981
2011



11

1985
2011



14

1992



19

1997
2011



wasser- und luftdurchlässiger Aufbau Zufahrten und Stellplätze



24

2008



bei Neupflanzungen:
heimische Laubgehölze

wasser- und luftdurchlässiger Aufbau Nebenanlagen

auf dem Grundstück

Erläuterung:



Erhalt, Sicherung, ggf. artgleicher Ersatz Einzelbaum



Bei Wegfall Einzelbaum durch Baumaßnahme: artengleiche Ersatzpflanzung in doppelter Anzahl



Erhalt, Sicherung vorhandener Knick; Pflegemaßnahmen



Pflanzgebot Einzelbaum

Natur & Umwelt

B-Plan	Baumerhalt/ -ersatz	Anpflanzgebote	Bodenversiegelung	Versickerung Niederschlagswasser
7a 1978 2012 2018				
7b 1978 2018				
7c 1977 2015 2018				
7c 1.Änd 2015				
7d 1979 2018			wasser- und luftdurchlässiger Aufbau Zufahrten und Stell- plätze	
7e 2006			wasser- und luftdurchlässiger Aufbau Zufahrten und Stell- plätze	
12 1987			wasser- und luftdurchlässiger Aufbau Zufahrten und Stell- plätze	
18 1993			wasser- und luftdurchlässiger Aufbau Zufahrten und Stell- plätze baubedingte Verdichtung aufheben	
18a 2008 2009			Ausbau des Fußweges in was- sergebundener Bauweise	
27 2014 2017			wasser- und luftdurchlässiger Aufbau Zufahrten und Stell- plätze	

Erläuterung:



Erhalt, Sicherung, ggf.
artgleicher Ersatz Ein-
zelbaum



Bei Wegfall Einzel-
baum durch Baumaß-
nahme: artengleiche
Ersatzpflanzung in
doppelter Anzahl



Erhalt, Sicherung vor-
handener Knick;
Pflegemaßnahmen



Pflanzgebot Einzel-
baum



Fassadenbegrünung

Handlungsempfehlungen - Natur und Umwelt

Grundsätzliches

- Der Baum- und Gehölzbestand auf den Grundstücken ist prägend für den Gebietscharakter der Waldsiedlung und sollte erhalten bleiben.

Möglichkeiten der Festsetzung

- Bei der Änderung von Bebauungsplänen sollte eine Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Zufahrten und Stellplätzen aufgenommen werden.
- Bei der Änderung von Bebauungsplänen sind die getroffenen Festsetzungen zu (Einzel-) Baumerhalt in der Örtlichkeit auf Aktualität zu prüfen.
- Es ist zu hinterfragen, ob Ersatzpflanzungen artengleich vorgenommen werden müssen oder nicht ein andersartiger Ersatz aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoller erscheint.
- Ausschluss von „Schottergärten“: Festsetzung einer Begrünung von Vorgärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Beispiel

- *Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen.*
- *Vorgärten sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und bepflanzen. Ausgenommen sind Flächen für Wege, Stellplätze und Nebenanlagen.*

Potenziale der Innenentwicklung

Potenziale der Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Die Analyse des bestehenden Bauplanungsrechts hat gezeigt, dass in der Waldsiedlung und der Siedlung Potenziale für eine solche Innenentwicklung bestehen.

Bei der Waldsiedlung und der Siedlung handelt es sich um bereits langjährig erschlossene Wohngebiete, die nahezu vollständig fertig bebaut sind. Bislang nicht ausgenutzte, aber bereits planungsrechtlich gesicherte Bauplätze finden sich noch an der Hintersten Koppel (ca. 7 Bauplätze).

Im Zuge des sich vollziehenden Generationenwechsels bzw. durch sonstige Weiterveräußerungen von Gebäuden unterliegen die Waldsiedlung und die Siedlung einer stetigen Veränderung und Weiterentwicklung. Daher sieht sich die Gemeinde regelmäßig mit Anträgen für An- und Umbauten, oder Abbrüche und Neubauten konfrontiert. Aus stadtplanerischer Sicht sollte, dem Gedanken des § 1 Absatz 5 BauGB folgend, die Nachnutzung, Umnutzung und der Weiterbau bestehender Liegenschaften genutzt werden, um die Siedlungen nachhaltig weiterzuentwickeln und die Dorfgemeinschaft zu stärken.

Potenziale der Innenentwicklung

Aus der planerischen Analyse haben sich insbesondere folgende Instrumente ergeben, die eine solche zeitgemäße Weiterentwicklung der Siedlungen befördern können:

- An- und Umbauten ermöglichen, um eine Nachnutzung bestehender Gebäude zu fördern. Hierfür ist es sinnvoll, für An- und Umbauten Abweichungen von gewissen gestalterischen Regelungen zuzulassen (u.a. Sockelhöhe, Dachneigung bzw. -form, Materialität);
- Mehrere Wohneinheiten je Gebäude ermöglichen, um generationenübergreifendes Wohnen zu fördern. Hierfür kann es sinnvoll sein, die Beschränkungen zur Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude bereichsweise zu lockern (z.B. im Bereich Siedlung);
- Kleinere Grundstücksgrößen erlauben, um Familien mit geringerem Budget, die sich ein großes Grundstück nicht leisten können oder auch älteren Menschen, die den Pflegeaufwand für ein großes Grundstück nicht mehr leisten können, ein Leben in den Siedlungen zu ermöglichen (insbesondere in der Waldsiedlung).