

Entwurf

**Satzung zur 1. Änderung der Örtlichen
Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 14**

„Hauptstraße“

Gemeinde Pohle

Inhaltsverzeichnis

Örtliche Bauvorschrift (1. Änderung)

Verfahrensvermerke

- 1** **Begründung zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) zum Bebauungsplan Nr. 14 „Hauptstraße“**
- 1.1 Anlass und Inhalt der Planung
- 1.2 Inhalte der Örtlichen Bauvorschrift
- 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 „Hauptstraße“ (Quelle: Schaumburg GIS, LGLN)

Abbildung 2: Auszug des Bebauungsplanes Nr. 14 „Hauptstraße“ – Darstellung des Geltungsbereiches

Örtliche Bauvorschrift (1. Änderung)

Die Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 14 „Hauptstraße“ erhält folgende geänderte Fassung:

§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanens.

§ 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb des festgesetzten Gebietes errichteten Gebäuden sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 8 Grad betragen und darf 48 Grad nicht überschreiten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Dachaufbauten sind davon nicht betroffen.

(2) ~~Als Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachpfannen zulässig.~~

~~Als Rot und Rotbraun im Sinne dieser Vorschrift gelten die folgenden Farbtöne des Farbbregisters RAL 840 HR: Von 2001 (Rotorange) bis 2002 (Blutorange), von 3000 (Feuerrot) bis 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3009 (Oxidrot) bis 3011 (Braunrot), 8004 (Kupferbraun) und 8012 (Rotbraun). Geringfügige Abweichungen sind zulässig.~~

~~Als Farbtöne für die Dachdeckung sind "rot" bis "rotbraun" sowie "braun" bis "dunkelbraun" oder "anthrazit" zulässig.~~

(3) ~~Innerhalb der Dachfläche liegende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bis zu Drittel der zugeordneten Dachfläche zulässig, soweit sie mindestens 1,00 m Abstand zu Traufe, First und Ortsgang halten.~~

§ 3 Ausnahmen von der Örtlichen Bauvorschrift (§ 66 (1) NBauO)

Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ein gestalterisches Konzept vorliegt, welches die Abweichungen begründet und die Abweichungen unter Berücksichtigung des Zwecks der örtlichen Bauvorschrift und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 4 Hinweise

Die textlichen Festsetzungen und Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift, die von der 1. Änderung nicht betroffen sind, gelten unverändert.

§ 5 Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 14 „Hauptstraße“ tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Redaktionelle Anmerkung:

kursiv: geänderte und / oder ergänzte Festsetzung ~~gestrichen:~~ nicht mehr Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften Normale Schrift Unveränderte Festsetzung

Präambel

Auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Pohle die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 14 „Hauptstraße“ ___.___._____ als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den ___.___._____

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Pohle hat in seiner Sitzung am ___.___._____ die Einleitung des Änderungsverfahrens der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 14 „Hauptstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §§ 84 NBauO i.V.m. 2 (1) BauGB am ___.___._____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rodenberg, den ___.___._____

Gemeindedirektor

Bürgerbeteiligung

Den betroffenen Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb angemessener Frist die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Rat der Gemeinde Pohle hat in seiner Sitzung am ___.___._____ der 1. Änderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §§ 84 NBauO i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ___.___._____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der geänderten Örtlichen Bauvorschrift hat vom ___.___._____ bis ___.___._____ öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den ____.

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Pohle hat am ____ nach Prüfung der Anregungen die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 14 „Hauptstraße“ als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den ____.

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die geänderte Satzung ist mit Bekanntmachung im Schaumburger Wochenblatt am ____ gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

Rodenberg, den ____.

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der geänderten Satzung sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Abwägungsmängel nicht geltend gemacht worden.

Rodenberg, den ____.

Gemeindedirektor

1 Begründung zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV)

zum Bebauungsplan Nr. 14 „Hauptstraße“

1.1 Anlass und Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Hauptstraße“ wurde bereits im Jahr 2000 rechtskräftig.

Die wesentliche Änderung der ÖBV betrifft die Erweiterung der Festsetzung von Dachfarben um die Farbe „Anthrazit“. Die ÖBV sieht in ihrer Ursprungsfassung ausschließlich Dächer mit roten bis rotbraunen Pfannen vor. Innerhalb des Gebietes selbst und in direkter Nachbarschaft befinden sich jedoch verschiedene Haustypen mit unterschiedlich gedeckten Dächern.



Abbildung 1: Luftbild zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 „Hauptstraße“
(Quelle: Schaumburg GIS, LGLN)

Für einen Neubau besteht aktuell der Wunsch auf eine anthrazitfarbene Dacheindeckung.

Die Gemeinde Pohle möchte sich diesem Wunsch nicht verschließen, daher soll im Rahmen der Änderung eine Anpassung der Örtlichen Bauvorschrift um eine Erweiterung der Dachfarben erfolgen.

Darüber hinaus sieht die ÖBV nun vor, Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 66 Abs. 1 NBauO im Einzelfall zuzulassen, wenn ein gestalterisches Konzept vorliegt, welches die Abweichungen begründet und wenn die Abweichungen unter Berücksichtigung des Zwecks der örtlichen Bauvorschrift und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Diese Ergänzung ist i.d.R. in den neuen ÖBV der Bebauungspläne enthalten.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Es wird eine einmonatige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine eingeschränkte Behördenbeteiligung durchgeführt. Umweltbelange sind nicht betroffen. Die Satzung des Bebauungsplanes (Text und Plan) wird nicht angetastet.

1.2 Inhalte der Örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Pohle im südlichen Bereich im Übergangsbereich zum Ortsrand. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebaulichen Konzept stellt die betroffenen Grundstücksflächen als Siedlungsbereich mit Ziergärten und Rasenflächen dar.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen wurde eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 50 sowie des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes wird die ÖBV nun geändert.

Die Gestaltungsvorschriften werden aus den örtlichen Bauformen, Materialien bzw. ihren jeweiligen Anteilen getroffen. Im Einzelnen werden die Gestaltungsvorschriften wie folgt begründet:

Mit den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung wird in besonderer Weise an die vorhandenen stadträumlichen Entwicklungen im direkten Umfeld angeknüpft. Zur homogenen Entwicklung noch vorhandener Potenzialflächen und dem gebäudestrukturellen Einfügen in den Bestand, bleiben diese im Rahmen der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften erhalten.

Die Gestaltungsfestsetzungen dienen der Schaffung einer gestalterisch homogenen Dachlandschaft im Plangebiet und leiten sich aus der umgebenden Dachlandschaft ab.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Dachfarben wird um die Dachfarbe „Anthrazit“ erweitert.

Im Hinblick auf die zu befürwortende Nutzung regenerativer Energien sind die bestehenden Einschränkungen zur Nutzung der Sonnenenergie aufzuheben, da diese Energieform im Rahmen der Energiewende in der heutigen Zeit ausdrücklich erwünscht ist.

Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift können gemäß § 66 Abs. 1 NBauO im Einzelfall zugelassen werden, wenn ein gestalterisches Konzept vorliegt, welches die Abweichungen begründet und wenn die Abweichungen unter Berücksichtigung des Zwecks der örtlichen Bauvorschrift und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Mit dieser Ergänzung können heute nicht vorhersehbare Gestaltungsinhalte künftig ohne Änderung der ÖBV zugelassen werden.

Die 1. Änderung der ÖBV lockert die Vorgaben, so dass sich eine größere Gestaltungsfreiheit ergibt.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Bezugsraum für die örtlichen Bauvorschriften bleibt unverändert bestehen und bezieht sich unverändert auf den gesamten Bebauungsplan Nr. 14, dessen Abgrenzung im folgenden Bild ersichtlich wird.

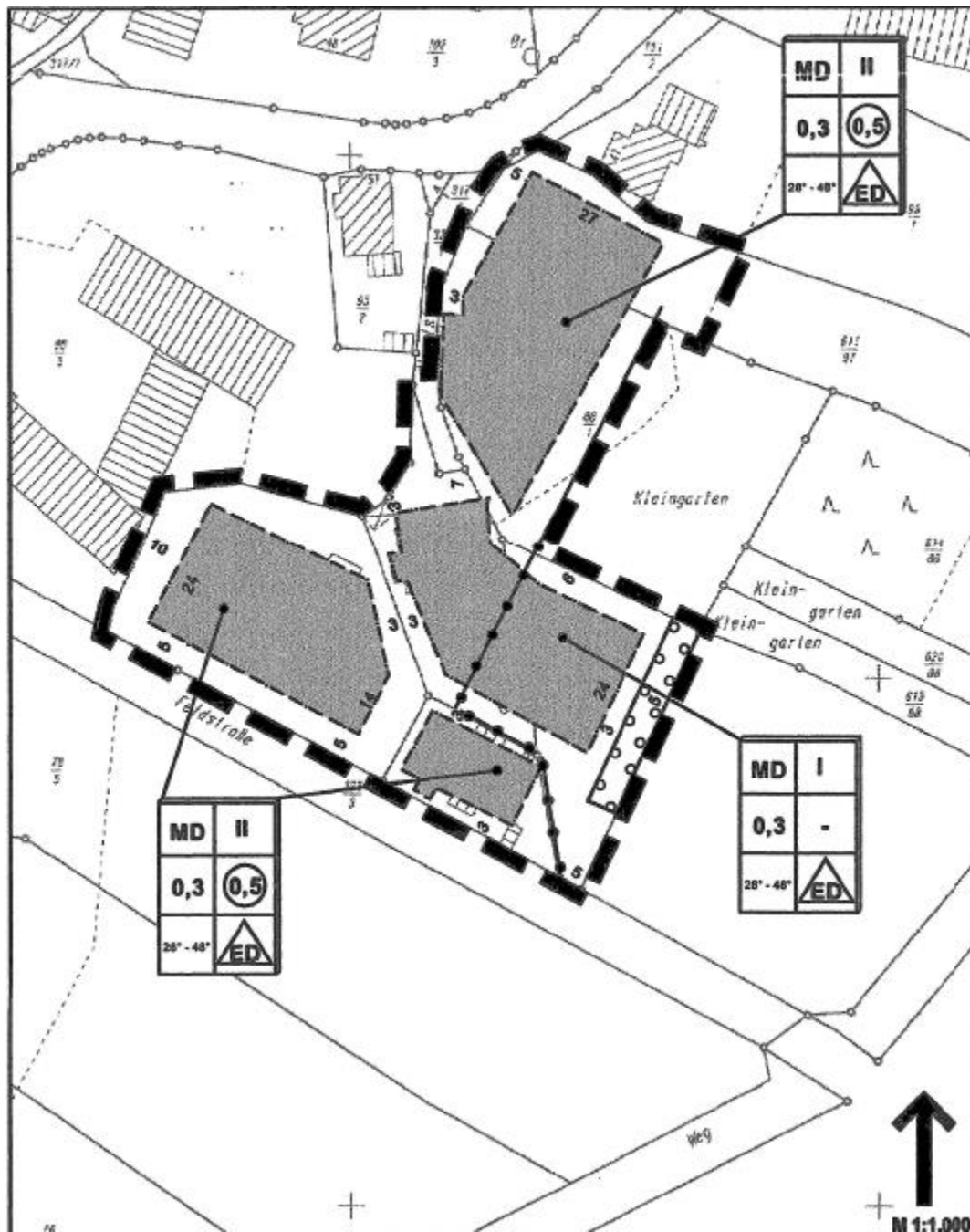


Abbildung 2: Auszug des Bebauungsplanes Nr. 14 „Hauptstraße“ – Darstellung des Geltungsbereiches