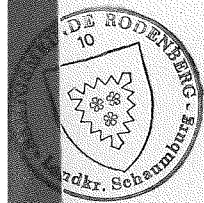


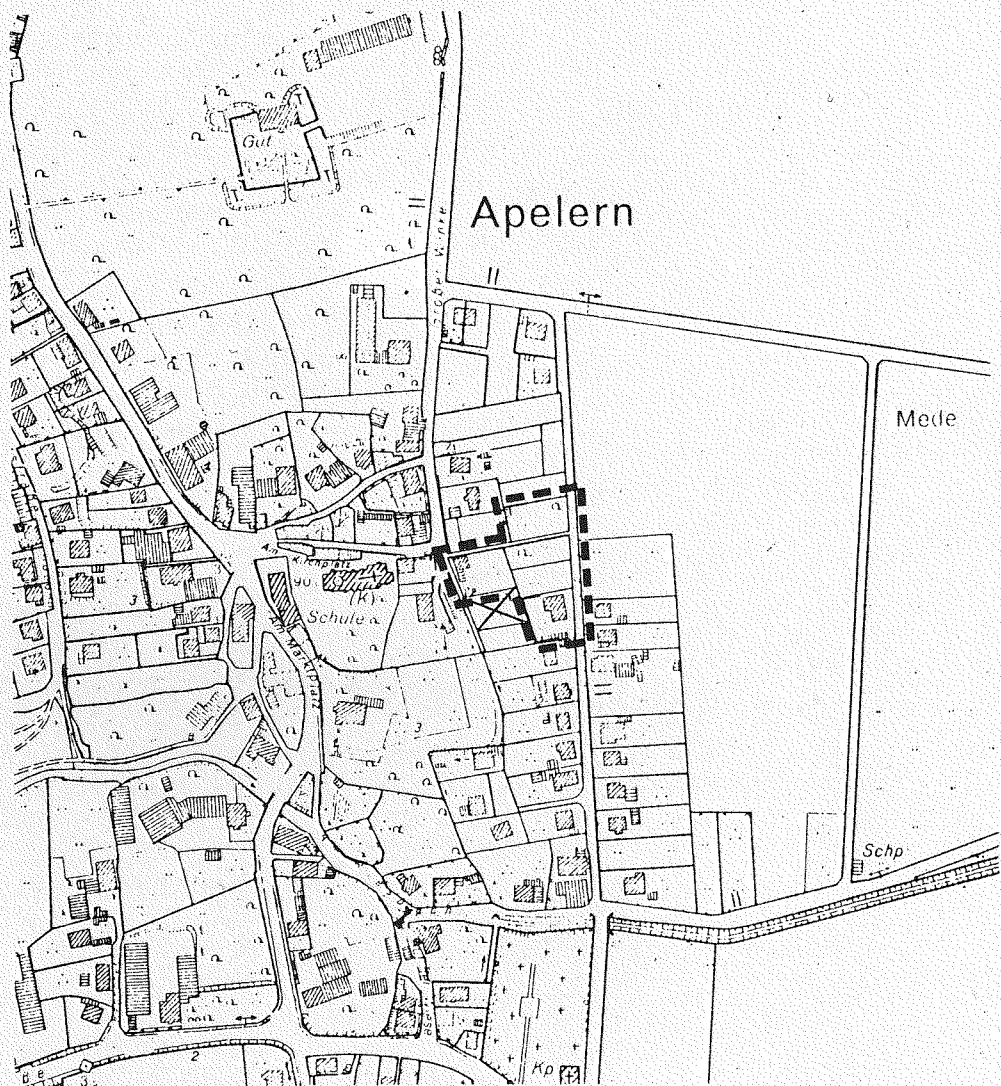
-Original-



G e m e i n d e   A p e l e r n  
Landkreis Schaumburg Regierungsbezirk Hannover

B e g r ü n d u n g  
B e b a u u n g s p l a n   N r . 8  
" A m   g r o ß e n   W i n k e l "

2.   Ä n d e r u n g  
und Teilaufhebung



Bearbeitet : Ortsplaner Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

# I n h a l t s v e r z e i c h n i s

|                                                                                                                                                                | Seite |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1. <u>Allgemeines/ Verfahrensablauf</u>                                                                                                                        | 3     |
| 1.1    Geltungsbereich                                                                                                                                         | 3     |
| 1.2    Erfordernis und Zweck der Planung                                                                                                                       | 3     |
| 1.3    Entwicklung der Bebauungsplanänderung<br>aus dem Flächennutzungsplan                                                                                    | 3     |
| 1.4    Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB                                                                                                                      | 4     |
| 1.5    Ergebnis der Beteiligung der Träger öffent-<br>licher Belange gem. § 4 Abs. 1 und der<br>gleichzeitigen öffentlichen Auslegung<br>nach § 3 Abs. 2 BauGB | 4     |
| 2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen<br/>        der Bebauungsplanänderung</u>                                                                         | 6     |
| 2.1    Bauland, Art der baulichen Nutzung                                                                                                                      | 6     |
| 2.1.1   Städtebauliche Werte                                                                                                                                   | 6     |
| 2.1.2   Allgemeines Wohngebiet                                                                                                                                 | 7     |
| 2.2    Städtebauliches Gestaltungskonzept                                                                                                                      | 7     |
| 2.2.1   Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                              | 7     |
| 2.2.2   Bauweise, Baugrenzen                                                                                                                                   | 7     |
| 2.2.3   Grünflächen                                                                                                                                            | 7     |
| 2.2.4   Zustand von Natur und Landschaft                                                                                                                       | 8     |
| 2.3    Verkehrsflächen                                                                                                                                         | 8     |
| 2.3.1   Individualverkehr                                                                                                                                      | 8     |
| 2.3.2   Ruhender Verkehr                                                                                                                                       | 8     |
| 2.3.3   Umgehungsstraße                                                                                                                                        | 8     |
| 2.4    Umweltschutz                                                                                                                                            | 9     |
| 2.4.1   Emissionen aus der Nachbarschaft                                                                                                                       | 9     |
| 2.5    Ver- und Entsorgung                                                                                                                                     | 9     |
| 2.5.1   Elt. Strom, Wasser, Brandschutz                                                                                                                        | 9     |
| 2.5.2   Schmutz- und Regenwasserableitung                                                                                                                      | 9     |
| 2.5.3   Müllbeseitigung, Altablagerungen                                                                                                                       | 11    |
| 2.5.4   Fernmeldenetz                                                                                                                                          | 11    |
| 3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>                                                                                                                     | 11    |
| 3.1    Maßnahmen, die zur Verwirklichung der<br>Bebauungsplanänderung alsbald getroffen werden                                                                 | 11    |
| 3.2    Überschlägliche Kosten für die<br>Durchführung der Erschließung                                                                                         | 11    |
| 3.3    Bodenordnende Maßnahmen                                                                                                                                 | 11    |
| 4. <u>Verfahrensvermerke</u>                                                                                                                                   | 12    |
| 4.1    Auslegungsbeschluß                                                                                                                                      | 12    |
| 4.2    Satzungsbeschluß                                                                                                                                        | 12    |
| 4.3    Beschluß der Begründung<br>gem. § 9 Abs. 8 BauGB                                                                                                        | 12    |

# 1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde am 02. 02.83 durch Bekanntmachung in Nr. 2 des Amtsblattes für den Regierungsbezirk Hannover rechtsverbindlich. Dabei ging es, mit Ausnahme des zweigeschossig vorhandenen nördlichen Drittels, im wesentlichen um die Nutzungsreduzierung auf ein Vollgeschoß, um den Fortfall eines Spielplatzes, die Erschließung des Flurstücks 24 als Baugrundstück und um die Beibehaltung der Gartennutzung innerhalb der Parzelle 27/1.

Weil jetzt auch das Flurstück 24 als Allgemeines Wohngebiet aufgehoben und künftig als Garten genutzt werden, zwischen den Parzellen 22 und 26/1 eine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und die Baugrenze im Süden des Flurstücks 12 bis auf 4 m an den Fußweg herangeführt werden soll, hat der Rat der Gemeinde Apelern eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen.

## 1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 innerhalb der Flur 4, Gemarkung Apelern, wird begrenzt :

- Im Norden - durch die Südgrenzen der Flurstücke 10/2 und 11,
- im Osten - durch den Anliegerweg "Auf der Mede",
- im Süden - durch die Nordgrenzen der Flurstücke 30/5 und 24,
- im Westen - durch die Wegeparzelle 193.

Das Flurstück 24 wird als Allgemeines Wohngebiet aufgehoben und aus dem Bebauungsplangeltungsbereich ausgegrenzt. Folgenutzung : Garten.

## 1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Infolge der mittlerweile präzisierten Nutzungsansprüche bzw. zur ortsbildgerechteren Berücksichtigung der Randzone ist es erforderlich, im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 8 eine 2. Änderung und Teilaufhebung vorzunehmen.

## 1.3 Entwicklung der Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan

Die (WA)- Festsetzung des Bebauungsplanes entspricht der Darstellung des seit 1981 wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die bauliche Nutzung der einzelnen Grundstücke ist inzwischen weitgehend erfolgt.



Die Bewohner dieses Gebietes können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs in Apelern versorgen.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden durch die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht berührt.

1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 wirkt sich auf den räumlichen Geltungsbereich und auf dessen Nachbarschaft nur unwesentlich aus.

Deshalb wird von einer Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und von einer vorherigen Erörterung der a l l g e m e i n e n Ziele und Zwecke der Planung abgesehen.

1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Den Abwägungsentscheidungen des Rates liegen lt. Nr. 34.1 Abs. 4 der Verwaltungsvorschriften sämtliche Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1, sowie alle Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB zugrunde.

Die Bedenken und Anregungen

(A) der Träger öffentlicher Belange

bezogen sich hauptsächlich auf :

Oberpostdirektion Hannover, Telekom

o Die Sicherung der Fernmeldenetzerweiterung

Straßenbauamt Hameln

o den Hinweis auf eine möglicherweise neue Trassenführung der B 442. Im Falle der Beibehaltung der Ostumgehung von Apelern würden Lärmschutzmaßnahmen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung gehen

Ldkr. Schbg. Amt für Zivil- und Katastrophenschutz

o Weitergeltung der früher abgegebenen Stellungnahmen

Ldkr. Schbg. Amt für Naturschutz

o Pflanzung eines Baumes je Grundstück

(B) von Personen gingen keine Bedenken und Anregungen ein

Zu den vorliegenden Bedenken und Anregungen trifft der Gemeinderat folgende Entscheidung :

Zur Sicherung der rechtzeitigen Fernmeldenetzweiterung sowie der Koordinierung der Kabelverlegung mit anderen Baumaßnahmen wird der Beginn der Erschließungsarbeiten dem Fernmeldeamt 2 Hannover mindestens 9 Monate vorher schriftlich angezeigt.

Der Gemeinderat nimmt die Zustimmung aus straßenbau- und verkehrstechnischer Sicht zur Kenntnis.

Ferner wird die Bestätigung zur Kenntnis genommen, daß

- a) unter Berücksichtigung der im Bau befindlichen Ost-Umgehung von Rodenberg möglicherweise eine neue Trassenführung für die B 442, zwischen Lauenau und Rodenberg, bestimmt werden wird, wodurch sich die bisherige Ostumgehung von Apelern erübrigt und
- b) für den Fall der Beibehaltung der in der Planfeststellung befindlichen Trasse, keine Lärmschutzmaßnahmen zu Lasten der Straßenbauverwaltung vorgenommen werden können.

Zum Hinweis auf die Weitergeltung der Stellungnahmen vom 20.06.79, 22.05.89 und 09.03.92 gelten gleichermaßen die dazu im einzelnen getroffenen Entscheidungen.

Es wird zur Kenntnis genommen, daß aus der Sicht des Naturschutzes keine erheblichen Bedenken gegen die geplante Bebauungsplanänderung bestehen.

Der Hinweis zur Baumpflanzung je Grundstück ist bereits durch die textliche Festsetzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 berücksichtigt worden, wonach je 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Die für das gesamte Plangebiet getroffene Bestimmung behält ihre Gültigkeit.

## 2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

### 2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der ursprünglichen Planfassung bleibt für das Bauland die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bestehen.

Die Parzelle 24 wird als (WA)- Gebiet aufgehoben. Danach erfolgt eine Weiternutzung als Garten.

Aus städtebaulichen Gründen bewirken die "Textlichen Festsetzungen" eine Nutzungseinschränkung, die die Zulässigkeit der, unter § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4 und 5 in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Ausnahmen :

- o Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- o Gartenbaubetriebe und
- o Tankstellen

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung innerhalb des Plangeltungsbereiches ausschließt.

Diese Einschränkung ist nötig, damit :

- o das, dem städtebaulichen Konzept entsprechende, ruhige und sichere Wohnen nicht unnötig gestört wird,
- o betriebliche Einrichtungen, die möglicherweise das Maß der Eigenentwicklung überschreiten, in der, der Wohnbaunutzung vorbehaltenen Ortslage nicht entstehen und
- o dieser Randbereich auch künftig durch eine kleinteilige Baustruktur, durchsetzt mit angepaßten Grünelementen, gegliedert bleibt.

#### 2.1.1 Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfaßt die vier, am südlichsten gelegenen, Grundstücke.

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| Das Plangebiet hat eine Größe von brutto | 0,6363 ha |
| Erschließungsflächenanteil               |           |
| Anliegerweg "Auf der Mede" 1/2           |           |
| Fußweg                                   | 0,0516 ha |
| Nettobauland                             | 0,5847 ha |

Die Erschließungsflächen umfassen rd. 8 % des Bruttobaulandes



|           |      |   |        |   |                     |
|-----------|------|---|--------|---|---------------------|
| vorhanden | 2 WE | X | 2,5 EW | = | 5 EW                |
| geplant   | 3 WE | X | 2,4 EW | = | 7 EW                |
| insgesamt |      |   |        |   | <u>12 Einwohner</u> |

## 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Die vorhandenen entsprechen wie die geplanten Baulichkeiten den generellen Merkmalen Allgemeiner Wohngebiete. Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 betroffen sind indessen lediglich 2 bebaute und 3 unbebaute Grundstücke

## 2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

### 2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes als Maß der baulichen Nutzung festgesetzte Geschoßflächenzahl entspricht dem aus der Flächennutzungsplandarstellung hervorgehenden Richtwert.

### 2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Es gilt nach wie vor die offene Bauweise.

Die Form der überbaubaren Grundstücksflächen verläuft bandartig entlang der Wege.

Den Abschluß der überbaubaren Grundstücksflächen bilden ausnahmslos Baugrenzen, damit zur Errichtung von Um-, An- oder Neubauten die größtmögliche Platzierungsfreiheit individuell genutzt werden kann.

### 2.2.3 Grünflächen

Die Gemeinde Apelern hat bereits anläßlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 beantragt, nach § 5 Abs. 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes eine Ausnahme von den Anforderungen in § 2 Abs. 2 des NSpPG zuzulassen und auf einen Spielplatz innerhalb des Plangebietes zu verzichten, weil auf dem südwestlich der Kirche vorhandenen Spielplatz genügend Raum zur Verfügung steht, in dem dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren gleichwertig entsprochen werden kann.

Das Flurstück 24 wird durch die 2. Änderung als (WA)- Gebiet aufgehoben und künftig als Garten genutzt.

Als Eingrünungsrahmen muß lt. Textlicher Festsetzung je 600 qm Grundstücksgröße mindestens ein einheimischer Laubbaum gepflanzt und unterhalten werden.

#### 2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das auf rd. 90 m Höhe über NN liegende Plangebiet hat ein schwaches Gefälle von Nordosten nach Südwesten.

Landschaftsprägende Grünelemente sind, abgesehen von der auf den bebauten Grundstücken vorhandenen Bepflanzung, nicht vorhanden.

Zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege lt. § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes werden die Neubaugrundstücke in ortsüblicher Weise mit Garten- Großgrün versehen und die Bauwerke in Form, Dachausbildung und Farbgebung den heimischen Gestaltungsbesonderheiten angepaßt.

#### 2.3 Verkehrsflächen

##### 2.3.1 Individualverkehr

Die vorhandenen Wege sind so in das Verkehrsstraßennetz der Gemeinde Apelern eingebunden, daß entsprechend den Forderungen des § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift die Müllbeseitigung (Abholung) ungehindert, d.h. ohne Rücksetzmanöver der Müllfahrzeuge erfolgen kann.

##### 2.3.2 Ruhender Verkehr

Die Einstellplätze für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen (§ 47 Abs. 2 NBauO) müssen gem. § 47 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung auf den Baugrundstücken geschaffen werden. (Hierzu Ausführungsbestimmungen zu §§ 46 und 47 NBauO mit Anlage : Richtlinien für den Einstellplatzbedarf vm 27.07.1979 -Nds.MBl.S.1479-).

Im Verlauf der Anliegerwege und auf dem öffentlichen Parkplatz sind Stellplätze für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis, Möbelwagen usw.) in ausreichendem Umfang verfügbar.

##### 2.3.3 Umgehungsstraße

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg ist im Zuge der B 442 eine östliche Umgehung der Ortslage von Apelern dargestellt.



Für diese relativ dicht neben der Ortsrandbebauung vorgesehene Trasse ist das Planfeststellungsverfahren noch nicht abgeschlossen.

Der Verlauf der Umgehungsstraße ist aus dem Flächennutzungsplanausschnitt auf der nächsten Seite ersichtlich.

Hinsichtlich der künftigen Verkehrsführung auf übergeordneten Strecken ist jetzt durch den Bau einer Hauptverkehrsstraße östlich von Rodenberg eine neue Situation eingetreten, die zum Nachdenken über eine südliche Verbindung geführt hat, durch die möglicherweise auf die bislang vorgesehene Ostumgehung von Apelern, insbesondere im Interesse der Erhaltung der Wohnruhe, verzichtet werden kann.

## 2.4 Umweltschutz

### 2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft

Am Ostrand des Ortes waren die Bewohner schon immer gelegentlichen Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Feldbestellungs- und Erntemaßnahmen ausgesetzt.

Demgegenüber ist die Gemeinde Apelern bei ihren Entwicklungsüberlegungen von der überwiegend vorhandenen ländlichen Struktur ausgegangen, weshalb das Aneinandergrenzen von Wohnbau- und landwirtschaftlicher Nutzung nicht als für die Wohnbevölkerung unzumutbar angesehen wurde.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

### 2.5.1 Elektrischer Strom, Wasser, Brandschutz

Das Elektrizitätswerk Wesertal gewährleistet die Versorgung mit elektrischer Energie aus dem Ortsnetz.

Durch die in Apelern vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage können alle Grundstücke im Plangebiet mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität, sowie auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang, versorgt werden.

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind zur Sicherung des Brandschutzes, im Querschnitt ausreichend bemessene, Wasserleitungen mit DIN-gerecht eingebauten Hydranten vorhanden.

### 2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser gelangt durch Abflußleitungen in die, östlich von Apelern vorhandene, zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg.

Apelern

In den Dörnen

Mede

Großer Kamp

Klaranlage  
Riesbach

(L)

Wiedewiesen

Wiedbreite

Straßen- und  
Autobahnmeisterei

Wiehekamp

2 500

MD  
03

WA  
04

WS  
03

3349

0.000

M

WA  
04

MI  
04

A B H

8 (A2)

Die schadlose Ableitung des anfallenden Regenwassers erfolgt angesichts der vorhandenen Einrichtungen durch Rohrleitungen in Richtung Vorfluter.

Soweit geeignete Untergrundverhältnisse bestehen, soll jedoch einer Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken der Vorrang eingeräumt werden.

2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

Eine vorschriftsmäßige Abfallbeseitigung ist durch die vom Landkreis Schaumburg betriebene zentrale Müllabfuhr gewährleistet.

Altablagerungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Apelern nicht bekannt.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung alsbald getroffen werden

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind in diesem Fall keinerlei Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung

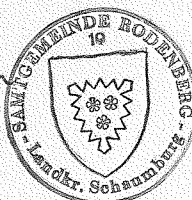
Weil weder ein Ankauf von Grundstücksteilen noch irgendwelche Erschließungsmaßnahmen nötig sind, entstehen keine Kosten, an denen sich die Gemeinde zu beteiligen hätte.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Realisierung der Bebauungsplanänderung ist nicht vom Erwerb weiterer Verkehrsflächen abhängig.

Apelern, am 18.03.1993

.....  
Ratsvorsitzender



.....  
Gemeindedirektor



4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

am 17.04.1992

Ortsplaner

Dipl.-Ing. Hans Bundtzen  
Wilhelm- Busch- Weg 21

3260 R i n t e l n 1



- 4.1 Der Rat der Gemeinde Apelern hat in seiner Sitzung  
am 29.10.1991

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung  
zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3  
Abs. 2 BauGB beschlossen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden

am 27.11.1992

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 09.12.1992 bis 12.01.1993

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Apelern, am 15. Januar 1993

.....  
Gemeindedirektor

- 4.2 Der Rat der Gemeinde Apelern hat den Bebauungsplan  
nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3  
Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 16.03.1993

als Satzung (§ 10 BauGB)

- 4.3 sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
als Begründung der Entscheidung beschlossen

Apelern, am 18.03.1993

.....  
Gemeindedirektor