

Bebauungsrichtlinien

Zl. In031.3-1/2019

1 GRUNDSÄTZE

Die gebaute Landschaft prägt den Ort und beeinflusst wesentlich die Qualität unseres Lebensraumes. Dabei geht es nicht nur um das einzelne Bauobjekt, sondern auch um den Raum, der zwischen den Gebäuden entsteht, und um Zusammenhänge innerhalb einer Siedlungsstruktur. Diese können sich auf die Bauform, die Lage, die Ausrichtung der Gebäude, die topografischen Besonderheiten des Ortes, die Materialität der Fassaden und vieles mehr beziehen, welche gesamthaft einen ortstypischen Charakter ergeben. Jede neue Bebauung bedeutet auch eine Veränderung des Gesamtgefüges, daraus erwächst eine Verantwortung für jeden Einzelnen, der ein Bauvorhaben umsetzt.

Eine gemeinsame, genaue Auseinandersetzung mit jedem Bauvorhaben unterstützt eine positive Gesamtentwicklung und hilft, folgende Ziele zu erreichen:

ZIELE:

- **Sicherung einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Siedlungsstruktur und Baukultur** unter Berücksichtigung des charakteristischen Ortsbildes und der naturräumlichen Besonderheiten von Langen
- **Erhalt von Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Generationen:** angemessene Verdichtung im und rund um den Ortskern, Entgegenwirken einer Zersiedelung an den Bebauungsrändern und im Bereich der Einzelhofsiedlungen; Definition von Siedlungsrändern und Entwicklungsräumen
- **Sparsamer Umgang mit Baugrund:** Förderung ressourcenschonender, verdichteter Bauweisen
- **Erhalt der landschaftlichen Sichtfenster und Grünachsen**

(siehe auch REK Langen, Februar 2015)

2 ABLÄUFE

Eine frühe Abstimmung eines Bauvorhabens mit der Gemeinde bzw. dem Beirat für Baugestaltung ist zielführend, um zeitsparend planen zu können. Dabei ist es sinnvoll, wenn der Bauherr gemeinsam mit dem zuständigen Architekten / Planer schon vor Beginn der Planung das persönliche Gespräch mit der Gemeinde sucht, um die grundsätzlichen Planungsabsichten zu erläutern.

2.1 Bebauungsrichtlinien

Die Bebauungsrichtlinien der Gemeinde Langen sind als Erstinformation für die Bauwerber zu den üblichen Amtsstunden im Gemeindeamt erhältlich. Sie dienen der Beratung und Unterstützung in Gestaltungsfragen und verfolgen das Ziel der Stärkung einer nachhaltigen Siedlungsqualität gem. Pkt. 1

2.2 Baugrundlagenbestimmung

Grundsätzlich ist bei Ein- oder Mehrfamilienwohnhäusern und sonstigen größeren Bauvorhaben im Interesse der örtlichen Raumplanung und zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes vor Einbringung eines Bauantrages bei der Gemeinde ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gemäß §3 VlbG. Baugesetz zu stellen.

Die Baugrundlagenbestimmung ermöglicht dem Bauwerber, vor Ausarbeitung eines Projektes einen Bescheid über die wesentlichen Baugrundlagen zu erlangen.

Das Antragsformular ist zu den Amtsstunden im Gemeindeamt erhältlich. Dabei werden die beantragten Angaben nur soweit bestimmt, als es unter Bedachtnahme auf die Interessen der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit, des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie des häuslichen Umgangs mit Grund und Boden erforderlich ist.

2.3 Beirat für Baugestaltung / Bauausschuss

Der auf den Baugrundlagenbestimmungen basierende (Vor-)Entwurf wird im **Beirat für Baugestaltung** behandelt und der **Baubehörde der Gemeinde** (Bürgermeister und Bauausschuss) vorgelegt.

Hinweis zur Plandarstellung:

Alle Plandarstellungen des Projektes zur Vorlage gem. 2.3 müssen verständlich und maßstabsgetreu sein. Entsprechen die Pläne nicht, werden diese nicht begutachtet, da in solchen Fällen keine Objektivität gewährt werden kann.

Die Darstellung im Lageplan sollte einen Radius von ca. 100-150m umfassen (mind. M1:200), um die Situierung im Gesamtkontext beurteilen zu können. Im Grundriss des Erdgeschoßes sowie in den Schnitten und Ansichten sind die umgebenden Grundstücksgrenzen und die ursprünglichen sowie projektierten Geländeverläufe darzustellen.

3 ALLGEMEINE BEBAUUNGSRICHTLINIEN

Die allgemeinen Bebauungsrichtlinien beziehen sich auf Planungsgrundsätze.

Darüber hinaus können verbindliche Bauangaben wie Baunutzungszahl, Geschößzahl, Baulinien, Baugrenzen, Bauhöhen etc. im Rahmen der Baugrundlagenbestimmung festgelegt werden.

3.1 Situierung

Die Situierung der Bauwerke hat unter Bedachtnahme auf die vorhandene naturräumliche Situation, im Besonderen auf die gegebenen Geländeverhältnisse sowie auf den umgebenden Baubestand zu erfolgen. Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes **nicht wesentlich verändert werden**. Sofern nicht die Baubehörde nach §3 Abs. 5 des VlbG. Baugesetztes Verfügungen über die Erhaltung oder Veränderung des Geländes trifft, soll die Geländeoberfläche dem Niveau der anstehenden Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen angeglichen werden.

Hinweis zur Errichtung von Stützmauern:

Stützmauern sind gem. Baugesetz §19e anzeigepflichtig, soweit nicht eine Baubewilligung nach §18 des Baugesetztes erforderlich ist. Sie dürfen – gemessen vom angrenzenden Straßenniveau – max. 1,20m hoch sein, sofern eine solche Stützmauer bzw. Einfriedung den baugesetzlichen Bestimmungen und den öffentlichen Interessen (z.B. Schutz des Ortsbildes, Verkehrssicherheit) nicht widerspricht.

3.2 Erschließung

Grundstückerschließungen bzw. Anfahrtsbereiche sind grundsätzlich sparsam und im Kontext weiterer Entwicklungsmöglichkeiten zu konzipieren. Versiegelte Flächen sind zu minimieren.

3.3 Baukörper I Dachform

Die Formulierung des Baukörpers mit entsprechender Dachform hat wie auch die Situierung gem. 3.1 unter Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen Situation sowie des umgebenden Baubestandes zu erfolgen. Grundsätzlich erwünscht sind einfache, ausgewogen konzipierte Baukörper, die in Beziehung zu ihrer Umgebung treten und den öffentlichen Raum qualitativ aufwerten. Dabei sind störende Anbauten (Flugdächer, Carports etc.) zu vermeiden. Dachaufbauten (Kreuzgiebel, Gaupen) etc. dürfen in der Regel nur in untergeordneter Größenordnung errichtet werden.

3.4 Fassade

Die Fassadengestaltung sollte grundsätzlich dem Baukörperkonzept folgen. Bezüglich der Materialität ist es wünschenswert, die Fassaden überwiegend in Holz, möglichst naturbelassen, oder möglichst in hellem (weißem) Putz auszuführen.

Bei Fassadenanstrichen oder Imprägnierungen sind in der Regel zurückhaltende Farben zu verwenden, dem Bauantrag ist ein Farb- und Materialkonzept anzuschließen.

3.5 Untergeordnete Baukörper

Auf untergeordnete Baukörper wie Garagen, Unterstellplätze, Flugdächer, Anbauten für Holzlagerung, Geräteschuppen, Wintergärten etc. ist besonderes Augenmerk zu legen. Da diese häufig ein ausgewogenes Erscheinungsbild beeinträchtigen, sollen solche Baukörper grundsätzlich in das jeweilige Gesamtkonzept (Hauptbaukörper, Situation) sensibel integriert werden.

Sollte eine Integration dieser untergeordneten Baukörper nicht sinnvoll sein, sind diese als eigenständige Baukörper zu konzipieren. Dabei ist auf eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Außenraumsituation und die Beziehung der Gebäude zueinander Bedacht zu nehmen.

3.6 Solaranlagen

Solaranlagen sind möglichst in den Dachflächen gestalterisch einzugliedern. Eine Fassadenintegration ist bei sorgfältiger Planung und Eingliederung in das Gesamtkonzept ebenfalls möglich.

3.7 Ankündigungen und Werbeanlagen

Ankündigungen und Werbeanlagen müssen hinsichtlich Größe, Form und Farbgebung so gestaltet sein, dass das Orts- und Landschaftsbild sowie insbesondere das Erscheinungsbild der einzelnen Bauwerke nicht beeinträchtigt wird.

Langen, am 2. September 2019

Der Bürgermeister

Josef Kirchmann

