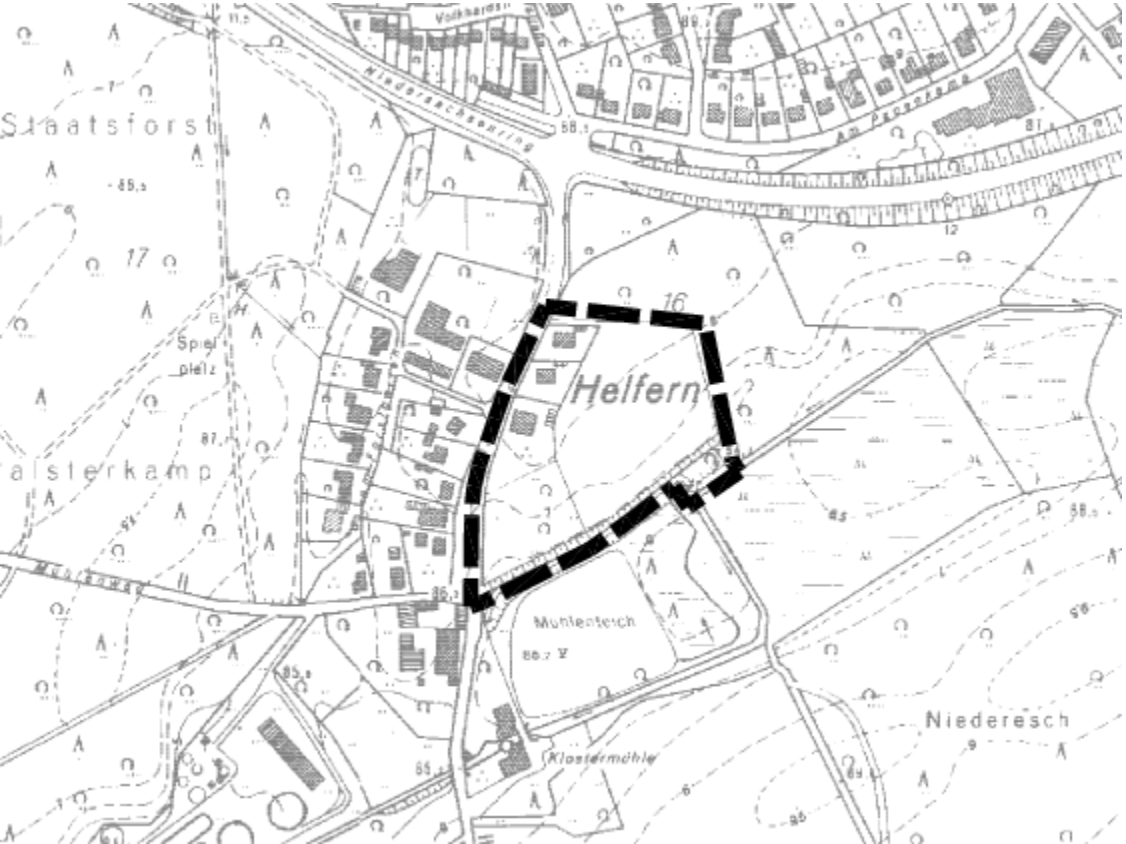
43. Änderung des Flächennutzungsplans
Bebauungsplan Nr. 61 „Am Forsthaus/Ost“

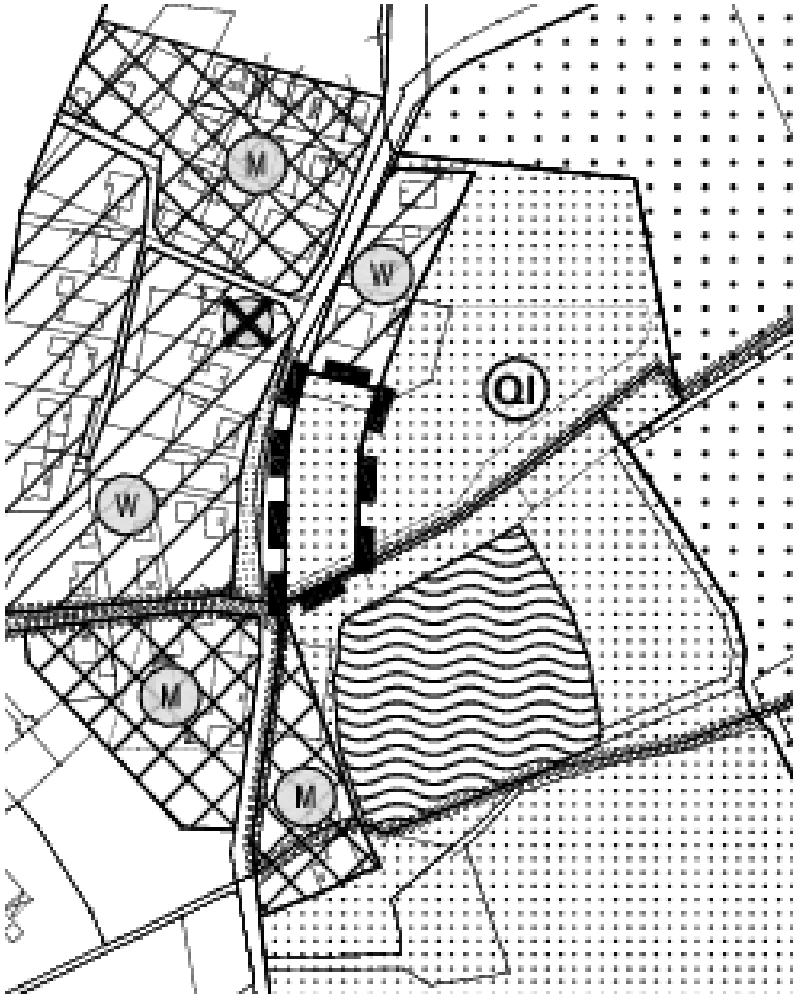
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss am 23.03.2017
- Vorentwurf -



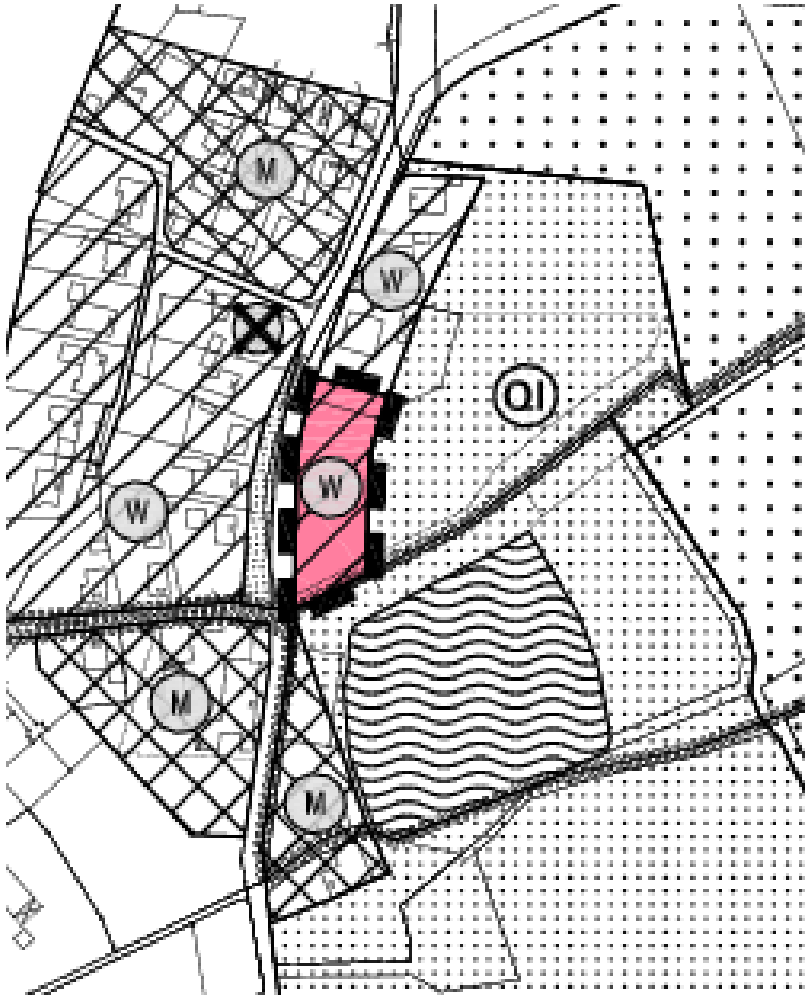
Planungsbüro Tischmann Schrooten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Rheda-Wiedenbrück

Luftbild 1

43. Änderung des Flächennutzungsplans



wirksame Fassung

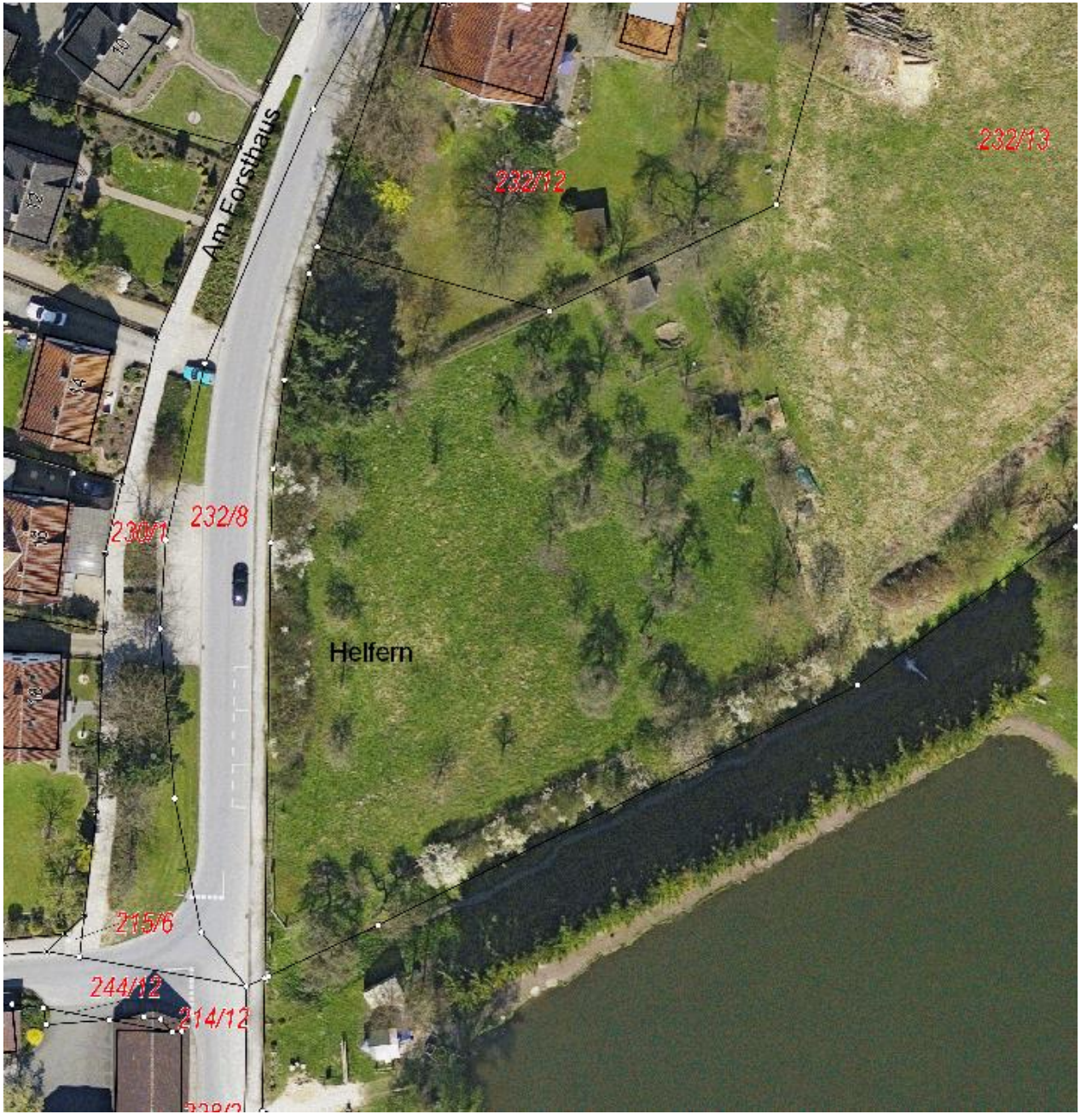


43. FNP-Änderung

Luftbild 2

Am Forsthaus Nr. 5, 7 und 9 (ehemaliges Forsthaus)

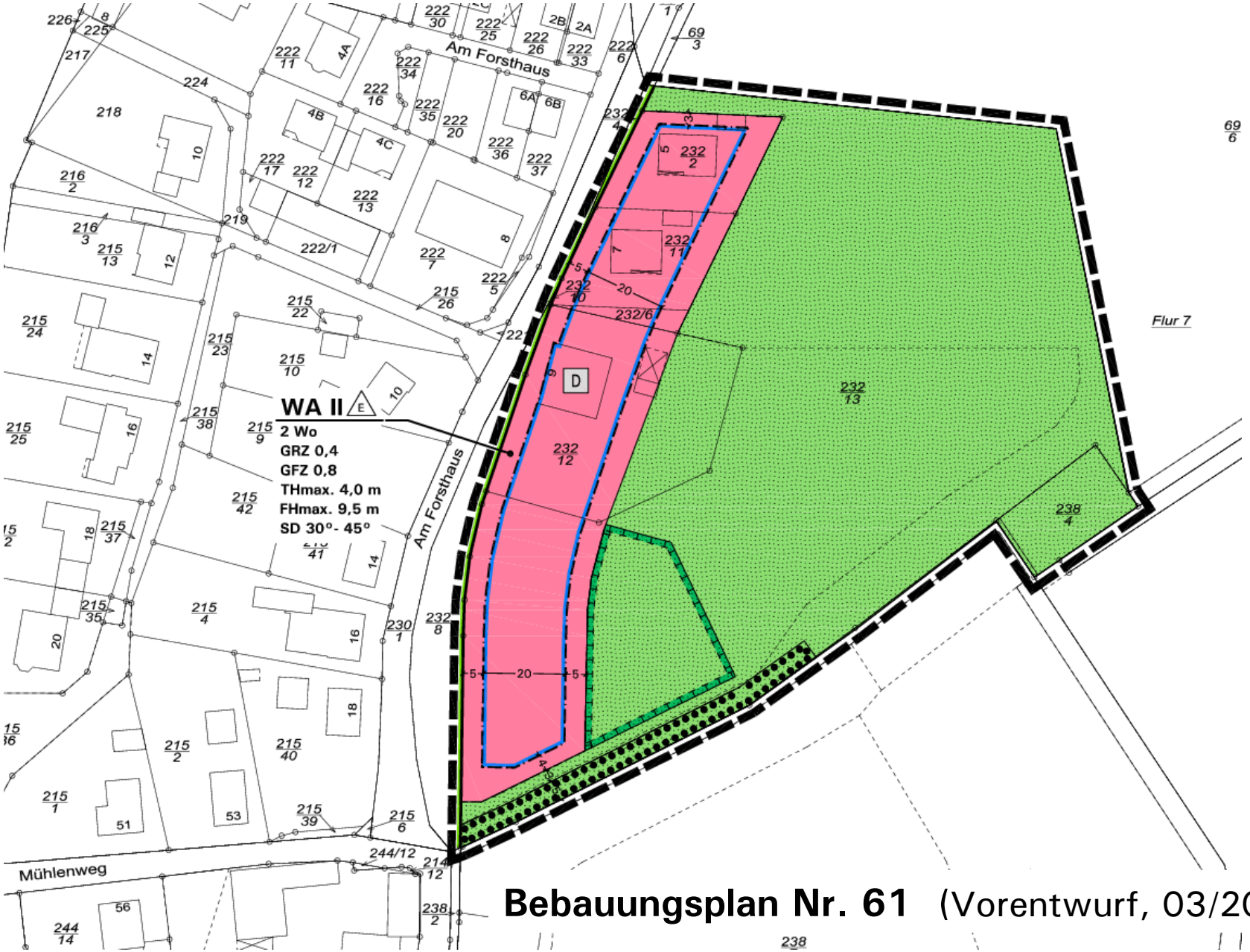
Gehölze am Straßenrand und Übergang zu Obstgehölzen


Am Forsthaus
232/13
232/12
232/8
230/1
Helfern
215/6
244/12
214/12

Luftbild 3

Obstgehölze und Übergang zum Seitenarm des Süßbachs

Ränder der Schlehenpflanzung im Süden und Norden



Bebauungsplan Nr. 61 (Vorentwurf, 03/2017)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO)
- Themen „Farbe der Dacheindeckung“ und „Fassadengestaltung“ -

Aspekte der Rechtssicherheit und der Durchsetzbarkeit:

- „Regionaltypisch“
- „Einheitlichkeit“ (bezogen auf die Örtlichkeit und/oder das Gemeindegebiet)

Aspekte der Handhabbarkeit im Einzelfall:

- Detaillierte Regelungen im Bebauungsplan
- Entscheidungsspielraum des Bauamts
- Entscheidung des Fachausschusses, vorbereitet durch das Bauamt

Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

- Auszug zur „Farbe der Dacheindeckung“ -

Variante 1:

„Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis braunen Farben und in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig sowie Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde).Grundsätzlich: Fokus Innenentwicklung (Anforderung BauGB 2013).“

Variante 2:

„Grelle Farben sowie glänzende Dacheindeckungen – ausgenommen Solaranlagen – sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen).
Extensive Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen sind zulässig.“

Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

- Auszug zur „Fassadengestaltung“ -

Variante 1:

„Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:

- *Putz: Weiße und helle Tönungen (Definition „helle Tönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben und Mauerwerk zulässig.*
- *Sicht- bzw. Verblendmauerwerk: Rote bis rotbunte Farbtönungen (Rotanteil mindestens 50%).*
- *Untergeordnete Bauteile: Es sind andere Materialien, wie z.B. Holz, bis zu einem Flächenanteil von 30 % je Fassadenseite zulässig.*
- *Holzblockhäuser mit Holzfassaden sind unzulässig.*

(...)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

- Auszug zur „Fassadengestaltung“ -

Fortsetzung Variante 1:

(…)

Von den Vorgaben ausgenommen bleiben untergeordnete Bauteile wie Sonnenschutzelemente, Balkone, Brüstungssicherungen, Geländer.

Abweichungen können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.“

Variante 2:

„Grelle Farben sowie glänzende Fassadenmaterialien – ausgenommen Solaranlagen – sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen).“