

Gemeinde Firrel

**1. Änderung
der Örtlichen Bauvorschriften
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27
„Schoosters Kiel“**

Begründung

Datum: 13.04.2021

Entwurf



1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schoosters Kiel“, Gemeinde Firrel

1. Einleitung

Die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schoosters Kiel“ sind am 01.08.1996 rechtsverbindlich geworden. In den letzten Jahrzehnten wurden die Baugrundstücke innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA) teilweise bebaut. Um zukünftig auch eine neue, zeitgemäße Gebäudearchitektur zu ermöglichen und damit die Attraktivität des Baugebietes zu erhöhen, sollen die geltenden Örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der 1. Änderung hinsichtlich der Kriterien maximale Firsthöhe, Dachform und Neigungswinkel der Dächer einen angepassten Gestaltungsrahmen erhalten. Die Bestimmungen zu zulässigen Einfriedungen werden konkretisiert. Darüber hinaus wird eine Ordnungswidrigkeitenbelehrung in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

2. Inhalte der 1. Änderung

Die an die dörflichen Strukturen Firrels angepassten Gestaltungsrichtlinien der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schoosters Kiel“ bestehenden Örtlichen Bauvorschriften sollen durch die 1. Änderung nicht aufgegeben, sondern den gestalterischen Entwicklungen im Wohnungsbau der letzten 25 Jahre angepasst werden:

Dachform

Zusätzlich zu den bereits zulässigen Dachformen Satteldach und Krüppelwalmdach, sollen zukünftig auch Walmdächer zugelassen werden.

Dachneigung

Für Gebäude mit Walmdächern soll der Rahmen hinsichtlich der zulässigen Dachneigungswinkel erweitert werden. Zukünftig sind für Gebäude mit Walmdächern Dachneigungswinkel von 20 bis 50° zulässig.

Maximale Firsthöhe

Es ist Ziel der Gemeinde Firrel auch zukünftig, trotz der mit der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften eingeleiteten Erweiterungen des Gestaltungsrahmens, ein einheitliches, ortstypisches Erscheinungsbild der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schoosters Kiel“ zu gewährleisten. Um zukünftige Fehlentwicklungen hinsichtlich der Gebäudehöhe zu vermeiden, wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

Einfriedungen

Die Festlegungen zu den zulässigen Einfriedungen werden hinsichtlich der Artenwahl der zu verwendenden Heckengehölze, der zulässigen Zaunmaterialien und der Einfriedungshöhe überarbeitet.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Einfriedungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste) oder senkrechte Holzlattenzäune zulässig. Maschendrahtzäune oder Doppelstabmattenzäune sind nur in Verbindung mit einer lebenden Schnitthecke auf der Grundstücksinnenseite zulässig, wobei die Höhe der Maschendrahtzäune oder Doppelstabmattenzäune die Oberkante der lebenden Schnitthecke nicht übersteigen darf. Im Bereich von Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten, darf die Höhe der Einfriedung auf einer Tiefe von 5 m, gemessen ab der Straßenkante, maximal 0,80 m betragen.

Pflanzenliste für lebende Schnitthecken

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rot-Buche	(Fagus sylvatica)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Eibe	(Taxus baccata)

Ordnungswidrigkeiten

Neu aufgenommen wird eine Ordnungswidrigkeitenbelehrung in die Örtlichen Bauvorschriften. Wer gegen die Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden.

Die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schoosters Kiel“, die durch diese 1. Änderung nicht betroffen werden, sollen unverändert weiter gelten. Allerdings erfolgen, wenn erforderlich, im Rahmen der 1. Änderung inhaltliche Konkretisierungen der bestehenden Formulierungen des Satzungsinhalts. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Inhalte der 1. Änderung in die geltenden Örtlichen Bauvorschriften eingearbeitet und die zukünftig geltenden Örtlichen Bauvorschriften (Stand: 1. Änderung) in Ihrer Gesamtheit als Satzung formuliert.

Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Schoosters Kiel“ und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer.

Leer, den

.....
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

p l a n u n g s b ü r o



Der Rat der Gemeinde Firrel hat dieser Begründung in seiner Sitzung am zugestimmt.

Firrel, den

.....
Der Bürgermeister