

**Stadt Bad Nenndorf
Landkreis Schaumburg**

**Bebauungsplan
Nr. 51
„Auf dem Lay“
- 1. Änderung -**

**Satzung
(§ 10 (1) BauGB)**

Fassung vom 15.01.2002

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verb. m. den §§ 6 u. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 20.03.2002 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Lay“, bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

§ 1 – Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Lay“.

§ 2 – Festsetzungen

(1) Die textlichen Festsetzungen Nr. 2. – Bauweisen, Baugrenzen – des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Lay“ und hier unter 2.1 – Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – und unter Nr. 2.1.1 a) und b) – Ausnahmen – (Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB) werden ersatzlos aufgehoben.

(2) Die Örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 1.- Bauliche Anlagen – des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Lay“ und hier unter Nr. 1.1 – Dächer -, 1.1.1 – Dachformen / Dacheindeckungen / Dachfarben -, Nr. 1.1.2 – Ausnahmen -, unter Nr. 1.2 – Nebenanlagen (gem. § 14) und Garagen (gem. § 12) – und unter Nr. 1.3 – Aussenwände und Fassaden – und hier unter Nr. 1.3.1 – Aussenwandgestaltung – (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 56 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO) werden ersatzlos aufgehoben.

(3) Die Örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 1 – Bauliche Anlagen – des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Lay“ und hier unter Nr. 1.4 – Höhenlage der baulichen Anlagen (Gebäude) – (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 56 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO) werden wie folgt geändert:

In der zweiten Zeile wird die Zahl 4,00 m ersetzt durch die Zahl 4,50 m.

§ 3 – Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach § 10 BauGB mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Nenndorf, den 24.04.2002

Stadt Bad Nenndorf


Tatge
1. stellv. Bürgermeister




Battermann
Stadtdirektor

**Stadt Bad Nenndorf
Landkreis Schaumburg**

**Bebauungsplan
Nr. 51
„Auf dem Lay“
- 1. Änderung –**

**Begründung
(§ 9 (8) BauGB)**

Fassung vom 15.01.2002

1.0 Erforderlichkeit

Nach § 1 (1) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach § 1 (2) BauGB sind Bauleitpläne der Flächennutzungsplan (Vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (Verbindlicher Bauleitplan). Die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten nach § 2 (4) BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 2. (Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB) und den Örtlichen Bauvorschriften Nr. 1.1.1, Nr. 1.1.2, Nr. 1.2 und Nr. 1.3.1 (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 56 NBauO) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Lay“ getroffenen Regelungen entsprechen nicht mehr dem Planungswillen der Stadt und werden daher ersatzlos aufgehoben.

2.0 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der seit dem 25.10.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Lay“ trifft für seinen räumlichen Geltungsbereich umfangreiche textliche planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und umfangreiche textliche bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 56 NBauO.

So enthält der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Lay“ auch folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB:

„2. Bauweisen, Baugrenzen

2.1 Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 u.2 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.1.1 Ausnahmen

- a) Ausnahmsweise und somit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht im Bereich der Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind zulässig: Geräteschuppen, Überdachungen, Pergolen und Wassebecken mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 7,5 m². Die Gesamtfläche von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf 21,5 m² nicht übersteigen.
- b) Die Errichtung von offenen Kleingaragen gem. § 1 Abs. 3 GaVO – Carports- und die Anlage von Stellplätzen ist zusätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang den für Fahrverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen zulässig.“

Weiter enthält der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Lay“ auch folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 56 NBauO:

„1.1 Dächer

1.1.1 Dachformen / Dacheindeckungen / Dachfarben

Auf dem Hauptgebäudekörpern sind nur symmetrisch geneigte Dächer als Sattel- oder Krüppelwalmdach von 35 ° bis 45 ° und Pultdächer mit einer Neigung von 30 ° bis 38 ° zulässig. Die Dachhaut ist mit Dachpfannen einzudecken. Folgende Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne mit Helligkeitswerten sind zulässig:

aus der Farbreihe „rot“

3000 (Feuerrot), 3003 (rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (korallenrot)

aus der Farbreihe „braun“

8003 (lehmbraun), 8004 (kupferbraun), 8007 (rehbraun), 8008 (olivbraun), 8011 (nussbraun), 8012 (rotbraun),

1.1.2 Ausnahmen

b) Ausnahmen von den Festsetzungen der Dachneigungen, der Dacheindeckung und der Dachfarbe können für Grasdächer auf den Nebenanlagen und Garagen mit einer Neigung von mind. 22 ° zugelassen werden.

c) Ausnahmen von den Festsetzungen der Dacheindeckung und der Dachfarbe können für Dachflächen mit erneuerbaren Energien (Sonnenenergieanlagen) bis zu max. 30 % der einzelnen geneigten Dachfläche zugelassen werden.

d) Ausnahmen von den Festsetzungen der Dacheindeckung und der Dachfarbe können für Wintergärten mit einer Grundfläche von max. 25 m² zugelassen werden.

1.2 Nebenanlagen (gem. § 14) und Garagen (gem. § 12)

Die Nebenanlagen, Anbauten und Garagen sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Es gelten die Festsetzungen der Hauptbaukörper. Hiervon ausgeschlossen bleiben offene Kleingaragen (Carportanlagen) bis zu 30 m² Grundfläche.

1.3 Außenwände und Fassaden

1.3.1 Außenwandgestaltung

Wandverkleidungen und Fassaden aus Metall oder Kunststoff sowie Verblendungen, die Mauerwerk oder andere natürliche oder gebrannte Baumaterialien) nachahmen (Imitate) sowie spiegelnde Oberflächen – außer Glas -, sind unzulässig.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (Gebäude)

Die Traufenhöhe der Gebäude darf die mit dem Planzeichen TH max. festgesetzte Höhe, von 4,00 m bei eingeschossiger Bebauung und 7,00 m bei zweigeschossiger Bebauung nicht überschreiten. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der äußeren Außenwand mit der Außenseite der obersten Dachhaut. Alle Höhenfestsetzungen werden gemessen ab Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen, angrenzenden Planstraße (öffentl. Verkehrsfläche), gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im Zustand des fertigen Ausbaus.“

3.0 Zweck der Änderung

Mit der Änderung werden die unter 2.0 – Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes – zitierten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ersatzlos aufgehoben bzw. geändert, weil sie nicht mehr dem Planungswillen der Stadt entsprechen.

4.0 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Lay“.

5.0 Bestand

Die südliche Hälfte des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.51 „Auf dem Lay“ ist noch unerschlossen und unbebaut. Die nördliche Hälfte ist erschlossen (Baustraßen und Kanalbau); mit einzelnen privaten Bauvorhaben ist begonnen worden.

6.0 Städtebauliche Ziele

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Lay“ wird die Realisierung von privaten Bauvorhaben erleichtert und entkompliziert, ohne dass das städtebauliche und gestalterische Grundkonzept wesentlich beeinträchtigt wird.

7.0 Verkehrliche Erschließung

Änderungen der verkehrlichen Erschließung werden nicht vorgenommen.

8.0 Anregungen, deren Abwägungen und deren Ergebnisse

Im Verfahren der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung kam es zu Hinweisen durch Herrn Helge Engelke. Herr Engelke hat hierbei angeregt, die Höhenlage der baulichen Anlagen (Gebäude) so festzusetzen, dass eine Begrenzung der Traufhöhe von mindestens 4.80 m bei eingeschossiger Bebauung und von mindestens 7.30 m bei zweigeschossiger Bebauung erfolgt.

Der Bebauungsplan setzt hier unter Nr. 1.4 der Örtlichen Bauvorschriften fest, dass die Traufhöhe der Gebäude die Höhe von 4.00 m bei eingeschossiger Bebauung und 7.00 m bei zweigeschossiger Bebauung nicht überschreiten darf. Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 2 (3) der textlichen Festsetzungen) wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Gebäude die Höhe von 4.50 m bei eingeschossiger Bebauung nicht überschreiten darf. Die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude bei zweigeschossiger Bebauung beträgt unverändert 7.00 m.

Herr Engelke begründet seine Anregungen im wesentlichen damit, dass durch die vorgegebenen Höhen eine wirtschaftliche Bebauung unmöglich gemacht und die Belange der Bürger nicht berücksichtigt werden.

Zu den Festsetzungen der Höhenlage der baulichen Anlagen hat der Landkreis Schaumburg darauf hingewiesen, dass er davon ausgeht, dass in dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Änderung der Höhenlagen nicht erfolgt. Hier unterliegt der Landkreis Schaumburg einem Irrtum. Weiter hat der Landkreis Schaumburg darauf hingewiesen, dass aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine etwaige Aufhebung (Änderung) der festgesetzten Höhenlagen zu einem erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild führen würde.

Wesentlich bestimmend für die gestalterische Wirkung eines Gebäudes sind die Traufhöhe und die Dachneigung. Durch die Festsetzung von Traufhöhen als Maximalwert (sowie die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens) soll eine homogene Silhouette in diesem für die Gestaltung der Ortsrandlage unverändert wichtigen Bereich gesichert werden. Dies wird angesichts des Spielraumes bei der zulässigen Dachneigung und Gebäudeneigung als regulierendes Element notwendig. Gegenüber den Regelungen des Urplanes wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes lediglich eine Erhöhung der Höhenlage der baulichen Anlage bei eingeschossiger Bebauung um 0.50 m von 4.00 auf 4.50 m vorgenommen. Diese Änderung ist marginal und sichert weiterhin den Zielzweck der Festsetzung. Eine weitere Erhöhung dieser Begrenzung würde allerdings den Zielzweck der Festsetzung nicht mehr garantieren und insoweit wird den Anregungen von Herrn Engelke nicht stattgegeben. Auch der Anregung des Landkreises Schaumburg, es bei den Höhenbegrenzungen des Urplanes zu belassen wird aus den genannten Gründen nicht stattgegeben.

Herr Engelke hat im Verfahren der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung weiter darauf hingewiesen, dass „auch alle anderen Beschränkungen“ ersatzlos gestrichen werden und ausschließlich die Vorschriften des Baugesetzbuches Anwendung finden sollen.

Die unveränderte Notwendigkeit der „allen anderen Beschränkungen“ ergibt sich aus der Begründung des Urplanes. Der Bebauungsplan regelt in der Fassung seiner 1. Änderung unverändert, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind und trifft Festsetzungen für Maßnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses. Weiter gelten als Örtliche Bauvorschriften unverändert die Festsetzungen der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens. Gründe dafür, auch diese Festsetzungen zu eliminieren sind nicht erkennbar. Der dahingehenden Anregung von Herrn Engelke wird daher nicht stattgegeben.

Wie es sich aus dieser Begründung ergibt, erfolgt eine Änderung der Festsetzungen des Urplanes, weil diese Änderungen nicht mehr dem Planungswillen der Stadt entsprechen. Eine dezidierte Begründung speziell zur Aufhebung der einzelnen Örtlichen Bauvorschriften ist darüber hinaus nicht erforderlich, weil die einzelnen Örtlichen Bauvorschriften, die aufgehoben sind, miteinander korrespondieren. Insoweit wird einer entsprechenden Anregung des Landkreises Schaumburg nicht stattgegeben.

Der Landkreis Schaumburg hat weiter ausgeführt, dass die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffsregelung enthält und die damit gesetzlich geforderte Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht zu entnehmen ist. Beachtlich ist hierbei, dass eine Änderung von Gestaltungsvorschriften keinerlei Einfluss auf jedwede Eingriffsregelung hat und dass die gesamte Eingriffsregelung, die sich somit nicht ändert, durch den Urplan erfolgt ist und wird. Auch die Regelung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes, dass durch Aufhebung der textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 nunmehr Nebenanlagen und Garagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, beinhaltet keinerlei weiteren Eingriff, denn lediglich die Standortmöglichkeit von derartigen Anlagen wird vergrößert. Eine Erhöhung von Ausnutzungsziffern und damit die Möglichkeit, im größeren Umfang Versiegelungen der Grundstücke vorzunehmen, erfolgt nicht. Dieser Anregung des Landkreises Schaumburg kann somit ebenfalls nicht stattgegeben werden.

9.0 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) Satz 1 BauGB gefasst von Rat der Stadt am 24.10.2001 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 (1) Satz 2 BauGB am 10.11.2001.

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 22.08.2001 und durchgeführt am 23.08.2001 bis einschließlich 21.09.2001.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 17.08.2001.
- Öffentliche Auslegung mit Begründung beschlossen vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 24.10.2001, ortsüblich bekanntgemacht am 10.11.2001 und durchgeführt im Zeitraum vom 20.11.2001 bis 19.12.2001.
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 07.11.2001.
- Entscheidungen über Anregungen, Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB und Begründungsbeschluss nach § 9 (8) BauGB, gefasst vom Rat der Stadt Bad Nenndorf am 20.03.2002.

Bad Nenndorf, den 24.04.2002

Stadt Bad Nenndorf



Tatge
1. stellv. Bürgermeister



Battermann
Stadtdirektor