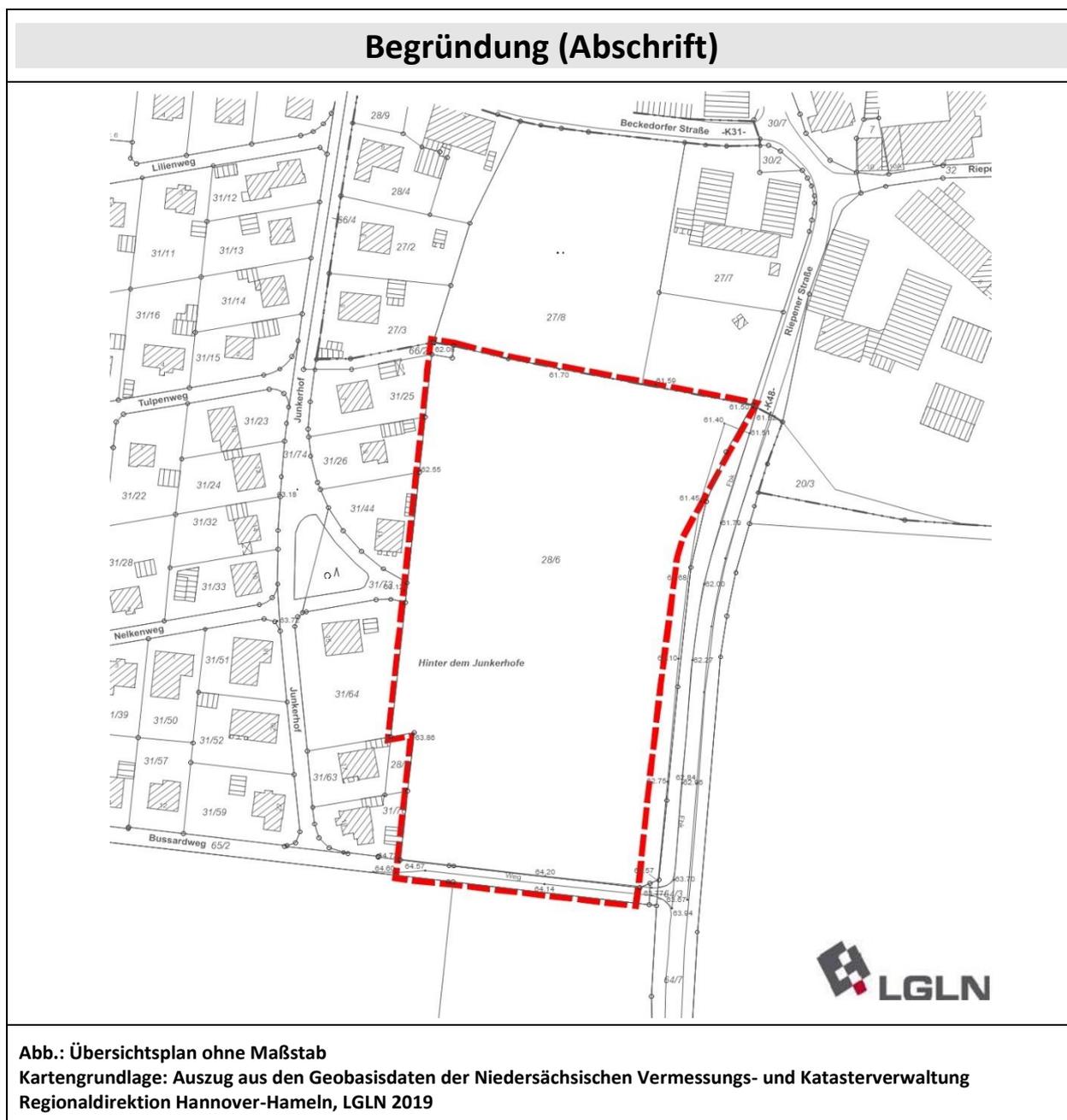


Riepen - Stadt Bad Nenndorf



Bebauungsplan Nr. 95, Baugebiet: „Lehnhof“ im Stadtteil Riepen
mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

1. Vereinfachte Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung



	Inhaltsübersicht	Seite
1	Ausgangssituation	3
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Begründung	3
4	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)	5
5	Verfahrensvermerke	6

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Nenndorf
durch:

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur, Städtebau und Landschafts-
planung
Lister Meile 21, 30161 Hannover
Tel.: 0511 - 14391 - Fax: 0511-15338
Harald.Meyer@Stadtlandschaft.de

1 Ausgangssituation

Die vorliegende 1. Änderung des B-Plan 95 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 (1) BauGB durchgeführt, da es um die Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans geht, die die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Plans in seiner ursprünglichen Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.07.2020 weiterhin Bestand behalten und von dieser 1. vereinfachten Änderung nicht betroffen sind; diese bezieht sich ausschließlich auf die Präzisierung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

3 Begründung

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hatte den Bebauungsplan Nr. 95, Baugebiet: "Lehnshof" im Ortsteil Riepen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren stellte sich heraus, dass der Landkreis Schaumburg die ursprüngliche Formulierung der ÖBV nach der *„für die Dacheindeckungen Dachsteine aus Ton oder Beton in den Farbtönen Rot oder Rotbraun unter Ausschluss glasierter Oberflächen zu verwenden sind“* auch auf die Dächer von Garagen / Nebengebäuden übertragen wissen wollte.

Trotz der sehr knappen Formulierung der ursprünglichen ÖBV bestand diese Intention seitens der Stadt Bad Nenndorf durchaus nicht. In den Beratungen der politischen Gremien zum Beschluss der öffentlichen Auslegung wurden die Regelungen der ÖBV seinerzeit mit Bildbeispielen belegt die klar machen, dass das rote Satteldach für die Wohnhäuser die gewünschte Gestaltungsweise darstellt, wobei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausdrücklich gestattet sein sollen (s. Abbildung nächste Seite).

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der nachfolgenden ÖBV umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95, Baugebiet: "Lehnshof" im Stadtteil Riepen der Stadt Bad Nenndorf.

§ 2 Dachfarben

- 1) Für die Dacheindeckungen sind Dachsteine aus Ton oder Beton in den Farbtönen Rot oder Rotbraun unter Ausschluss glasierter Oberflächen zu verwenden.
- 2) Anlagen zur thermischen oder elektrischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

§ 3 Farbtöne

Für die in § 2 genannten Dachsteine sind die nachfolgend aufgeführten Farbtöne und deren Zwischentöne nach dem Farbregister RAL 840-HR (für Farben mit matten Oberflächen) zulässig:

- 1) **Farbton Rot:** RAL 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmisrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot).
- 2) **Farbton Rotbraun:** 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 8004 (Kupferbraun), 8007 (Rehbraun), 8008 (Olivbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun) und 8024 (Beigebraun).

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab Fahrbahn- bzw. Wegeoberkante) nicht überschreiten.

§ 5 Grün- und Gartengestaltung

Die Gestaltung von Gartenfreibereichen mit Grob- und Feinschotter sowie Glasgranulat ("Schottergärten") ist unzulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 1 bis 5 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.



Planungsgruppe Stadtlandschaft

Mit der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 wird die darin enthaltene ÖBV in ihrem **§ 2: Gestaltungsanforderungen an Dächer** dahingehend präzisiert, dass die Dachneigungen und Dachfarben sich explizit auf die Hauptbaukörper (Wohnhäuser) beziehen, und dass für Windfänge, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebengebäude andere Regelungen gelten. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass in künftigen Genehmigungsverfahren eine eindeutige Richtschnur gegeben ist, die den Interpretationsspielraum verringert und für die Bauherren Sicherheit schafft.

Weiterhin wird der **§ 5: Anforderungen an die Grün- und Gartengestaltung** dahingehend präzisiert, dass zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas unbefestigte Grundstücksfreibereiche unversiegelt zu belassen sind und nicht als „Schottergärten“ angelegt werden dürfen.

Zum Begriff „Grundzüge der Planung“ hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 – 4 C 16.07) ausgeführt: „Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht“.

Da es sich im Rahmen dieser Planung um die Präzisierung der örtlichen Bauvorschrift handelt, unter deren Anwendung die Hauptbaukörper nach wie vor geneigte rote Dächer haben werden, bleibt der ursprüngliche planerische Grundgedanke erhalten, mithin werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

4 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der nachfolgenden Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95, Baugebiet „Lehnhof“ im Stadtteil Riepen der Stadt Bad Nenndorf.

§ 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer

- (1) In dem WA-Gebiet sind bei den Hauptgebäuden (Wohnhäusern) nur im First gleich geneigte Satteldächer mit Dachneigungen zwischen mindestens 30° und höchstens 48° zulässig. Windfänge, Wintergärten, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.
- (2) Dachgauben als Schlepp-, Giebel- und Flachdachgauben sind zulässig. Sie dürfen jedoch je Dachseite insgesamt höchstens die Hälfte der Dachlänge – an der Traufe gemessen – einnehmen. Unterbrechungen der Trauflinie durch senkrecht aufgehende Flächen wandbündiger Zwerchhäuser sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Traufseite zulässig.
- (3) Als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptgebäude (Wohnhäuser) sind nur matte und matt engobierte, nicht glänzende Dachpfannen aus Ton sowie matte, nicht glänzende Dachsteine aus Beton in den Farbtönen gemäß § 3 nach dem RAL-Farbenregister 840-HR für matte Farben und deren Zwischentöne zulässig. Gauben, Flachdachgauben, Windfänge, Wintergärten, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.
- (4) Abweichend von (3) sind für Wintergärten und Terrassenüberdachungen vollständige Glaseindeckungen, und für die thermische oder elektrische Nutzung der Sonnenenergie auch Eindeckungen mit anderen Materialien zulässig.
- (5) Abweichend von (3) sind begrünte Dächer zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrünten Dächern entfällt die Mindestdachneigung bzw. Neigungsbegrenzung gemäß (1).

§ 3 Farbtöne

Für die in § 2 genannten Dachpfannen und Dachsteine zur Eindeckung der Hauptgebäude (Wohnhäuser) sind die nachfolgend aufgeführten Farbtöne und deren Zwischentöne nach dem Farbbregister RAL 840-HR (für Farben mit matten Oberflächen) zulässig:

- (1) Farbton Rot: RAL 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot).
- (2) Farbton Rotbraun: 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 8004 (Kupferbraun), 8007 (Reh-braun), 8008 (Olivbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun) und 8024 (Beigebraun).

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m - gemessen ab Fahrbahn- bzw. Wegeoberkante in der Mitte der anliegenden Grundstücksgrenze - nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Einfriedigungen aus standortheimischer Bepflanzung (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn).

§ 5 Grün- und Gartengestaltung

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke bis auf Terrassen, Zuwegungen, Stellflächen etc. unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vliese) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen ("Schottergärten") sind unzulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 1 bis 5 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

5 Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 80 und 84 Abs. 3 und 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Bebauungsplan Nr. 95, Baugebiet: "Lehnshof", 1. vereinfachte Änderung im Stadtteil Riepen, bestehend aus der Begründung sowie der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Bad Nenndorf, 30.03.2022

L.S.

gez. Matthias

gez. Schmidt

Bürgermeisterin

Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat am 21.07.2021 beschlossen, diesen Bebauungsplan Nr. 95 „Lehnshof“, 1. vereinfachte Änderung im Stadtteil Riepen aufzustellen (siehe Übersichtsplan auf dem Deckblatt).

L.S.

Bad Nenndorf, 30.03.2022

gez. Schmidt

Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 21.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.08.2021 schriftlich zur Stellungnahme bis zum 01.10.2021 aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 30.08.2021 bis einschließlich 01.10.2021 öffentlich ausgelegen.

L.S.

Bad Nenndorf, 30.03.2022

gez. Schmidt

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat diesen Bebauungsplan Nr. 95, Baugebiet: „Lehnhof“, 1. vereinfachte Änderung im Stadtteil Riepen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 23.03.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

L.S.

Bad Nenndorf, 30.03.2022

gez. Schmidt

Stadtdirektor**Inkrafttreten**

Mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in der örtlichen Presse am 02.04.2022 ist dieser Bebauungsplan Nr. 95 der Stadt Bad Nenndorf, Baugebiet: „Lehnhof“, 1. vereinfachte Änderung rechtskräftig geworden.

L.S.

Bad Nenndorf, 06.04.2022

gez. Schmidt

Stadtdirektor**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres seit Rechtskraft dieses Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung gegenüber der Stadt Bad Nenndorf unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts - nicht - geltend gemacht worden.

L.S.

Bad Nenndorf, __.__.20__

Stadtdirektor