

B e g r ü n d u n g

zur örtlichen Bauvorschrift
der Gemeinde Glandorf
Landkreis Osnabrück
über die Gestaltung baulicher Anlagen im Gebiet
des Bebauungsplanes Nr. 207
Bezeichnung: "Am rasenden Boller"

1. Allgemeines und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 207 "Am rasenden Boller" ist identisch mit der Satzung der örtlichen Bauvorschrift.

Beide Geltungsbereiche werden begrenzt:

im Norden, Osten und Süden durch den Frankenweg,
im Westen durch die Osnabrücker Straße.
(siehe Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5 000).

Die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift wurde erforderlich, weil im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 einige Teilbereiche überarbeitet wurden und sich eine Änderung der im Ursprungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen ergab.

Die gesamten gestalterischen Festsetzungen sind nunmehr Inhalt dieser örtlichen Bauvorschrift. Mit Inkrafttreten dieser Satzung treten die gestalterischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 207 außer Kraft.

zu § 2 - Dächer

Das wesentliche Element der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 207 ist die Regelung der Dachformen und Dachneigungen. Damit will die Gemeinde insbesondere einen Höhenrahmen abstecken und einen Gestaltungsrahmen vorgeben.

Städtebaulicher Gestaltungsgedanke ist es, östlich der Osnabrücker Straße eine höhere Bebauung anzuordnen, bzw. im Mischgebiet im südlichen Teil einen größeren Gestaltungsspielraum zu gewährleisten. Dagegen soll die Bebauung, die zum Frankenweg ausgerichtet ist und durch eine I-geschossige Bebauung geprägt wird, auch durch eine niedrigere Dachneigung die Abstufung zum Ausdruck bringen. Dabei ist beiderseits der Planstraße "D" eine Dachneigung von 32 - 40 Grad vorgesehen, die einen Übergang zwischen dem Mischgebiet im Westen und der vorhandenen Bebauung beiderseits des Mittelweges bildet.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird die I-geschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 30 - 38 Grad festgesetzt, um hier einen Übergang zur Randbebauung und zur freien Landschaft zu schaffen.

Damit soll gleichzeitig aber auch eine Wahlmöglichkeit den Bauinteressenten gegeben werden.

Wie bereits erwähnt, soll parallel zur Osnabrücker Straße eine massivere Bebauung entstehen, so sieht der zwingend-II-geschossige Bereich zwischen dem Frankenweg im Norden und der Einmündung der Planstraße in die Osnabrücker Straße vor, daß hier Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 - 36 Grad errichtet werden. Damit soll aber gleichzeitig verhindert werden, daß im Sinne des § 2 Abs. 6 NBauO im Dachgeschoß Vollgeschosse entstehen.

Mit Ausnahme des Mischgebietes wird in den Allgemeinen Wohngebieten die Wahl in der Dachform gelassen. Hier können Walm- oder Satteldächer errichtet werden. Das beinhaltet auch, daß Varianten der Satteldachform möglich bleiben.

Lediglich in dem Mischgebiet bleibt das Satteldach. Damit soll im wesentlichen ein Einfügen in den vorhandenen Lücken in die vorhandene Bebauung gewährleistet werden.

Um eine bessere Ausnutzung, Belichtung und Besonnung der Dachgeschosse zu ermöglichen, sieht die örtliche Bauvorschrift vor, daß Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte möglich sind. Dabei dürfen aber Dachaufbauten 2/3 der Traufenlänge und Dacheinschnitte 1/3 nicht überschreiten. Auch die Lage der Gaube wird zumindest durch einen Rahmen vorgegeben. So muß ein Mindestabstand von 0,60 m vom Walm und ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebeln eingehalten werden. Die Dachfläche oberhalb der Dachrinne muß in mindestens 0,8 m Breite ununterbrochen durchlaufen. Damit soll verhindert werden, daß Gauben unmittelbar am Walm oder an den Giebeln angesetzt bzw. von der Sparrenanschnittskante hochgezogen werden.

Diese Festsetzungen geben einen Rahmen vor, für die Neigung und Gestaltung des Daches. Nicht festgesetzt wird das Material und die Detailausbildung.

zu § 3 - Werbeanlagen

Die aufgenommenen Festsetzungen regeln, daß in den Allgemeinen Wohngebieten Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses unzulässig und sie eine Größe von 1 qm nicht überschreiten dürfen.

Damit soll der Charakter eines Wohngebietes erhalten bleiben. Werbeanlagen sollten sich in ihrer Größe und Gestaltung diesem Charakter unterordnen.

Im Bereich der Mischgebiete wird die max. Größe der Werbeanlagen nicht geregelt, sie ist hier aber oberhalb des Sparrenanschnittpunktes unzulässig.

Diese Regelung wird getroffen, weil das Mischgebiet unmittelbar an Allgemeines Wohngebiet herangrenzt. Die Werbeanlagen sollen daher möglichst niedrig sein, um eine Belästigung im Wohngebiet zu verhindern.

zu § 4 - Einfriedigungen

Die Einfriedigungen werden hinsichtlich der Höhe und der Ausbildung nicht reglementiert. Es wird lediglich vorgeschrieben, daß straßenseitig entlang der Osna-brücker Straße in den Mischgebieten Einfriedigungen außerhalb der überbaubaren Bereiche unzulässig sind.

Damit soll erreicht werden, daß vor den Geschäften die Freiflächen möglichst wie die öffentlichen Flächen gestaltet werden und ein Zugang möglich bleibt.

zu § 5 - Nebenanlagen und Garagen

Diese Anlagen sind im gleichen Material und mit der gleichen Dachneigung oder mit Flachdach zu errichten. Damit soll erreicht werden, daß diese Nebenanlagen sich den Hauptgebäuden anpassen, oder durch das Flachdach so niedrig werden, daß sie nicht wesentlich in Erscheinung treten bzw. eine Eingrünung möglich bleibt.

Schlußbemerkung:

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift regeln damit im wesentlichen den Rahmen der Bebauung hinsichtlich der Höhe, Dachform und Dachneigung. Festsetzungen über Material und Detailgestaltung werden nicht getroffen. Die Festsetzungen im § 3 (Werbeanlagen)

dienen dazu, den Charakter eines Wohngebietes zu bewahren.

Bearbeitet:
Planungsbüro Nolte-Hütker
4500 Osnabrück


.....
- Hütker -

Gemeinde Glandorf, den 02.11.84

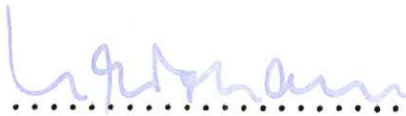

.....
- Bürgermeister -




.....
- Gemeindedirektor -

Der Entwurf hat mit dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung in der Zeit vom 27.01.84 bis 27.02.84 öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Glandorf, den 02.11.84


.....
- Gemeindedirektor -



Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung vom 12.07.84 zugrunde gelegen.

Gemeinde Glandorf, den 02.11.84



.....
- Bürgermeister -



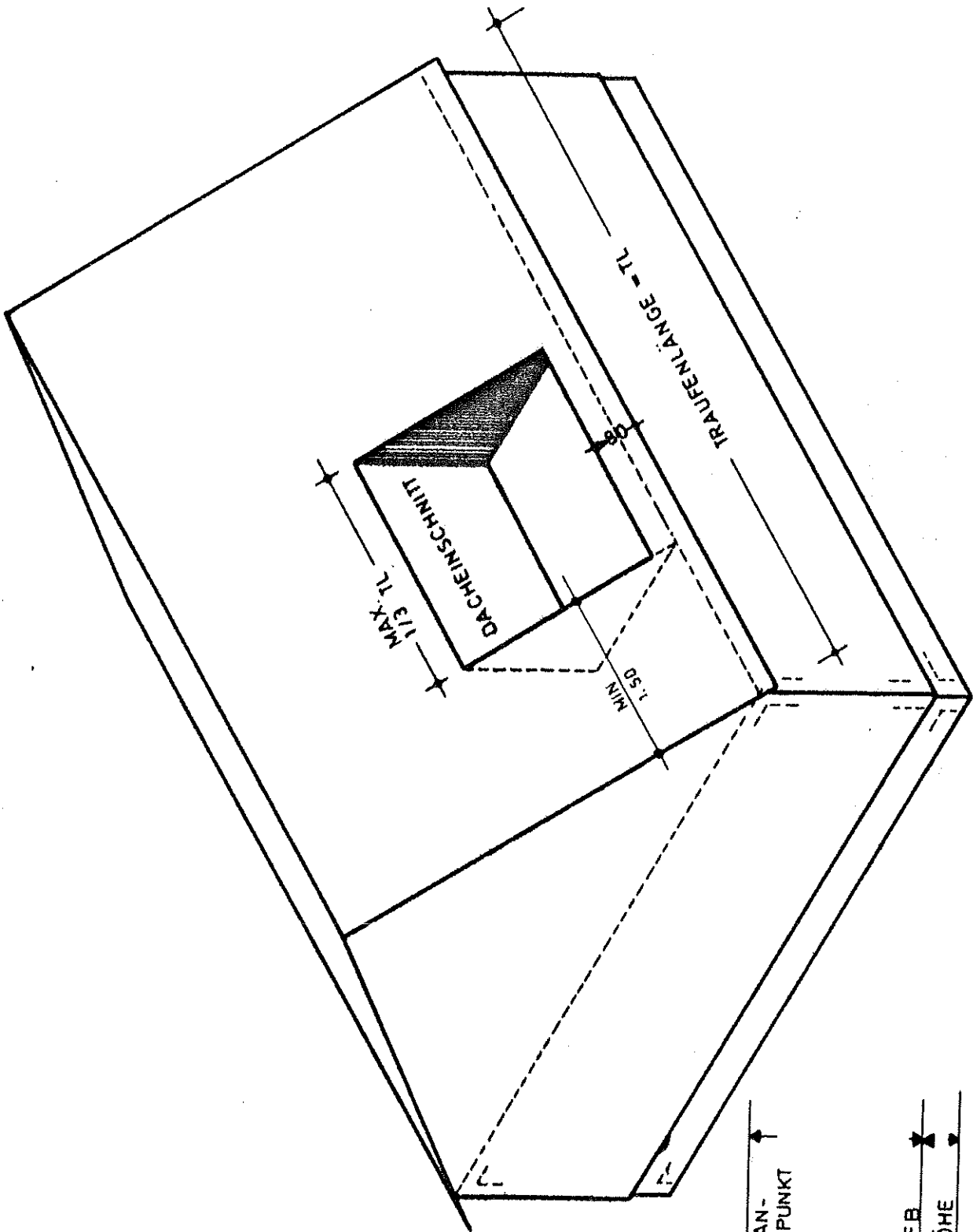
.....
- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen

Osnabrück, 12. DEZ. 1984
Landkreis Osnabrück
Der Oberkreisdirektor



DACHEINSCHNITT M. 1:100



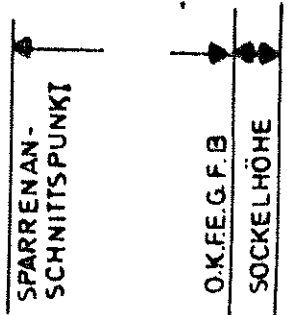
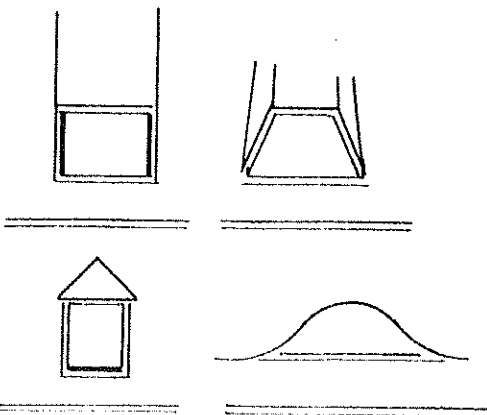
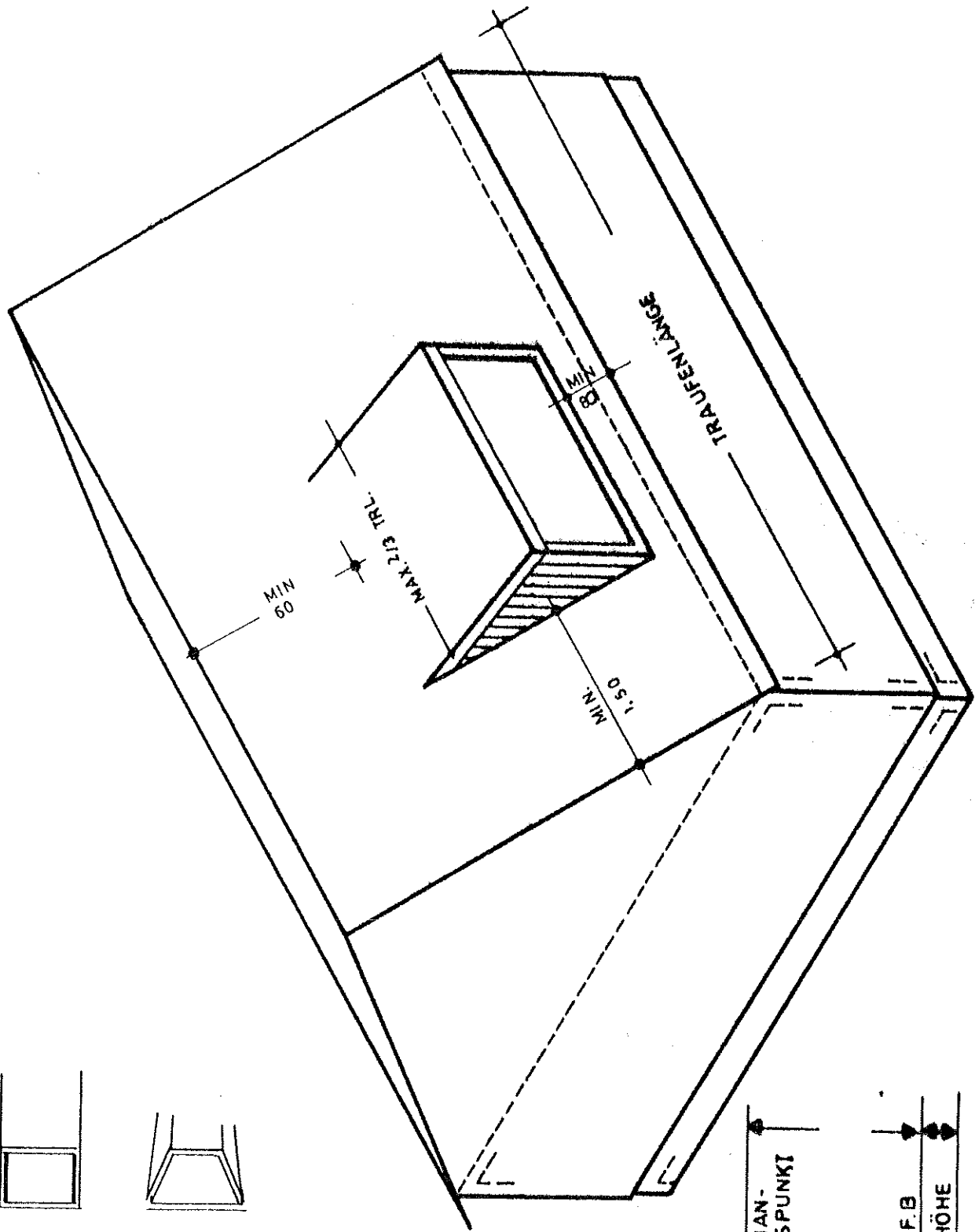
↑
SPARRENAN-
SCHNITTPUNKT

↑
OK. E.G. FB
↑
SOCKELHÖHE

**PLANUNGSBURO
NOLTE - HÜTKER**

DACHAUFBAU - DACHGAUBE

M. 1:100



**PLANUNGSBURO
NOLTE - HÜTNER**