



Runder Tisch „Leer Weststadt“

26.06.2018

Herzlich willkommen

Geltungsbereich



Ziele

- **Ziel** ist die Entwicklung von Standards für die Nachverdichtung und den Umgang mit Bauanträgen vor Fertigstellung der Bebauungspläne im Sanierungsgebiet.
- **Leitbild** ist eine städtebaulich und nachbarschaftlich verträgliche Nachverdichtung in Anlehnung an den umgebenden Bestand. Diese kann durch Anbauten, Neubauten und zusätzliche Gebäude auf dem Grundstück erfolgen, soll sich aber an den Bedingungen in dem jeweiligen Straßenzug orientieren.
- **Ausgeschlossen** werden ortsuntypische und nicht in das Straßenbild passende Bauformen

Ziele

Bestimmte moderne bzw. pseudomoderne Bauformen, die nicht in den städtebaulichen Zusammenhang der Leerer Weststadt passen, werden ausgeschlossen. Dazu gehören z.B. „Toskanavillen“, „Nur-Dach-Häuser“, „Bauhausarchitektur“ und ähnliche Formen.



Ziele

Es soll verhindert werden, dass nicht zueinander passende Bauformen in direkter Nachbarschaft entstehen.

Bsp.:

- Dreigeschossiger Neubau neben einem bestehenden Einfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus in einer Straße mit Siedlerhäuschen



Bauformen

Die Leeraner Weststadt ist von städtebaulicher Vielfalt – dabei aber keineswegs von städtebaulicher Beliebigkeit – geprägt. Diese Vielfalt soll erhalten und bewahrt werden, ohne dabei das Quartier einer Beliebigkeit preiszugeben. Die bestimmenden Bauformen in der Weststadt sind:

- **I – Geschossige Bauweise**
- **II – Geschossige Bauweise**
- **Gebäude mit gemischten Nutzungen**
- **Geschosswohnungsbauten**

Alle vier Haupttypologien unterscheiden sich erheblich voneinander, folgen in sich aber mehreren Gestaltungsregeln. Diese Gestaltungsregeln sollen auch für Anbauten, Umbauten und Neubauten die in Zukunft vorgenommen werden gelten.

Bauformen



I – Geschossige Bauweise



II – Geschossige Bauweise



Mischnutzungen

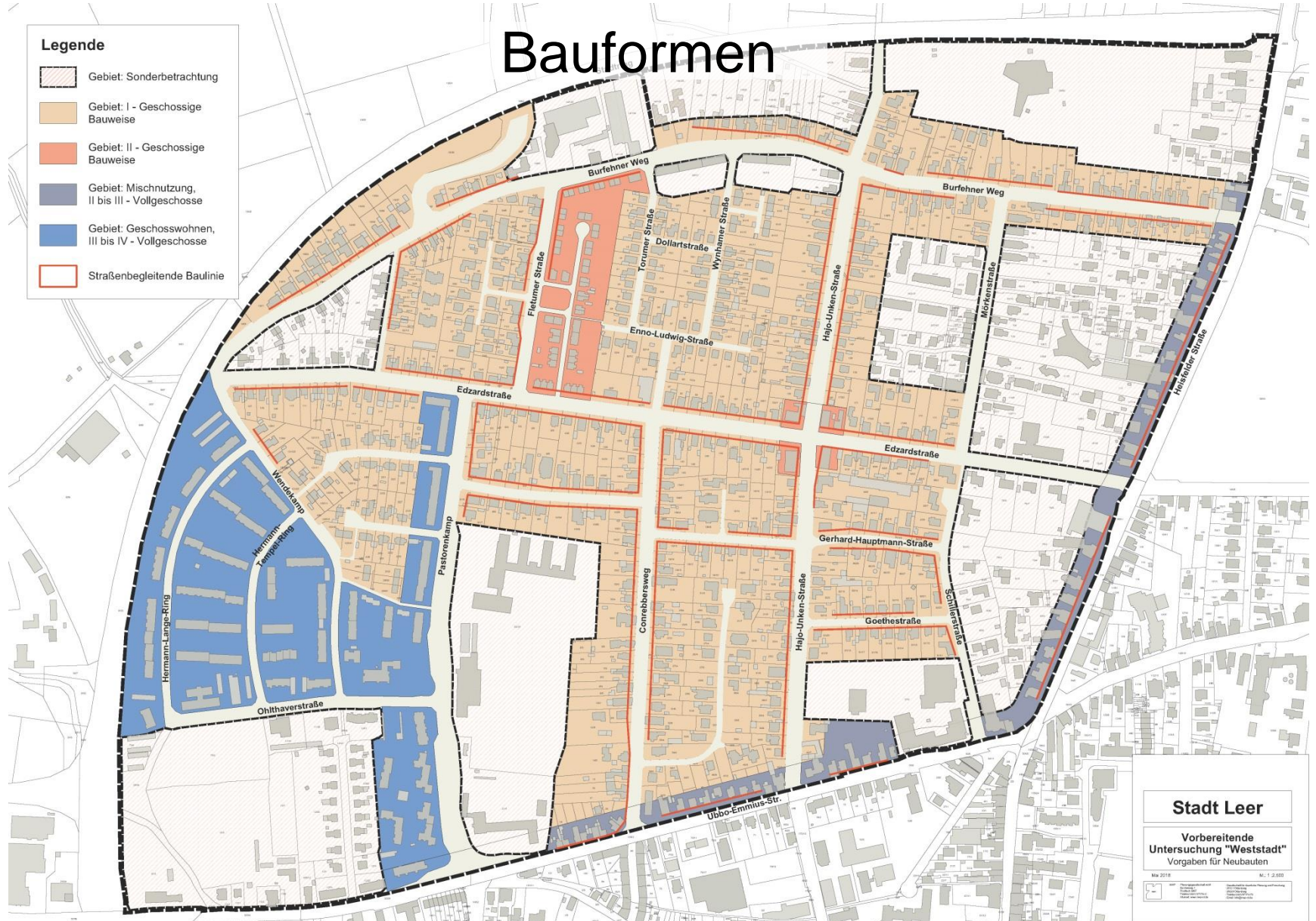


Geschosswohnungsbauten

Bauformen

Legende

-  Gebiet: Sonderbetrachtung
-  Gebiet: I - Geschossige Bauweise
-  Gebiet: II - Geschossige Bauweise
-  Gebiet: Mischnutzung, II bis III - Vollgeschosse
-  Gebiet: Geschosswohnen, III bis IV - Vollgeschosse
-  Straßenbegleitende Baulinie



Stadt Leer

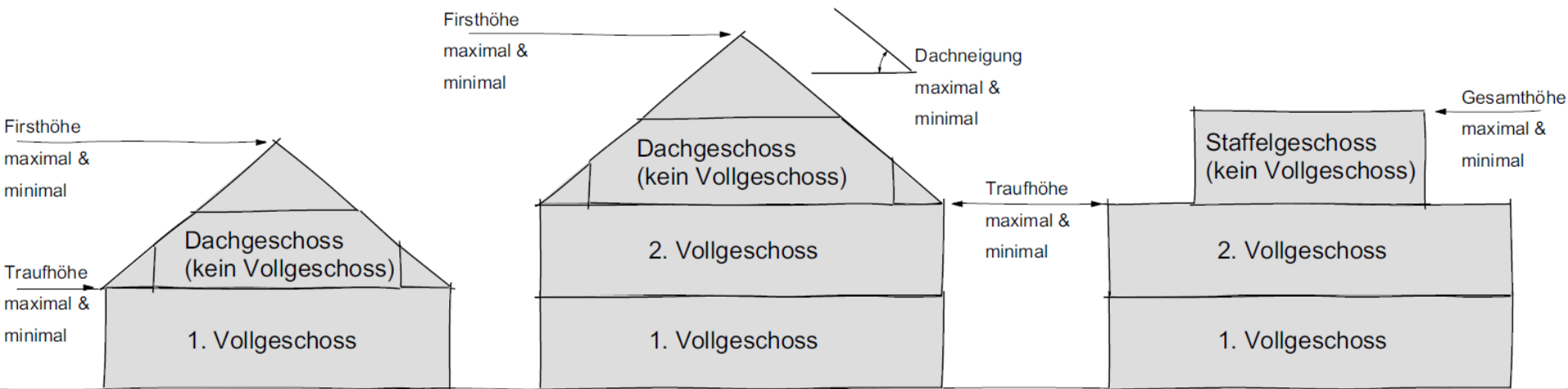
Vorbereitende
Untersuchung "Weststadt"
Vorgaben für Neubauten

Maßstab: 1:2.500

Stand: 12.05.2018

Regelungen

Geregelt wird die Geschossigkeit (Vollgeschosse und Dachgeschosse), Dachformen, Traufhöhen, Firsthöhen, Dachneigungen und die Anzahl der Wohneinheiten der Gebäude entsprechend ihrer Eingruppierung.

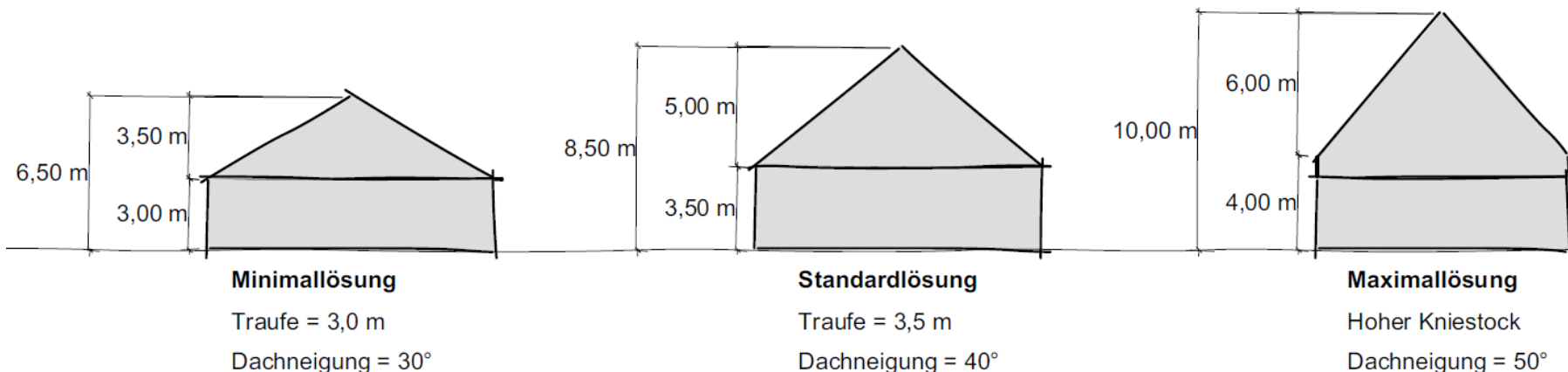


Hinweise:

- Es ergeben sich Einschränkungen gegenüber den derzeit gültigen Bebauungsplänen
- Im Fall von Abriss und Neubau ist ggf. eine geringere Ausnutzung möglich, als der jetzige Bestand
(z.B. für zweigeschossige Bestandsgebäude in der Zone „I-geschossige Bauweise“)

Regelungen: I – Geschossige Bauweise

- **I – Vollgeschoss** mit ausgebautem Dach (kein Staffelgeschoss)
- **Traufhöhe 2,5 – 4,0 m**
- **Firsthöhe 6,5 – 10,0 m**
- **Dachneigung 30° - 50°**
- **Symmetrisch geneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer**
- **maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude** (eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte)
- **pro 200 m² Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit** zulässig



Regelungen: Straßenseitige Bebauungen

- Regelungen zu straßenseitigen Bebauungen gelten für das **gesamte Plangebiet**, außer für den Bereich Geschosswohnungsbau
- Straßenseitig müssen die **Baukanten** im Straßenzug aufgenommen werden
- Parallel zur Straßen dürfen die Gebäude **maximal 14,0 m breit** sein
- Der Gebäudeabstand muss **mindestens 6,0 m** betragen (Niedersächsische Bauordnung)
- In begründeten Ausnahmefällen kann von der maximalen Gebäudebreite abgewichen werden



Hausbreite ca. 9,0 m

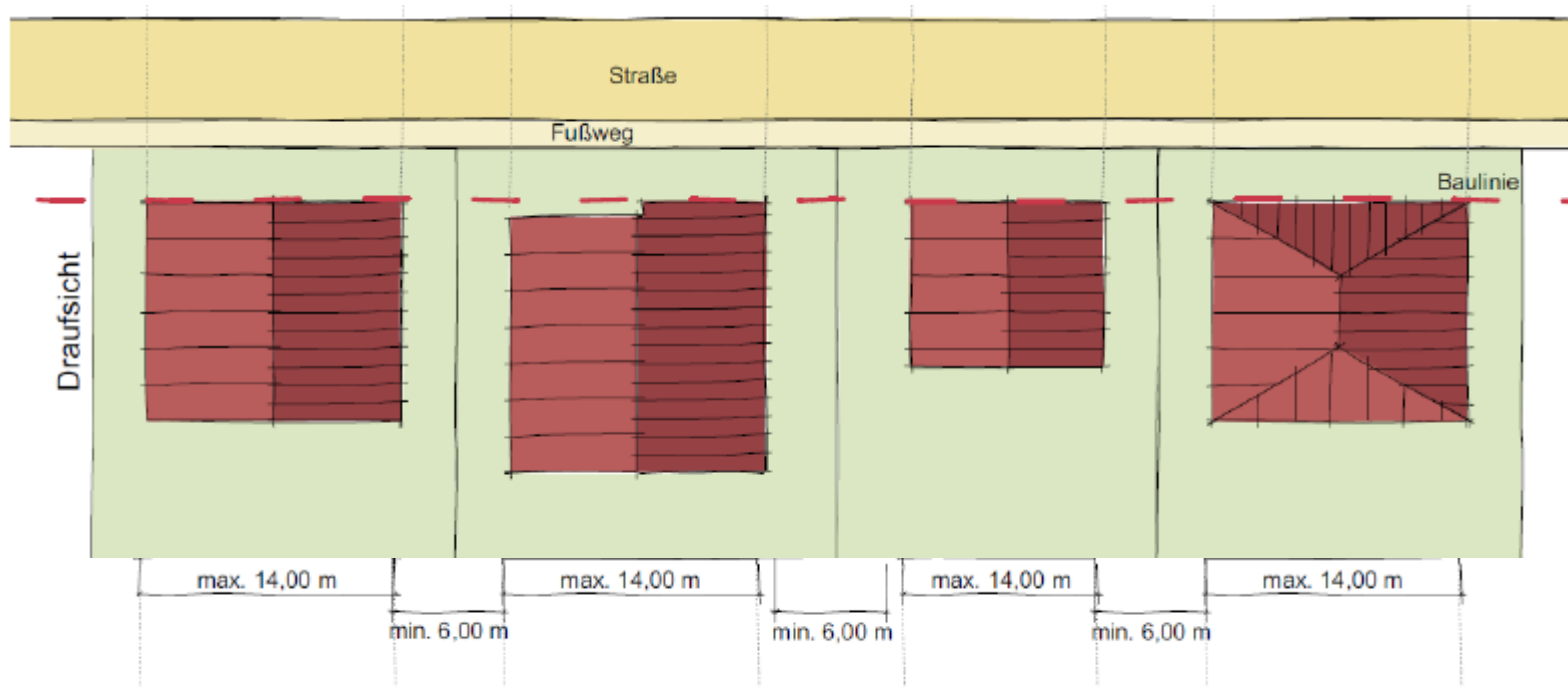


Regelungen



Hausbreite ca. 10,0 m

Regelungen: Straßenseitige Bebauungen



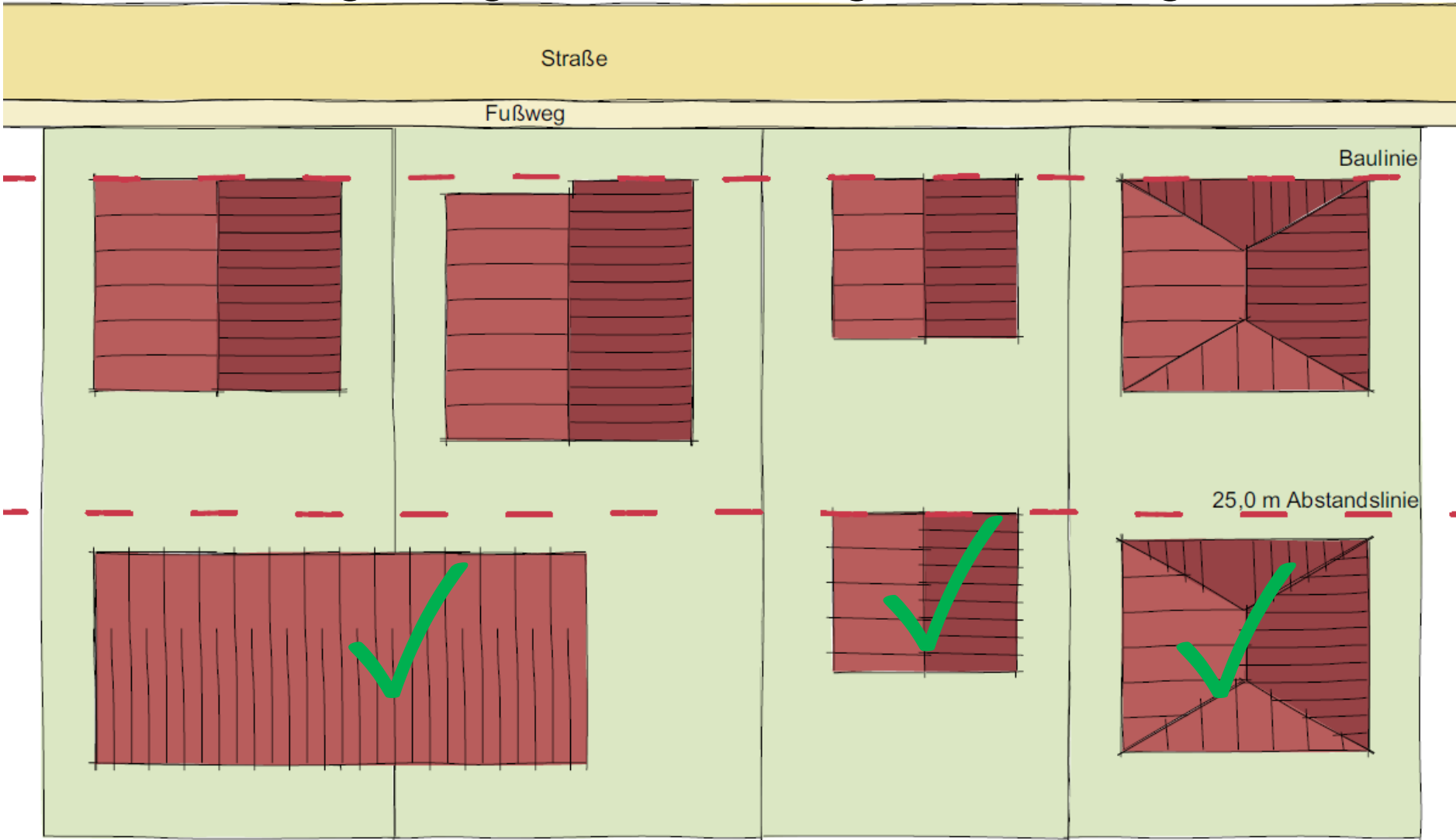
Beispielhafte Darstellung im Einzelhausgebiet mit 1 Vollgeschoss

Regelungen: Rückseitige Bebauungen

- Regelungen zu rückseitigen Bebauungen gelten für das **gesamte Plangebiet**, außer für den Bereich Geschosswohnungsbau
- Abstand zur Erschließungsstraße mindestens 25,0 m
- Hinter der straßenseitigen Bebauung liegende Gebäude dürfen breiter als die maximalen 14,0 m sein
- Hinter der straßenseitigen Bebauung liegende Gebäude sind ausnahmsweise auch mit Flachdächern oder Pultdächern zulässig, solange das Siedlungsbild nicht gestört wird (Staffelgeschosse sind ausgeschlossen)



Regelungen: Rückseitige Bebauungen



Regelung: Fassadenmaterialien

- Regelungen zu Fassadenmaterialien gelten für das **gesamte Plangebiet**
- Nur **Ziegel- oder Verblendmauerwerke in roten oder rotbraunen Farbtönen** zulässig
- Maximal 20% einer Fassadenseite in anderen Materialien



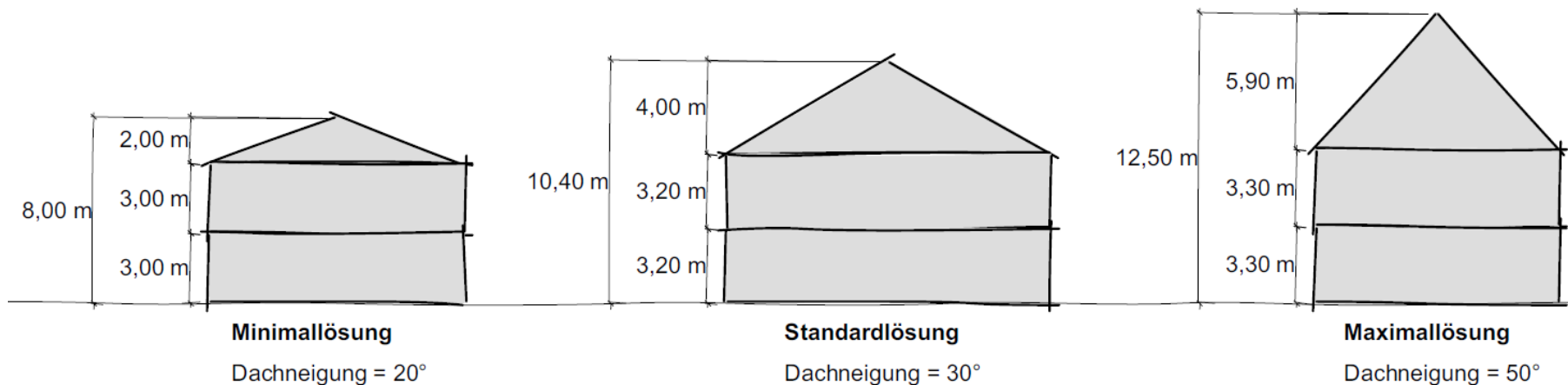
Regelung: Dachmaterialien

- Regelungen zu Dachmaterialien gelten für das **gesamte Plangebiet**
- Bei geneigten Dächern mit über 20° Neigung: Dachdeckung in **roten bis rotbraunen, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachbetonsteinen**
- Flache Dächer sind nach Möglichkeit zu begrünen



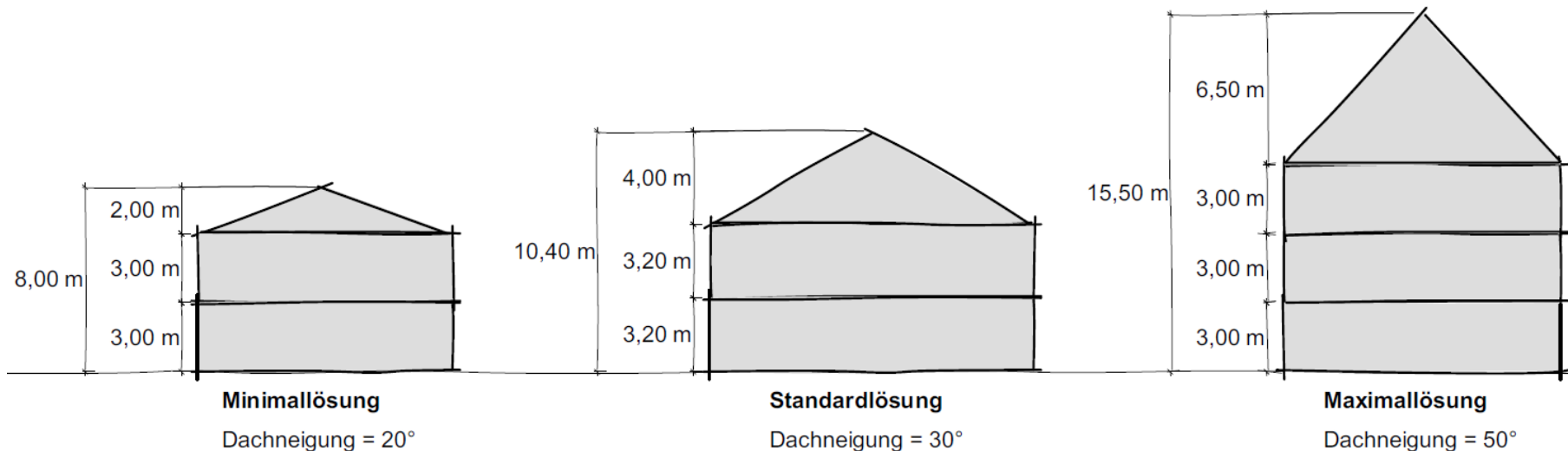
Regelungen: II – Geschossige Bauweise

- **II – Vollgeschosse** mit ausgebautem Dach (kein Staffelgeschoss)
- **Traufhöhe 5,5 – 7,0 m**
- **Firsthöhe 8,0 – 12,5 m**
- **Dachneigung 20° - 50°**
- **Symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer**
- **maximal 4 Wohneinheiten pro Gebäude** (zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte)
- **pro 200 m² Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit** zulässig



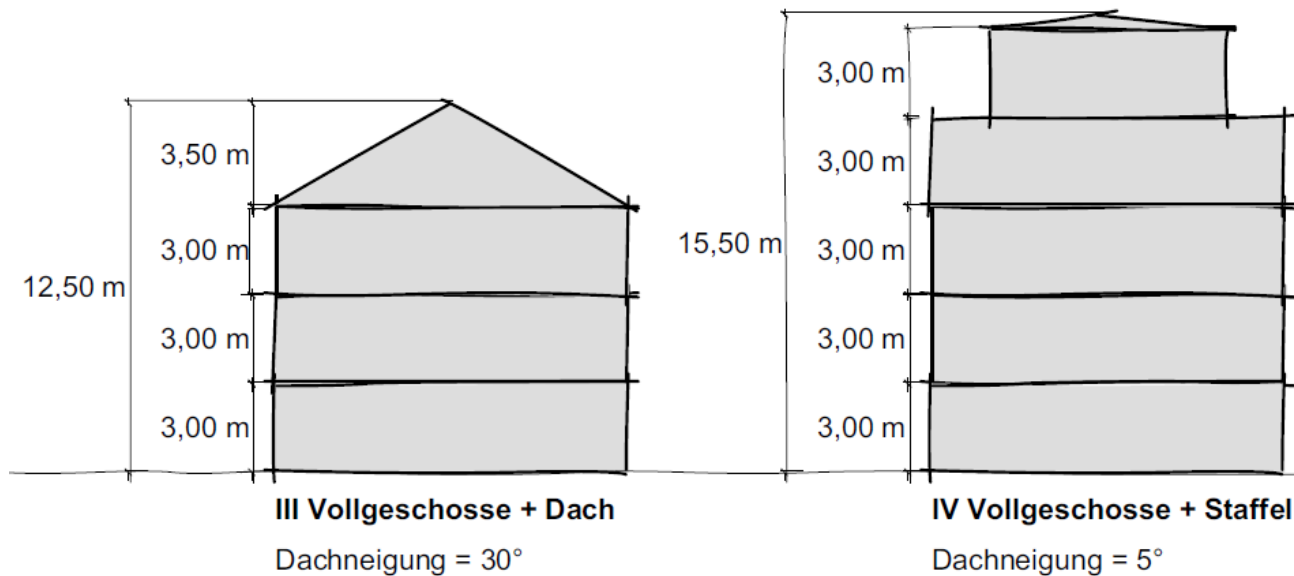
Regelungen: Mischgebiet

- **II oder III – Vollgeschosse** mit ausgebautem Dach (kein Staffelgeschoss)
- **Traufhöhe 5,5 – 10,0 m**
- **Firsthöhe 8,0 – 15,5 m**
- **Dachneigung 20° - 50°**
- **Symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer**
- Im Mischgebiet wird die Anzahl der Wohn- / Nutzungseinheiten pro Gebäude nicht beschränkt.



Regelungen: Geschosswohnungsbau

- **III oder IV – Vollgeschosse** mit ausgebautem Dach oder zusätzlichem Staffelgeschoss
- **Firsthöhe maximal 18,0 m**
- **Dachneigung maximal 30°**
- **Symmetrisch geneigte Satteldächer oder Flachdächer**
- **pro 100 m² Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit** zulässig





Fragen & Diskussion