

Richtlinie der Gemeinde Westoverledingen
für die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren

1. Regelung - Drei bzw. vier Vollgeschosse

In Westoverledingen soll es nach dieser Richtlinie nicht mehr möglich sein Gebäude mit der Anzahl von drei bzw. vier Vollgeschossen zu errichten. Diese Regelung soll für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen gelten. Eine Ausnahme soll der Bebauungsplan Ih9 „Ortsteil Ihrhove“ bilden. Hier wird die Anzahl der Vollgeschosse entlang der Bahnhofstraße auf drei Vollgeschosse festgesetzt, da sich in diesem Bereich bereits mehrere Gebäude mit der Anzahl von mehr als zwei Vollgeschossen befinden. In Teilen grenzen Bauflächen an die Großwolder Straße, eine Gemeindestraße, die sich im Straßenverlauf einer Kreisstraße befindet, an. An dieser Stelle folgt die Ausweisung von zwei Vollgeschossen nach der Richtlinie (siehe 2. Regelung – zwei Vollgeschosse). Für die übrigen Flächen werden ebenfalls zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung lehnt an die Einzelfallprüfung an (siehe 4. Regelung – Einzelfallprüfung). Eine weitere Ausnahme sollen gewerbliche Flächen darstellen. Auch hier soll die Anzahl der Vollgeschosse auf drei reduziert werden. Alternativ soll eine max. Gebäudehöhe festgesetzt werden. Gewerbliche Flächen, auf denen es möglich sein soll Gebäude mit der Anzahl von drei Vollgeschossen zu errichten/ bzw. in denen eine max. Gebäudehöhe festgesetzt wird, sollen eine Höhenabstufung erhalten, sodass ein Übergang zur umliegenden Bebauung geschaffen wird. Eine Höhenabstufung soll innerhalb gewerblicher Flächen erfolgen, wenn diese an Wohnbauflächen angrenzen. Liegt zwischen einer gewerblichen Fläche und einer Wohnbaufläche eine gemischte Baufläche so soll die Höhenabstufung innerhalb der gemischten Baufläche erfolgen.

2. Regelung - Zwei Vollgeschosse

Zwei Vollgeschosse sollen überwiegend nur noch angrenzend an Hauptverkehrsstraßen festgesetzt werden. Zu den Hauptverkehrsstraßen zählen Bundes- und Kreisstraßen sowie Gemeindestraßen im Straßenverlauf von Kreisstraßen. Diese Regelung soll für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen gelten. Die Bebauung mit der Anzahl von zwei Vollgeschossen soll grundsätzlich im Ortskern erfolgen. Deshalb soll eine Bebauung mit der Anzahl von zwei Vollgeschossen an einer Hauptverkehrsstraße nur möglich sein, wenn dieser in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes fällt. Grundsätzlich unterliegt die Ausweisung der Anzahl der Vollgeschosse der Richtlinie, sowie der darin enthalten Einzelfallprüfung (siehe Regelung 4. Einzelfallprüfung). Es besteht kein Anspruch auf die Ausweisung von zwei Vollgeschossen. Bebauungspläne, in denen es möglich ist zwei Vollgeschosse zu errichten sollen zusätzliche Festsetzungen erhalten, damit sich diese in die vorhandene Umgebung einfügen (siehe 5. Regelung - Festsetzungen). Unter anderem soll bei der Ausweisung von zwei Vollgeschossen eine Gebäudehöhe von max. 10,50 m festgesetzt werden. Diese Höhe ist als Höchstmaß anzusehen. Dadurch ist es möglich auch geringere Höhen auf Grundlage der Einzelfallprüfung (siehe 4. Regelung – Einzelfallprüfung) festzusetzen.

2.1 Zwei Vollgeschosse - Neuaufstellung

Bei einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes soll sich vorbehalten werden für den Mietwohnungsbau zwei Vollgeschosse auszuweisen.

2.2 Zwei Vollgeschosse - Gemeinbedarfsflächen

Auf einer Fläche die für die Allgemeinheit bestimmt ist, wie z. B. eine Fläche für eine Schule oder einen Kindergarten, soll die Möglichkeit bestehen, Gebäude mit der Anzahl von zwei Vollgeschossen zu errichten.

3. Regelung - Ein Vollgeschosse

In allen übrigen Fällen, in denen es möglich ist die Anzahl der Vollgeschosse zu regulieren, soll die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss reduziert werden. Damit Häuser, die rein rechnerisch ein Vollgeschoss aufweisen, andere Häuser baulich nicht überragen sollen auch hier Festsetzungen getroffen werden (siehe 5. Regelung - Festsetzungen).

4. Regelung - Einzelfallprüfung

Da sich jedes Baugebiet städtebaulich anders entwickelt hat bedarf jeder Bebauungsplan der Einzelfallprüfung. Bei der Einzelfallprüfung soll unter anderem analysiert werden, welche Festsetzungen es im Bebauungsplan gibt, welche Bebauungspläne an das Plangebiet angrenzen und welche Festsetzungen diese beinhalten. Ebenso sollen die gegebenen baulichen Strukturen untersucht werden. Es wird geprüft ob und in welchen Bereichen sich Gebäude mit der Anzahl von zwei Vollgeschossen befinden und welche Eigenschaften diese aufzeigen (z. B. Gebäudehöhe). Wenn Gebäude mit der Anzahl von zwei Vollgeschossen in unmittelbarer Nähe zueinanderstehen, soll die Anzahl von zwei Vollgeschossen weiterhin bestehen bleiben um eine einheitliche Struktur zu erzeugen. Sobald eine einzelne Fläche, auf der ein Gebäude mit einem Vollgeschoss errichtet werden darf, von mehreren Flächen umgeben ist, auf denen zukünftig die Möglichkeit besteht, zwei Vollgeschosse zu errichten, soll es möglich sein, auf dieser Fläche ebenfalls zwei Vollgeschosse festzusetzen. Die Bebauungspläne sollen daraufhin angepasst werden.

5. Regelung - Festsetzungen

In Verbindung mit der Ausweisung der Anzahl der Vollgeschosse sollen Festsetzungen getroffen werden die zur Absicht haben, dass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen. Festsetzungen können z. B. die Dachform, die Dachneigung, die maximale Gebäudelänge, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten oder auch die Festlegung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe sein. Zusätzlich können gestalterische Festsetzungen wie z. B. die Verwendung des Materials zur Außenwandverkleidung oder der Dachneigung festgesetzt werden. Werden bestehende Bebauungspläne geändert und Festsetzungen getroffen, so sollen diese auf einer Einzelfallprüfung (siehe 4. Regelung – Einzelfallprüfung) beruhen. Aus der Einzelfallprüfung soll sich ergeben ob und welche Festsetzungen getroffen werden können.

6. Investitionsprojekte

Grundsätzlich soll nach der Richtlinie gehandelt werden. Wenn es jedoch Investitionsprojekte gibt, in denen Gebäude mit mehr als der nach der Richtlinie/ der im Bebauungsplan zulässigen Anzahl von Vollgeschossen gebaut werden sollen und diese einen Mehrwert für die Allgemeinheit schaffen (z. B. Gebäude mit Arztpraxen), so soll eine Ausnahme von der Richtlinie erteilt werden können. Über eine solche Ausnahme würde die Politik entscheiden. Wenn eine Ausnahme erteilt wird, sollen dennoch Festsetzungen getroffen werden, damit sich die Gebäude in die Umgebung einfügen (siehe Regelung 5. Regelung – Festsetzungen).

7. Umsetzung des Konzeptes

Bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet soll die Ausweisung der Anzahl der Vollgeschosse nach der Richtlinie erfolgen. Bestehende Bebauungspläne sollen auf Grundlage der Richtlinie geändert werden.