

Begründung zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung des Bebauungsplans Nr. 7 „Auf dem kleinen Hucken“ im Ortsteil Gräpel der Gemeinde Estorf gem. § 56 Nr. 1 NBauO

1. Planbereich

Die beschriebene Änderung der Örtlichen Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.7 „Auf dem kleinen Hucken“ wie in der Übersichtskarte dargestellt.



Übersichtskarte des Plangebiets ohne Maßstab

2. Rechtliche Vorschriften

Rechtsgrundlagen: Grundlage für die Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplans Nr. 7 „Auf dem kleinen Hucken“ ist § 56 Nr. 1 NBauO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB).

3. Gründe für die Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplans Nr. 7 „Auf dem kleinen Hucken“

Die Gemeinde Estorf hat in den zurückliegenden Jahren Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Hierzu trug auch der Prozess der Dorferneuerung bei. Das Baugebiet „Auf dem kleinen Hucken“ grenzt nicht unmittelbar an den alten dörflichen Ortskern. Dennoch wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erlassen. Diese wurden als örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichen Geltungsbereich als Satzung beschlossen. Im Einzelnen wurden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

- 1. Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. An Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordneten Bauteilen ist auch Holz zulässig. Diese Vorschriften gelten nicht für bauliche Nebenanlagen im Sinne des ? 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen.*
- 2. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zugelassen. Für die Dächer sind als Farbtöne rot oder braun zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des ? 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen bis zu 30 m² Nutzfläche können auch mit Flachdächern versehen werden.*
- 3. Holzhäuser sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen.*

Es hat sich in den zurückliegenden Jahren gezeigt, dass diese Vorschriften in der Anwendung zu Problemen geführt haben. Zudem wird es heute als akzeptabel angesehen, eine größere gestalterische Vielfalt in diesem Baugebiet zuzulassen. Das Baugebiet steht nicht in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem historischen Dorf.

Die Vorschriften für Fassaden werden in der bestehenden Form als zu einengend und den aktuellen baulichen Gestaltungstrends teilweise entgegenstehend angesehen. Die bei Aufstellung des Bebauungsplans verbreitete Trend, einfachste und preisgünstige Holzhäuser z.B. in Blockbohlenbauweise zu errichten, spielt im aktuellen Baugeschehen keine Rolle mehr. Im Ergebnis soll auf diese beiden Vorschriften zur Fassadengestaltung und zu Holzhäusern ganz verzichtet werden.

Die Vorschriften über die Gestaltung der Dächer soll dagegen modifiziert werden. Die Auswahl zulässiger Farben soll um Anthrazit erweitert werden. Das ist eine Farbe, die auch im dörflichen Umfeld anzutreffen ist. Sie somit als passend zum Gräpeler Siedlungsbild anzusehen.

Die Vorschrift, dass nur geneigte Dächer zulässig sind, bleibt bestehen, jedoch soll die Grenze für Ausnahmen bei Nebenanlagen und Garagen auf 60 m² Nutzfläche angehoben werden. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass vermehrt größere Carports oder Garagen mit integrierten Abstellräumen gewünscht und errichtet werden.

4. Umweltbelange

Durch die Änderung der Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplans Nr. 7 „Auf dem kleinen Hucken“ entstehen keinerlei Auswirkungen auf Umweltbelange.

5. Kostenschätzung und Finanzierung

Die Änderung der örtlichen Bauvorschrift verursacht nur Planungskosten, die aus dem laufenden Haushalt beglichen werden.

Im Oktober 2010

Estorf, den

Dipl.- Ing. U. Cappel
Stadtplaner

Bürgermeister