

Gemeinde Bahrenborstel

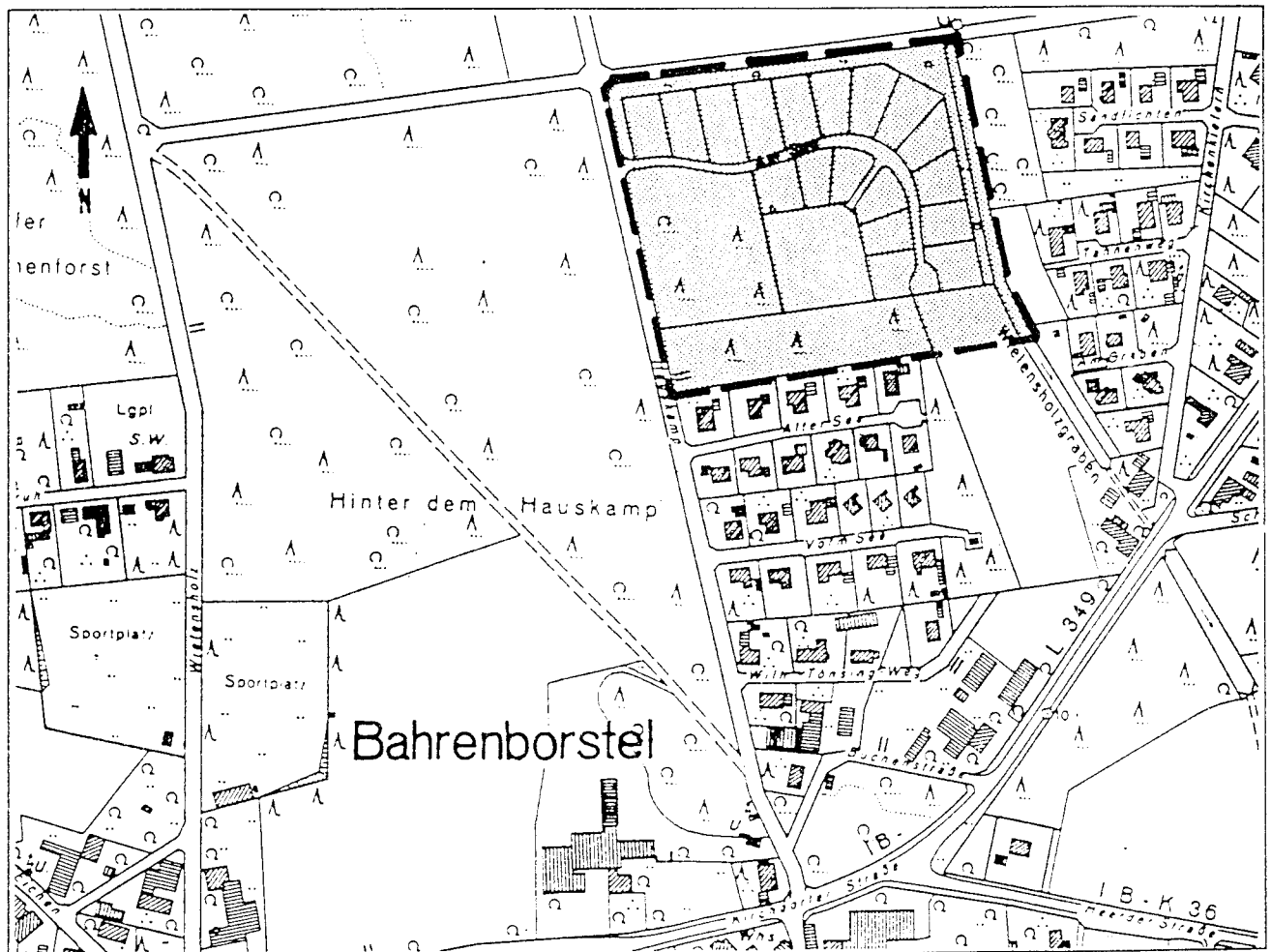
Samtgemeinde Kirchdorf
Landkreis Diepholz

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "HAUSKAMP"

— 2. ÄNDERUNG —

(mit 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift)

Festsetzungen und Begründung



Lageplan

Maßstab 1 : 5.000

ORIGINAL

rembertstraße 30
28203 bremen

k. spiegelhauer

Tel. 0421 326265
Fax. 0421 326971

planungsgruppe

grün

freischaffender
landschafts-
architekt bdla

Inhaltsverzeichnis

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hauskamp"
(mit 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift)

Gemeinde Bahrenborstel, Samtgemeinde Kirchdorf, Landkreis Diepholz

PRÄAMBEL	3
----------	---

TEIL 1	2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT 1. ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	3
--------	---	---

I.	HINWEISE	3
II.	GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	4
III.	GEÄNDERTE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	5
IV.	GEÄNDERTE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
V.	1.ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	5
VI.	VERFAHRENSVERMERKE	6

TEIL 2	BEGRÜNDUNG	8
--------	------------	---

1.	Ziel und Zweck der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hauskamp"	8
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.	Baulich genutzte Flächen, Größe und Eigentumsstruktur	9
4.	Planungsabsichten	9
5.	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	10
6.	Weitere Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch	10
7.	Verkehrsflächen	10
8.	Weitere Auswirkungen	10
9.	1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift	11
9.1	Ziel und Zweck der Aufstellung der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hauskamp"	11
9.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	11
9.3	Inhalt und Begründung	11
<u>ANLAGE:</u>	Übersicht: Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 10 "Hauskamp" (verkleinert auf M. 1 : 2.000)	12

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bahrenborstel diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hauskamp", bestehend aus den nachstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen:

Bahrenborstel, den 23.06.1999



.....
Bürgermeister

TEIL 1

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT 1. ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

I. HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Für diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 maßgeblich.

2. Planzeichenverordnung

Für diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 maßgebend.

3. Örtliche Bauvorschrift

Für den gesamten Bebauungsplan Nr. 10 "Hauskamp" gelten Örtliche Bauvorschriften, welche im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls geändert werden, indem neben roten/rotbraunen Dachfarben gemäß Ziffer 5 der Örtlichen Bauvorschrift auch schwarze Dachpfannen zulässig sind.

4. Umfang der Änderungen

In dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes werden nur die drei geänderten Festsetzungen für den entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplanes dargestellt (Geltungsbereich s. folgendes Kapitel). Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 einschließlich seiner 1. Änderung gelten unverändert fort.

III. GEÄNDERTE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)



Offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

IV. GEÄNDERTE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist auf 2 begrenzt.

V. 1.ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

1. Änderung der Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hauskamp" und umfaßt eine Änderung.
Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im anliegenden Übersichtsplan, Maßstab 1 : 2.000, gekennzeichnet.

§ 2 Dachfarbe

Für die Eindeckung geneigter Dachflächen sind auch schwarze Dachpfannen zulässig.

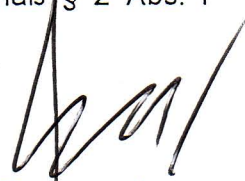
VI. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.02.1999 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hauskamp" einschließlich der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bahrenborstel, den 23.09.1999

(Siegel)


Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

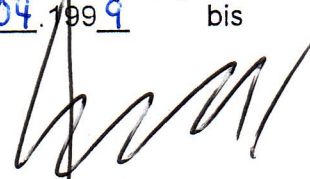
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.02.1999 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift und der Begründung haben vom 07.04.1999 bis 06.05.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bahrenborstel, den 23.06.1999

(Siegel)

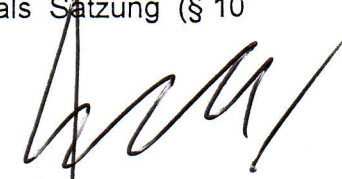

Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bahrenborstel, den 23.06.1999

(Siegel)


Bürgermeister

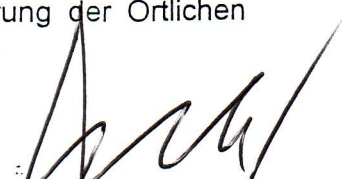
Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.07.1999 im Amtsblatt Lfd. Reg.-bezirk Hannover bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift ist damit am 07.07.1999 rechtsverbindlich geworden.

Bahrenborstel, den 23.08.1999

(Siegel)


Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Bahrenborstel, den 30.01.2001

(Siegel)

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bahrenborstel, den . .200

(Siegel)

Bürgermeister

Die **2. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hauskamp" einschließlich der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift wurde aufgestellt durch

Planungsgruppe Grün,
K. Spiegelhauer, Rembertistraße 30, 28203 Bremen,

Datum: 15.02.1999

(i.A. T. Eggert)

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat deshalb die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hauskamp" einschließlich der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift in seiner Sitzung am 22.02.1999 beschlossen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 6. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirchdorf im Maßstab 1 : 5.000 ist Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 10 "Hauskamp" sowie diese 2. Änderung des Bebauungsplanes.

TEIL 2

BEGRÜNDUNG

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hauskamp" **(mit 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift)**

Gemeinde Bahrenborstel, Samtgemeinde Kirchdorf, Landkreis Diepholz

1. Ziel und Zweck der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hauskamp"

Ziel dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die mögliche bauliche Verdichtung im zentralen, an das vorhandene Waldstück angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes zu verringern, indem die Geschossigkeit, die Bauweise und die Anzahl der zulässigen Wohnungen entsprechend geändert werden. Die Änderung verfolgt den Zweck, hinsichtlich der Randlage in Bezug auf den Baumbestand eine städtebaulich abgestufte Entwicklung anzuregen, nachdem die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 "Hauskamp" genannten Ziele ausreichend auf den verbleibenden Baugebietsflächen verwirklicht werden können und die Zulässigkeit von Hausgruppen gerade in diesem Bereich nicht mehr als notwendig und wünschenswert erachtet wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung und um die rechtlichen Grundlagen für die Durchsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sicherzustellen.

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat deshalb die Aufstellung der **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hauskamp"** einschließlich der **1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift** in seiner Sitzung am 16. 02. 1999 beschlossen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 8. Änderung des rechtsgültigen **Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Kirchdorf** im Maßstab 1 : 5.000 ist Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 10 "Hauskamp" sowie diese 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Die 8. Änderung weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus. Diese Darstellung widerspricht nicht dem Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

3. Baulich genutzte Flächen, Größe und Eigentumsstruktur

Die Flächen des Änderungsbereiches haben eine Größe von rund 0,41 ha und werden z.Z. nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Sie befinden sich im Besitz der Gemeinde und sollen an einen Bauwilligen verkauft werden.

4. Planungsabsichten

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung (maximale Anzahl der Vollgeschosse) verringert, die Offene Bauweise lediglich mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen und die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 10 "Hauskamp" war eine generelle Zweigeschossigkeit festgesetzt worden, um typische Gestaltungselemente der Gemeinde Bahrenborstel weiterhin zu ermöglichen. Diese bestehen entsprechend der zugehörigen Begründung insbesondere darin, daß die Dachlandschaft durch vielfältige, differenziert gestaltete und individuelle Dachaufbauten mit einem zusätzlichen Geschos, oft in Form eines zweiten Vollgeschosses, gekennzeichnet ist. Die Gemeinde erachtet es nicht mehr als notwendig, aufgrund dieser Überlegungen auch im Änderungsbereich 2 Vollgeschosse zuzulassen, sondern geht davon aus, daß aufgrund der naturräumlichen Lage am Rande des zu schützenden Baumbestandes eine Eingeschossigkeit mit einem zusätzlichen Geschos, das kein Vollgeschos ist, völlig ausreichend ist und die städtebaulichen Belange in dieser Randlage hinsichtlich des vorhandenen Baumbestandes besser berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wird es ebenfalls als städtebaulich konsequenter erachtet, die in der Regel weniger voluminöse Bebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern zuzulassen und die Zahl der Wohnungen auf zwei pro Wohngebäude zu begrenzen. So kann im Änderungsbereich auch bei einer geplanten Veräußerung an einen einzigen Bauherren von den bauleitplanerischen Vorgaben her die städtebauliche Struktur aufrechterhalten werden, wie sie sich durch die entstandene Parzellierung und beginnende Realisierung der Wohnbebauung im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes abzeichnet und gewünscht ist.

5. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Entsprechend den im Kapitel *Planungsabsichten* dargelegten Erläuterungen wird als Maß der baulichen Nutzung die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO). Es ist nur die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig; Hausgruppen sind ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO).

6. Weitere Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch

Entsprechend den im Kapitel *Planungsabsichten* dargelegten Erläuterungen wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

7. Verkehrsflächen

Die Erschließung des geänderten Planbereiches ist durch die angrenzend im Bebauungsplan Nr. 10 "Hauskamp" dargestellte Öffentliche Verkehrsfläche weiterhin gesichert. Eine Änderung der Straßenführung oder Vergrößerung der Verkehrsfläche ist aufgrund dieser 2. Änderung nicht erforderlich.

Anmerkung: Der Änderungsbereich befindet sich in einer Entfernung von weniger als 40 m zur Erschließungsstraße "Am See". Damit ist auch die Müllentsorgung weiterhin als gesichert anzusehen; in Absprache mit dem Entsorgungsunternehmen können die Behältnisse entweder an die direkt erschließende, angrenzende Stichstraße oder an die Erschließungsstraße "Am See" gebracht werden.

8. Weitere Auswirkungen

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hauskamp" haben sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich seiner 1. Änderung keine relevanten bzw. zu berücksichtigenden Veränderungen bezüglich weiterer Sachverhalte wie z.B. Altlasten, Immissionsschutz, Ver- und Entsorgung ergeben, welche im Rahmen dieser 2. Änderung zu berücksichtigen wären. Auswirkungen der Festsetzungen durch die 2. Änderung sind nicht zu erwarten.

9. 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift

9.1 Ziel und Zweck der Aufstellung der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hauskamp"

Ziel dieser 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift ist eine Lockerung der Bauvorschriften, um die Gestaltungsfreiheit in den Baugebieten hinsichtlich der Dachfarbe zu erhöhen. Die übrigen Gestaltungsvorgaben werden beibehalten, um weiterhin das Einfügen der Baukörper in das Ortsbild zu gewährleisten.

9.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Flächen des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift entsprechen denen des gesamten Bebauungsplanes Nr. 10 "Hauskamp".

Der genaue Geltungsbereich ist auf der Karte in der Anlage im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt.

9.3. Inhalt und Begründung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hauskamp" wird hinsichtlich seiner Außenwirkung im Westen, Süden und Osten durch angrenzende Grünbereiche geprägt. Im Norden bildet es den Ortsrand von Bahrenborstel und sollte gemäß der seinerzeit aufgestellten Örtlichen Bauvorschrift daher besonderen gestalterischen Anforderungen genügen.

Um grobe Fehlentwicklungen weiterhin zu vermeiden, gilt mit Aufstellung dieser 1. Änderung die Örtliche Bauvorschrift im wesentlichen fort. Enthalten sind Vorschriften zu Dachneigung, Dachfarbe, Sockelhöhe, Drempele und Einfriedungen. Da in der benachbarten, gewachsenen Bebauung und in Bahrenborstel insgesamt auch schwarze Dachflächen Teil des Erscheinungsbildes sind, ist die Gemeinde zu der Auffassung gelangt, daß schwarze Dachflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 ebenfalls mit dem Ortsbild insgesamt verträglich sind und erweitert insofern die bereits möglichen Dachfarben rot /rotbraun (Ziffer 5 der Örtlichen Bauvorschrift) um schwarz (§ 2 der 1. Änderung der Satzung).

ANLAGE : Übersicht: Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes
Nr. 10 "Hauskamp" (verkleinert auf M. 1 : 2.000)

