

Urschrift

**Stadt Bad Nenndorf
Landkreis Schaumburg**



**Bebauungsplan
Nr. 66
„Laake“
ST Riepen
- 1. Änderung -**

**Begründung
(§ 9 (8) BauGB)**



Fassung vom 12.03.2003

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines

- 1.1 Grundlagen
- 1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Rahmenbedingungen

- 2.1 Lage im Stadtgebiet
- 2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur
- 2.3 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

3. Inhalt der 1. Änderung

4. Durchführung

- 4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung
- 4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

5. Auswirkungen der 1. Änderung auf öffentliche Belange

6. Auswirkungen der 1. Änderung auf private Belange

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

8. Verfahrensvermerke

Anlage:

Örtliche Bauvorschriften vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Laake“, ST Riepen

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat am 20.12.2000 den Bebauungsplan Nr. 66 „Laake“, ST Riepen, mit Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 31.01.2001 rechtsverbindlich.

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 20.03.2002 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 66 „Laake“, ST Riepen, 1. Änderung, mit Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 29.07.2002 bis 23.08.2002 statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 03.02.2003 bis 03.03.2003 statt.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 „Laake“, ST Riepen wurden Örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 56 in Verbindung mit §§ 97 und 98 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Örtlichen Bauvorschriften sind ausschließlicher Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 „Laake“, ST Riepen, sind von dieser Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind die unzureichenden Vermarktungschancen der Baugrundstücke, die einer Verwirklichung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Planungsabsicht entgegenstehen.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr. 66 „Laake“, ST Riepen, 1. Änderung ist, den zwischenzeitlich aufgetretenen Änderungserfordernissen Rechnung zu tragen und den Bebauungsplan - die Örtlichen Bauvorschriften - entsprechend anzupassen.

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Laake“, ST Riepen, 1. Änderung, soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Laake“, ST Riepen, 1. Änderung, ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 „Laake“, ST Riepen.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung erreicht werden können und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die einer Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die von den geänderten Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 66 „Laake“, ST Riepen, 1. Änderung, berührt werden, sind nicht erkennbar.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf, die von den geänderten Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 66 „Laake“, ST Riepen, 1. Änderung, berührt werden, sind nicht erkennbar.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Stadtgebiet

Der Stadtteil Riepen liegt ca. 2 km westlich von Bad Nenndorf. Der Änderungsbereich (das Plangebiet) befindet sich am nördlichen Ortsrand von Riepen.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Laake“, ST Riepen, 1. Änderung, umfasst eine Fläche von etwas über 2 ha. Die Flächen im Plangebiet wurden von der NIG - Nordschaumburg Immobilien GmbH erworben. Ein Teil der Flächen ist bereits an Bauwillige weiterveräußert.

2.3 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Die Flächen des Änderungsbereiches sind entsprechend dem Bebauungsentwurf parzelliert. Drei Grundstücke sind bereits bebaut; ein Gebäude befindet sich zur Zeit im Bau.

3. Inhalt der 1. Änderung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, die überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die öffentlichen Flächen sind von der Änderung nicht betroffen. Auch die Belange des Naturschutzes werden nicht berührt.

Für den Bebauungsplan Nr. 66 „Laake“, ST Riepen, wurden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die einen Rahmen für die bauliche und städtebauliche Gestaltung des Plangebietes setzen (vgl. Anlage: Örtliche Bauvorschriften vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Laake“, ST Riepen).

Diese Örtlichen Bauvorschriften sind sehr differenziert aufgestellt worden und wirken sich vermarktungshemmend aus, da sie oftmals im Widerspruch zu den Gestaltungsvorstellungen vieler Bauwilliger stehen. Zur Realisierung des Baugebietes besteht daher die Notwendigkeit, die Örtlichen Bauvorschriften dergestalt zu modifizieren, dass einerseits die gewünschte Flexibilität bei der Baugestaltung ermöglicht wird, andererseits gewährleistet wird, dass das Erscheinungsbild des zukünftigen Wohngebietes in sich harmonisch wirkt und sich nach außen moderat in das vorhandene Ortsbild einfügt.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt modifiziert:

Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 „Laake“, ST Riepen.

Dächer

Als Dachformen für Hauptbaukörper sind zulässig symmetrische Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer. Zulässig sind auch nicht symmetrische Pultdächer.

Als Dachneigung für Hauptbaukörper sind Neigungen von 35° bis 48° zulässig. Begrünte Dächer (Grasdächer) oder Pultdächer dürfen abweichend davon eine Neigung von minimal 20° haben.

4. Durchführung

4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Laake“, ST Riepen, entstehen der Stadt Bad Nenndorf keine Kosten. Sämtliche Planungskosten werden von der NIG - Nordschaumburg Immobilien GmbH übernommen. Zu diesem Zweck hat die Stadt Bad Nenndorf mit der NIG einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB geschlossen.

4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

5. Auswirkungen der 1. Änderung auf öffentliche Belange

Durch die Änderung entfallen Vorschriften zur Fassadengestaltung sowie zur Farbauswahl für Dacheindeckungen und Außenwände, so dass die neue Bebauung das Orts- und Landschaftsbild stärker beeinträchtigen kann.

6. Auswirkungen der 1. Änderung auf private Belange

Durch den Bebauungsplan Nr. 66 „Laake“, ST Riepen, 1. Änderung, werden die Örtlichen Bauvorschriften zur Umsetzung der in Aussicht genommenen Planung geändert. Die Überplanung der Flächen wurde im Vorfeld mit den Grundstückseigentümern abgestimmt. Sie genießen durch die Änderung mehr Flexibilität bei der Fassadengestaltung und Farbwahl der Fassaden und Dächer.

Für die Bewohner der an das Änderungsgebiet angrenzenden Bereiche stellt die Planänderung - in Hinblick auf eine zukünftige Bebauung - keine wesentliche Veränderung der Gesamtsituation dar.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Im Vordergrund der Planung steht, der bedarfsgerechten Schaffung von Wohnraum im Stadtteil Riepen der Stadt Bad Nenndorf Raum zu geben, den Wohnbedürfnissen von Familien Rechnung zu tragen und somit auch Möglichkeiten zur Eigentumsbildung der Bevölkerung zu fördern.

Um diese Ziel zu erreichen, werden die bisher sehr detaillierten und damit planverwirklichungshemmenden Örtlichen Bauvorschriften modifiziert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die von den Eigentümern angestrebte Planung ermöglicht. Das Interesse der beteiligten Eigentümer bzw. Bauwilligen wird damit berücksichtigt.

Für die Bewohner der an das Änderungsgebiet angrenzenden Bereiche führt die Bebauungsplanänderung zu keinen wesentliche Veränderung.

Durch die Änderung wird auch die angrenzende Landschaft betroffen. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden jedoch durch Festsetzungen des Bebauungsplanes begrenzt.

Zum Ortsrand setzt der Bebauungsplan einen 5 m breiten privaten Grünstreifen mit entsprechenden Pflanzvorschriften fest und begrenzt die Höhe der Gebäude durch maximale Sockel- und Firsthöhen. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude nicht zu sehr aufragen und in die freie Landschaft wirken.

Sobald die Eingrünung der neuen Bebauung entsprechend entwickelt ist, entfällt diese temporäre Beeinträchtigung weitgehend.

Die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden bei der Planung nach wie vor berücksichtigt. Ihnen wurde durch eine landschaftsgerechte Gestaltung des Siedlungsrandes, mittels entsprechender Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung des Wohngebietes wurden bereits getroffen.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

8. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) Satz 1 BauGB gefasst vom Rat der Stadt am 20.03.2002 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 (1) Satz 2 BauGB am 26.07.2002.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 26.07.2002 / 27.07.2002 und durchgeführt vom 29.07.2002 bis einschließlich zum 23.08.2002.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 25.07.2002.
- Öffentliche Auslegung mit Begründung beschlossen vom Verwaltungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 11.12.2002, ortsüblich bekanntgemacht am 21.01.2003 / 22.01.2003 und durchgeführt im Zeitraum vom 03.02.2003 bis 03.03.2003.
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 20.01.2003.
- Satzungs- (§ 10 (1) BauGB) und Begründungsbeschluss (§ 9 (8) BauGB) gefasst vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 03.06.2003.
- Die Satzung ist am 18.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden und ist von diesem Tage an rechtsverbindlich.

Bad Nenndorf, den 07.08.2003

Stadt Bad Nenndorf


Bürgermeisterin
01k




Stadtdirektor
Battermann

Anlage zur Begründung

Örtliche Bauvorschriften vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Laake“, ST Riepen

Örtliche Bauvorschriften

(§§ 56, 97 und 98 NBauO)

Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 „Laake“. Die Festsetzungen sind nicht auf offene Kleingaragen (Carports) und Wintergärten anzuwenden.

Fassaden

Die Außenwände aller Baukörper sind auszuführen in Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun:
RAL Farben 2001, 2002, 3000–3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012.

Putz in hellen, gedeckten Farbtönen:

RAL Farben 1000, 1001, 1013–1015, 7032, 7038, 9001, 9002, 9018.

Holz ist nur in Naturtönen und nur in Flächenanteilen bis max 50 % zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Farbtöne zulässig. Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen, sind unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Dächer

Als Dachformen für Hauptbaukörper sind zulässig symmetrische Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer. Zulässig sind auch nicht symmetrische Pultdächer.

Als Dachneigungen für Hauptbaukörper sind Neigungen von 35° bis 48° zulässig. Begrünte Dächer (Grasdächer) oder Pultdächer dürfen abweichend davon eine Neigung von minimal 20° haben.

Geneigte Dächer sind in matten, roten bis rotbraunen Farbtönen (RAL Farben 2001, 2002, 3000–3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012) aus Ton- oder Betondachsteinen einzudecken. Materialien, die andere vortäuschen sowie glänzende Eindeckungen, sind unzulässig.

Für Solarelemente und Dachflächenfenster sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

Einfriedungen

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen nur in einer Höhe bis zu 0,8 m über der Straßenoberfläche zulässig oder es ist gänzlich darauf zu verzichten.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,— DM geahndet werden.