

Abschrift
**Satzung zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 14
„Reinsdorfer Straße“**

Gemeinde Apelern

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Apelern

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**

Karl-Wiechert-Allee 1 B
30625 Hannover

Bearbeitung: M. Brinschwitz

Bearbeitungszeitraum: Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung - (1. Änderung)	1
Verfahrensvermerke	4
1 Begründung zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) zum Bebauungsplan Nr. 14 „Reinsdorfer Straße“	6
1.1 Anlass der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften	6
1.2 Zielsetzung der Örtlichen Bauvorschrift	8
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 „Reinsdorfer Straße“ (Quelle: NUMIS Daten des LGLN)	6
Abbildung 2: Skizze zur Definition zur maximalen Firsthöhe	9
Abbildung 3: Auszug des Bebauungsplanes Nr. 14 „Reinsdorfer Straße“ – Darstellung des Geltungsbereiches	10

Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung - (1. Änderung)

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

§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes.

§ 2 Dächer

1. Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° - 48° zulässig. Nur bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig.
2. Für Dachaufbauten untergeordneter Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 22° - 59° zulässig. Nur bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig.
3. Für Einzel- und Doppelgaragen sind Flachdächer zulässig.
4. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der Trauflinie betragen. Trauflinie i. S. dieser Satzung ist die Schnittlinie der Außenwände mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude.
5. Zur flächenhaften Dachdeckung geneigter Dächer sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.
6. Grasdächer sind allgemein zulässig.
7. *Als Farbtöne sind die Farben "rot bis rot-braun" und "grau bis schwarz" zulässig (s. § 4). Für Solarelemente und Dachfenster i. S. v. Abs. 5 sind auch andere materialbedingte Farben zulässig.*

§ 3 Firsthöhe

1. Bei Hauptgebäuden beträgt die max. Firsthöhe 9.00 m.
- ~~2. Als Firsthöhe gilt das Maß vom First senkrecht gemessen am Giebel bis zum Schnittpunkt des angeschnittenen gewachsenen Geländes.~~
2. *Bezugsgrundlage für die Bemessung der Firsthöhe ist die Höhe der das Grundstück erschließende fertig gestellte öffentlichen Verkehrsfläche – Reinsdorfer Straße – (in der Mitte der Fahrbahn) – auf der Höhe des Mittelpunktes der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist. Gemessen wird im rechten Winkel von der jeweiligen Gebäudemitte zum Fahrbahnrand.*

Der Bezugspunkt der Firsthöhe am Gebäude wird definiert als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Dachs. (Sattel- oder Walmdach - waagrecht verlaufende First / Tonnen-dach oder anderen gewölbten Dachform - Scheitelpunkt des Dachbogens).

3. Bei Mansarden und Walmdächern ist die Firsthöhe maßgebend, die sich aus der theoretisch vorliegenden *Firsthöhe in der Ebene der Giebelaußenwand* ergibt.

§ 4 Farbtöne

Für die in § 2 festgesetzten Farbtöne sind die Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem RAL-Farbbregister und deren Zwischentöne zulässig:

rot bis braun:

RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8023, 8028

grau bis schwarz:

RAL 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

§ 6 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.

§ 7 Hinweise

Die textlichen Festsetzungen, die von der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften nicht betroffen sind, gelten unverändert.

§ 8 Inkrafttreten

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

Redaktionelle Anmerkung:

<i>kursiv:</i>	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 Apelern die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 14 „Reinsdorfer Straße“ 19.05.2020 als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den 26.05.2020

gez. Herr Kölle
Bürgermeister

gez. i. V. Herr Jacobs
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apelern hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 die Einleitung des Änderungsverfahrens der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 14 „Reinsdorfer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §§ 84 NBauO i.V.m. 2 (1) BauGB am 04.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rodenberg, den 26.05.2020

gez. i. V. Jacobs
Gemeindedirektor

Planverfasser

Der Entwurf der geänderten Satzung wurde von der Sweco GmbH ausgearbeitet.

Hannover, den 25.05.2020

gez. i.V. Brinschwitz

Bürgerbeteiligung

Den betroffenen Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb angemessener Frist die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der geänderten Örtlichen Bauvorschrift hat vom 14.04.2020 bis 14.05.2020 öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 26.05.2020

gez. i. V. Jacobs
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Apelern hat am 19.05.2020 nach Prüfung der Anregungen die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 14 „Reinsdorfer Straße“ als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den 26.05.2020

gez. i. V. Jacobs
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die geänderte Satzung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 29.05.2020 gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

Rodenberg, den 02.06.2020

gez. i. V. Jacobs
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 „Reinsdorfer Straße“

1.1 Anlass der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplanes Nr. 14 „Reinsdorfer Straße“ wurde im Jahr 1999 rechtskräftig. Im Baugebiet finden aktuell die ersten Entwicklungen statt, einige Grundstücke stehen allerdings noch zur Verfügung. Mit den ersten Interessenten wurden Anregungen und Wünsche vorgetragen, Abweichungen von den festgesetzten Dachfarben umsetzen zu wollen. Zusätzlich stellten sich Fragen in Bezug auf die Bezugshöhe der maximalen Firsthöhe der Gebäude. Die Gemeinde Apelern ist bestrebt, die bereits baurechtlich gesicherten Flächen in eine Entwicklung zu bringen. Um das Spektrum der Möglichkeiten zu erhöhen, bei gleichzeitiger Sicherung des Einfügens in das bestehende Umfeld, ist eine Änderung der im Bebauungsplan integrierten Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) vorgesehen.

Die wesentliche Änderung der ÖBV, betrifft die Aufweitung der Festsetzung von bestimmten Dachfarben. Die ÖBV sieht in ihrer Ursprungsfassung ausschließlich Dächer mit roten bis rotbraunen Pfannen vor. In direkter Nachbarschaft befinden sich jedoch verschiedene Haustypen mit unterschiedlich gedeckten Dächern. Schwarz bis Anthrazit gedeckte Dächer sind im direkten Umfeld ebenso vorzufinden, wie rot gedeckte Dächer.

Weiterhin soll eine Anpassung der Festsetzungen zum Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe erfolgen.

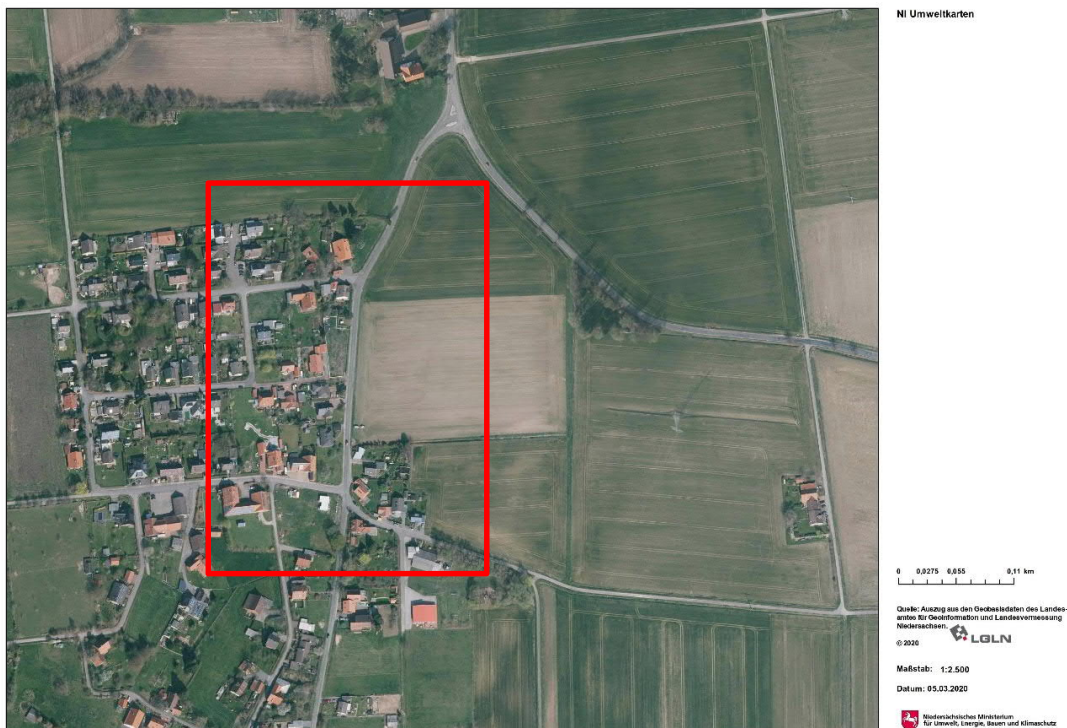


Abbildung 1: Luftbild zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 „Reinsdorfer Straße“ (Quelle: NUMIS Daten des LGLN)



Blick auf das Baugebiet



angrenzende Gebäude mit schwarzen Dächern



Bestandsgebäude im Umfeld



südlich angrenzende Bebauung

Aus den vorliegenden Rahmenbedingungen, wie auch aus den Fotos ersichtlich, lässt sich aktuell nicht mehr zwingend ableiten, dass im Bebauungsplangebiet entlang der Reinsdorfer Straße ausschließlich rote Dächer realisiert werden sollten, auch wenn dies für ein gestalterisches Gesamtkonzept seinerzeit vorgesehen war. Die Entwicklungsmöglichkeiten sollen insofern ausgeweitet werden, dass die Dächer in Rottönen und Schwarztönen möglich sind, was sich immer noch in die unmittelbare Umgebung einfügt.

Die Festsetzung zur maximalen Firsthöhe innerhalb der örtlichen Bauvorschriften wird mit der Änderung ebenfalls angepasst. Die Örtlichen Bauvorschriften sehen eine maximale Firsthöhe von 9 m vor und setzen den Bezugspunkt auf das vorhandene gewachsene Gelände. (Als Firsthöhe gilt das Maß vom First senkrecht gemessen am Giebel bis zum Schnittpunkt des angeschnittenen gewachsenen Geländes.) Aufgrund der sehr stark bewegten Geländeoberfläche innerhalb des Betrachtungsgebietes kann es, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorhandenen Festsetzungen zu städtebaulich nicht gewollten Härten bei der Ermittlung der maximalen Firsthöhe kommen. So besteht in Teilbereichen die Gefahr, dass ein eingeschossiges Gebäude mit einem klassischen Satteldach, innerhalb der festgesetzten Dachneigungen von 28° - 48° und einem der Norm entsprechenden ausgebauten Dachgeschoss (nicht mehr als 2/3) nicht errichtet werden kann. Dieser Gebäudetyp ist als städtebauliche Zielsetzung für den Betrachtungsraum angenommen worden und eine Errichtung soll innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen möglich sein. Aus diesem Grund soll die Örtliche Bauvorschrift zur Gebäudehöhe lediglich in der Form angepasst werden, dass der Bezugspunkt nicht das gewachsene Gelände ist, sondern die das Grundstück erschließende Straßenhöhe als Bezugspunkt dienen soll. So kann ein einheitlicher und klar definierter Bezugspunkt gesichert werden. Die maximale Firsthöhe von 9 m bleibt unverändert.

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 des Bebauungsplanes enthalten.

Mit den Änderungen werden die vorhandenen Örtlichen Bauvorschriften etwas gelockert und sichern neue Gestaltungsmöglichkeiten für das Baugebiet, bei gleichzeitiger Einhaltung des Einfügens in den Gesamtzusammenhang. Der Gebäudetypus bzw. die Grundausrichtung der Örtlichen Bauvorschriften bleiben erhalten.

Es fand eine einmonatige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine eingeschränkte Behördenbeteiligung statt. Umweltbelange sind nicht betroffen. Die Satzung des Bebauungsplanes (Text und Plan) wird nicht angetastet.

1.2 Zielsetzung der Örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Reinsdorf im nordöstlichen Bereich des Siedlungskörpers im Übergangsbereich des Ortsteils zum Ortsrand. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich aktuell am Beginn seiner Entwicklung. Ein erster Gebäudekörper ist bereits vorhanden. Es stehen allerdings noch einige Baugrundstücke zur Verfügung, die in eine Entwicklung gebracht werden können. Weitere Anfragen liegen bereits vor.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht eine eingeschossige Straßenrandbebauung entlang der Reinsdorfer Straße vor, nutzt dabei die vorhandene Infrastruktur und rundet den Siedlungsraum in östlicher Richtung ab. Südlich des Plangebietes und westlich der Reinsdorfer Straße ist bereits eine lockere Bebauung vorhanden. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Grundflächenzahl, einer eingeschossigen Bebauung und der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Gemäß den ländlichen Strukturen ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Zusätzlich zu diesen Festsetzungen sind Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

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 geändert.

Die Gestaltungsvorschriften werden aus den örtlichen Bauformen und Materialien 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 und dem gebäudestrukturellen Einfügen in den Bestand, bleiben diese im Rahmen der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften unverändert erhalten. Ebenfalls von der Änderung unberührt bleibt die Festsetzung für Dachaufbauten untergeordneter Gebäudeteile. Die ebenfalls ein entsprechend schräg geneigtes Dach von 22° bis 59° aufweisen müssen. Die örtliche Bauvorschrift, die Flachdächer von Garagen zulässt, bleibt ebenfalls erhalten.

Die aktuelle Situation im Umfeld des Betrachtungsgebietes ist bereits beschrieben worden, so dass eine örtliche Bauvorschrift, die lediglich eine Dachfarbe in einem roten Farbspektrum zulässt in der Form nicht notwendig und begründbar ist. Die Festsetzung zur Gestaltung der Dachfarben in den örtlichen Bauvorschriften wird in der Form angepasst, dass neben Rottönen auch graue bis schwarze Farben zulässig sind, um eine flexiblere Gestaltung zu ermöglichen.

Ziel dieser Planung ist die einheitliche Regelung der Dachfarben im Betrachtungsbereich. Durch diese Festsetzung sollen nur besonders untypische Dachfarben, wie z. B. gelb, blau und grün, ausgeschlossen werden. Um den Gestaltungsvorstellungen der Bauherren zu entsprechen, wird der Gestaltungsrahmen auf rote bis braune und graue bis schwarze Dacheindeckungen einheitlich erweitert. Nach dem Bestimmtheitsgebot sind die Farben eindeutig zu definieren. Hierzu wird das RAL-Farbenregister verwendet. Um das Ziel zu erreichen, wurden die Farb-Nummern mit Farbstichen und –nuancen ins Grün und Blau nicht aufgeführt.

Eine Anpassung erfolgt weiterhin in Bezug auf die Festsetzung zur maximalen Firsthöhe von 9 m. Die maximale Höhe bleibt von der Änderung unberührt, lediglich der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Firsthöhe wird dahingehend angepasst, dass der Bezugspunkt nicht mehr das gewachsene Gelände ist, sondern als Bezugspunkt die das Grundstück erschließende Straße, in der Mitte der Fahrbahn, als Bezugspunkt neu definiert wird. Dieser einheitliche Bezugspunkt sichert eine entsprechende Höhenentwicklung unter Beachtung der ansonsten bestehenden Festsetzungen und Örtlicher Bauvorschriften und sichert gleichzeitig ein Einfügen der eingeschossigen Bebauung auf einem einheitlichen Höhenniveau.

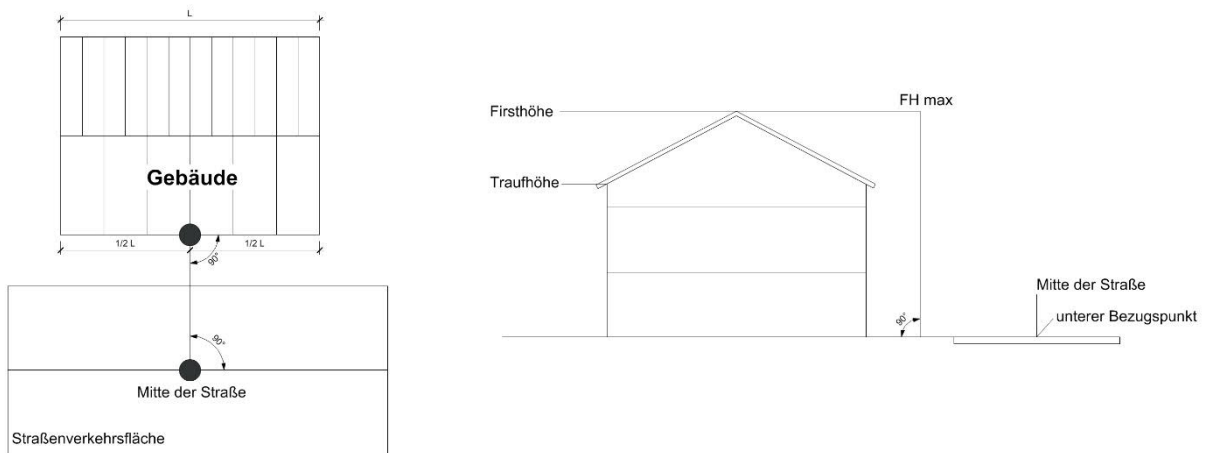


Abbildung 2: Skizze zur Definition zur maximalen Firsthöhe

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 bei der Errichtung neuer Gebäude ergibt und die Innenentwicklung in Form der baulichen Nutzung von Potenzialflächen gestärkt werden kann, dass Einfügung in das bestehende Umfeld gewahrt bleibt.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

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

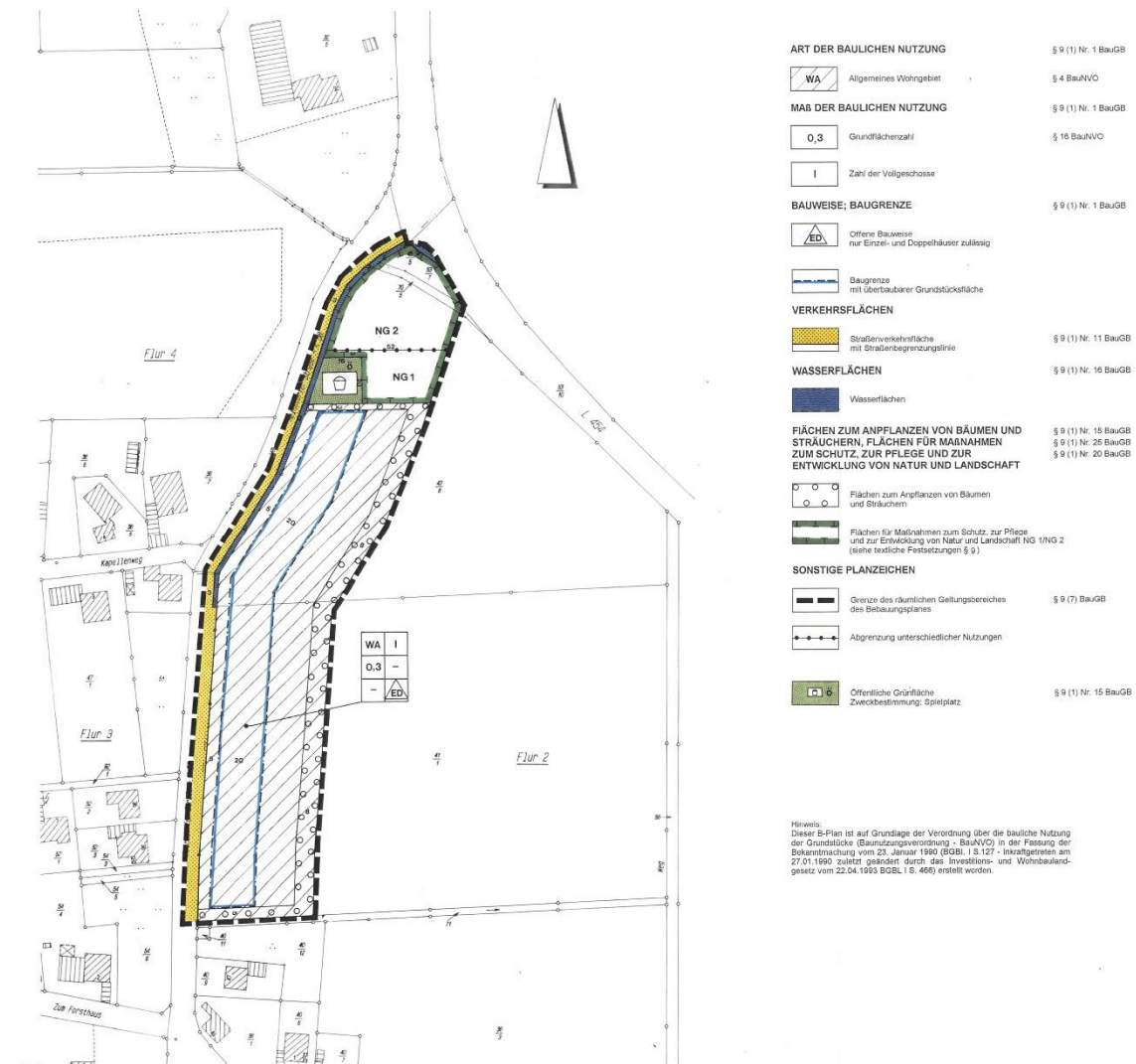


Abbildung 3: Auszug des Bebauungsplanes Nr. 14 „Reinsdorfer Straße“ – Darstellung des Geltungsbereiches