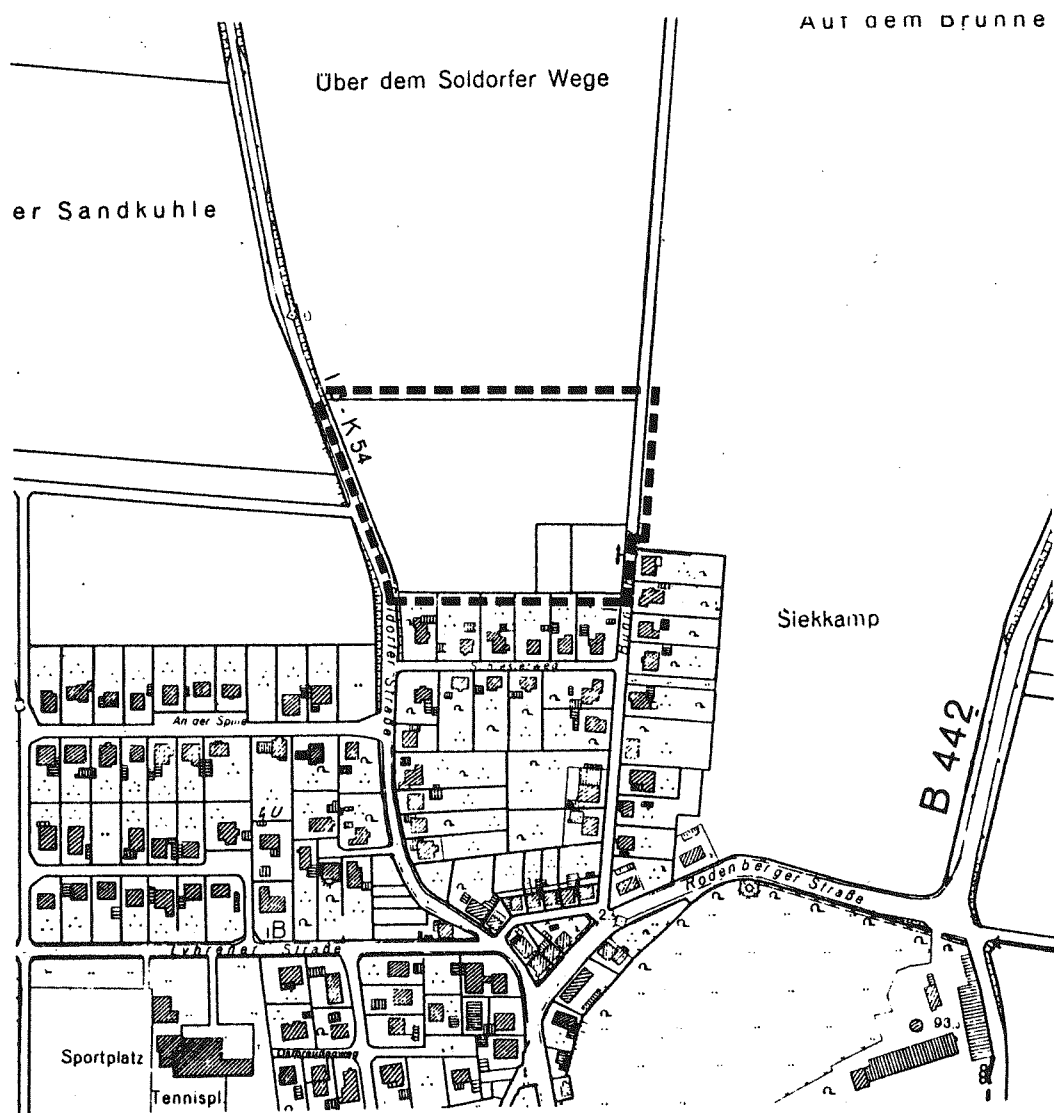


G e m e i n d e A p e l e r n
Landkreis Schaumburg Regierungsbezirk Hannover

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 . 1 0

"Soldorfer Straße"



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 des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB	4
1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffent- licher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Ergebnis der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	4
2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	11
2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung	11
2.1.1 Städtebauliche Werte	11
2.1.2 Allgemeines Wohngebiet	12
2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept	12
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	12
2.2.2 Bauweise, Baugrenzen	13
2.2.3 Grünflächen	13
2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft	13
2.3 Verkehrsflächen	14
2.3.1 Individualverkehr	14
2.3.2 Ruhender Verkehr	15
2.4 Umweltschutz	15
2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft	15
2.5 Ver- und Entsorgung	16
2.5.1 Elektrischer Strom, Wasser, Brandschutz	16
2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung	16
2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen	17
2.5.4 Fernmeldenetz	17
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	17
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	17
3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung	17
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	18
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	19
4.1 Auslegungsbeschluß	19
4.2 Satzungsbeschluß	19
4.3 Beschluß der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	19

Zur Begründung gehörend :

Erläuterungsplan im Maßstab 1 : 1 000

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Unter gleichzeitiger Aufhebung der bis dahin im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg am Südrand von Apelern, u.zw. im Flurgebiet "Dorfwanne", ausgewiesenen rd. 2 ha großen Baufläche hat der Samtgemeinderat schon im Jahre 1986 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, damit -nach erklärter Bereitschaft des Grundstückseigentümers- künftig im Wege des Wohnbauflächenaustausches am Nordrand von Apelern Maßnahmen zur abrundenden baulichen Nutzung getroffen werden konnten.

Auf diese Weise wurde auch sichergestellt, daß die noch landwirtschaftlich genutzten Böden gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan nur im unbedingt notwendigen Umfang, d.h. ohne Ausdehnung der Wohnbauflächendarstellung, in Anspruch genommen werden.

Weil die Wohnbauabsichten in Apelern jetzt in ein akutes Stadium getreten sind, hat der Rat der Gemeinde Apelern die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt innerhalb der Gemarkung Apelern, Flur 2, er wird folgendermaßen begrenzt ;

im Norden : durch die 125 m nördlich der Südgrenze des Flurstücks 37/19 verlaufende Plangebietsgrenze,

im Osten : durch die "Bunnenbergstraße",

im Süden : durch die Südgrenze des Flurstücks 37/19,

im Westen : durch die "Soldorfer Straße", (K 54).

1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der die am "Schlesierweg" und an der "Bunnenbergstraße" vorhandene Wohnbebauung abrundet, ist es zur Verwirklichung der im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg vorgegebenen Planungsziele sowie als Voraussetzung einer bedarfsentsprechenden Inanspruchnahme der Abrundungsfläche erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 10 aufzustellen.

Mit dieser Maßnahme wird bezweckt, daß :

- o die vorbereitende Ausweisung des wirksamen Flächennutzungsplanes nunmehr in die rechtsverbindliche Form umgesetzt wird, wobei

- o die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes ausschließlich über die "Bunnenbergstraße" erfolgen muß.

1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes
aus dem Flächennutzungsplan

Die am 12. September 1986 unter Az.: 309.5-21101.2-5-57/2/86 durch die Bezirksregierung Hannover genehmigte 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg erlangte ihre Wirksamkeit am 22. Oktober 1986 durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 28, Seite 901, für den Regierungsbezirk Hannover.

Der Änderungsbereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird diese Darstellung durch den Bebauungsplan Nr. 10 gem. § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches präzisiert.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden angesichts der in gleicher Größe vorgenommenen Aufhebung der Wohnbaunutzung im Flurgebiet "Dorfwanne" am Südrand von Apelern nicht berührt.

Die künftigen Bewohner des Plangebietes können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs im Zentrum von Apelern versorgen.

1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Wenngleich die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet werden sollen und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben ist, kann im vorliegenden Falle davon abgesehen werden, weil die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Ziff. 3 anlässlich der Flächennutzungsplanänderung bereits auf anderer planerischer Grundlage erfolgt ist.

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

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

(A) Träger öffentlicher Belange

Deren Bedenken und Anregungen bezogen sich hauptsächlich auf :

(Institut für Denkmalpflege)

- o bei Erdarbeiten evtl. zu erwartende archäologische Funde,
(Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksst. Nienburg)
- o die künftig ungehinderte Nutzung der Bunnenbergstraße durch den landwirtschaftlichen Verkehr,
(Amt für Agrarstruktur)
- o die Zurückstellung agrarstruktureller Bedenken zugunsten der städtebaulichen Entwicklung, wobei die Bunnenbergstraße unter teilweiser Verbreiterung auch weiterhin dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehen soll,
(Bezirksregierung Hannover, Dez. 309)
- o die Verpflichtung, den Beginn der Erschließungsarbeiten 6 Wochen vorher dem Institut für Denkmalpflege schriftlich anzuzeigen,
(Oberpostdirektion Hannover, Telekom)
- o Maßnahmen zur Erweiterung des Fernmeldenetzes,
(Amt für Zivil- und Katastrophenschutz)
- o den Hinweis auf einschlägige Gesetze und Verordnungen,
(Amt für Naturschutz)
- o Forderungen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere wegen der durch den Bebauungsplan vorgenommenen Geltungsbereichsüberschreitung am Nordrand der Flächennutzungsplan- Ausweisung,
(Jugendamt)
- o die verweigerte Zustimmung zur Zuordnung des vorhandenen Spiel- und Sportplatzes wegen der über 400 m betragenden Entfernung,
(Amt für Wirtschaftsförderung und Fremdenverkehr)
- o die Ausdehnung des Bebauungsplan- Geltungsbereiches über die Nordabgrenzung der Flächennutzungsplan- Darstellung hinaus,
(Planungsamt)
- o die Herstellung der Übereinstimmung zwischen der Flächennutzungsplan- Darstellung und dem Bebauungsplan- Geltungsbereich, sowie eine andere Formulierung der vorgedruckten Verfahrensvermerke.

(B) Personen

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB brachten Personen k e i n e Bedenken und Anregungen vor.

Gem. § 1 Abs. 6 BauGB trifft der Rat der Gemeinde Ape-
lern, im einzelnen dem ausführlichen Wortlaut der Form-
blatt- Beschlüsse entsprechend, folgende Entscheidung :

- o Wegen der möglicherweise vorkommenden archäologischen Funde wird der Beginn der Erschließungsarbeiten dem Niedersächsischen Landesverwaltungsamt -Institut für Denkmalpflege- sechs Wochen vorher schriftlich angezeigt.
- o Die Zustimmung der Landwirtschaftskammer wird zur Kenntnis genommen. Die Bunnenbergstraße steht auch in Zukunft dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zur Verfügung.
- o Die Zurückstellung agrarstruktureller Bedenken zugunsten der städtebaulichen Entwicklung wird zur Kenntnis genommen. Die Bunnenbergstraße steht auch künftig dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zur Verfügung. Angesichts der mit 7 m ausreichend breit vorhandenen Verkehrsfläche ist eine abschnittsweise Verbreiterung nicht erforderlich.
- o Den Beginn der Erschließungsarbeiten wird die Gemein- dem Institut für Denkmalpflege sechs Wochen vorher schriftlich anzeigen.
- o Abs. 2.5.4 "Fernmeldenetz" der Begründung zum Bebauungsplan enthält bereits die von der Gemeinde hinsicht- lich der Erweiterung des Fernmeldenetzes zu treffen- den Vorsorgemaßnahmen.
- o Der Hinweis auf die einschlägigen Gesetze und Verord- nungen wird zur Kenntnis genommen, wenngleich diese Belange der Brandschutzsicherung erst zu einem späte- ren Zeitpunkt der bauaufsichtsrechtlichen Beurteilung unterliegen.
- o Gegenüber der Flächennutzungsplandarstellung beträgt die aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen nötige Ausdehnung des Bebauungsplangelungs- bereiches nach Norden nur ein, als unbedeutend einzu- stufendes, Maß von 20 m.

Nach § 214 Abs. 2 Ziff 2 BauGB ist für die Rechtswirk- samkeit von Bauleitplänen auch eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 bis 4 unbeacht- lich, wenn § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Ent- wickelns des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungs- plan verletzt ist, o h n e daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebau- liche Entwicklung beeinträchtigt wurde.

Unter diesen Gesichtspunkten werden die Bedenken des Amtes für Naturschutz, die sich insbesondere auf die gegenüber der Flächennutzungsplandarstellung geringfügigen Überschreitung beziehen, zurückgewiesen.

Der aus dem parzellenunscharfen wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitete Bebauungsplan ist keineswegs als Siedlungsentwicklung in die freie Landschaft zu bezeichnen. Insoweit ist es nicht erforderlich, auf die hypothetischen Äußerungen in den Abs. 1 bis 4 näher einzugehen.

Bezüglich der zur Sprache gebrachten "Eingriffe" (Abs. 5 und 6) werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan nach Maßgabe des § 1 und der Regelungsmöglichkeit nach § 9 BauGB, berücksichtigt. Eine zusätzliche Anwendung der sich aus der Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG ergebenden Verpflichtungen ist nicht vorgesehen.

Dies wäre auch insbesondere mit dem System der Bauleitplanung nicht zu vereinbaren, weil das Erfordernis zur Berücksichtigung von Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach den spezifischen, im wesentlichen in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB geregelten, Verpflichtungen unter Berücksichtigung des planerischen Gestaltungsermessens der Gemeinden abschließend geregelt ist.

Bauleitpläne haben die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von vornherein sachgerecht zu behandeln. Für die nach § 30 BauGB gegebene Bebaubarkeit einer Fläche ist deshalb kein Raum für zusätzliche Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

In diesem konkreten Fall enthält der Bebauungsplan entsprechend der Aufzählung unter Abs. 2.2.4 der Begründung, bzw. der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, diejenigen Bestimmungen, die vom Rat der Gemeinde in Angleichung an die kleinteiligen Elemente des Ortsbildes für sinnvoll erachtet wurden.

Außerhalb des Plangebietes (entlang der K 54) besteht keine Rechtsgrundlage für weitergehende Grüngestaltungsmaßnahmen. Angesichts der Entschädigungsregelung in § 41 Abs. 2 BauGB reicht bei der geplanten Einzelhausbebauung als private nördliche Eingrünung gegenüber der freien Feldmark eine Breite von 7 m völlig aus. Eine Bestimmung als öffentliches Grün kann weder wegen der daraus resultierenden Verringerung der Grundstücksgrößen, geschweige denn wegen der willkürlich auf 10 m bezifferten Verbreiterung vorgenommen werden.

Schließlich sollte aufgrund des vom Amt für Naturschutz mehrfach den Stellungnahmen beigefügten Aufsatzes: "Anforderungen des Naturschutzrechts an die Bauleitplanung", Abs. 2.3, klar sein, daß Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die allein und ausschließlich aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes getroffen werden, in Bebauungsplänen unzulässig sind.

- o Mit der Begründung zum Bebauungsplan hat die Gemeinde eine Ausnahmeregelung nach § 5 Abs. 2 NSpPG beantragt, weil auf dem vorhandenen Spiel- und Sportplatz trotz der etwas größeren Entfernung dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der 6- bis 12- Jährigen gleichwertig entsprochen werden kann.

Nach § 5 Abs. 3 NSpPG darf die Bauaufsichtsbehörde unter dieser Voraussetzung größere Entfernungen zulassen, wenn die Eignung des Spielplatzes nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Dieser Umstand trifft auf den vorliegenden Fall zu.

Weil nach den Ausführungsbestimmungen zu § 2 Abs. 3 Satz 2 des NSpPG eine Spielplatzlage gewählt werden soll, die das Ruhebedürfnis der Anwohner am geringsten beeinträchtigt und weil es der Gemeinde aus Gründen der Zuordnung, Einrichtung und Unterhaltung nach wie vor am zweckmäßigsten erscheint, den vorhandenen Spielplatz zur Mitbenutzung zur Verfügung zu stellen, bleibt sie bei ihrem Antrage auf Zulassung einer Ausnahmeregelung.

Im übrigen stehen den voraussichtlich wenigen Kindern im eng begrenzten Bebauungsplangeltungsbereich zur Erfüllung ihres Spiel- und Bewegungsbedürfnisses auch die Wohnwege zur Verfügung, die nach den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde in dieser Ortsrandlage verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen.

Außerdem kann die am Ostrand des Plangebietes verlaufende, 7 m breite, "Bunnenbergstraße" von der Einmündung der Planstraße (A) ab nach Norden in rd 70 m Länge als Spielstraße genutzt werden.

Angesichts der westlich dieses Weges geplanten 3 Wohnhäuser und unter Berücksichtigung des nur gelegentlichen landwirtschaftlichen Verkehrs sind die Kinder hier keinen Gefahren ausgesetzt.

- o Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht im Norden etwas über die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Abgrenzung hinaus. Dem muß jedoch gegenübergestellt werden, daß jeder Flächennutzungsplan eine parzellenunscharfe Darstellung der städtebaulichen Entwicklung ist.

Unter Würdigung der seit 1985 zu berücksichtigenden "Eigenentwicklungsansprüche" ist sowohl die minimale Überschreitung als auch die Größe des Bebauungsplan-geltungsbereiches mit 2 1/4 ha durchaus zu rechtfertigen. Weil schließlich der Flächennutzungsplan für die verbindliche Bauleitplanung nur einen Rahmen setzt und in materieller Hinsicht den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB genügt wird, wenn der Bebauungsplan die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert, schließt auch ein Entwickeln eine unwesentliche Abweichung vom Flächennutzungsplan nicht aus.

Es ist daher nicht nötig, die Flächennutzungsplan-Darstellung nachträglich der Bebauungsplan- Größe anzupassen.

- o Die gegenüber der Flächennutzungsplan- Darstellung aus städtebaulichen, erschließungstechnischen und gestalterischen Gründen erforderliche Ausdehnung des Bebauungsplan- Geltungsbereiches um etwa 20 m nach Norden muß, gemessen an der Gesamtausweisung von Wohnbauflächen in Apelern, als völlig unbedeutend gelten, auch im Hinblick darauf, daß 1985 keine Weiterentwicklung von Wohnbauflächen sondern, nach gleichzeitiger Aufhebung einer 2 ha großen Wohnbaufläche im Flurgebiet "Dorfwanne", nur ein annähernd flächengleicher Austausch durch die Wohnbauflächenverlagerung an den Nordrand der Ortslage vorgenommen wurde.

Die Größe des Bebauungsplangeltungsbereiches mit 2 1/4 ha ist daneben auch unter Würdigung der seit 1985 zu berücksichtigen "Eigenentwicklungsansprüche" durchaus zu rechtfertigen.

Den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB ist in materieller Hinsicht genügt, wenn der Bebauungsplan die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert. Ein Entwickeln schließt nach den Buchstaben des Gesetzes unwesentliche Abweichungen vom Flächennutzungsplan nicht aus.

Lt. Nr. 19.3.2 der Verwaltungsvorschriften ist dem Träger der Bauleitplanung im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Abs. 2 BauGB ein möglichst großer Spielraum für seine Planung zu belassen. Dies gilt insbesondere für die Flächennutzungsplanung der Samtgemeinden im Verhältnis der Bebauungs- Planung ihrer Mitgliedsge- meinden.

Aufgrund des § 214 Abs. 2 BauGB ist für die Rechtswirk- samkeit der Bauleitpläne auch eine Verletzung der Vor- schriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 bis 4 unbeacht- lich, wenn § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Ent- wickelns des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungs- plan verletzt worden ist, o h n e daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wurde.

Daher ist eine nachträgliche Anpassung der unwesentli- chen Abweichung der parzellenunscharfen Flächennut- zungs- Darstellung an die Geltungsbereichsfestsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht geboten.

Die vorgedruckten Verfahrensvermerke auf Bebauungsplä- nen werden seit Inkrafttreten des Baugesetzbuches, d.h. seit nunmehr rd. 3 1/2 Jahren so verwendet, daß eine Rubrik die Dokumentation des Anzeigedatums und des Prüfungsabschlusses enthält, zum anderen bestätigt dann die jeweilige Gemeinde aufgrund des ihr mitge- teilten Prüfungsergebnisses, ob eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB geltend ge- macht wurde. Diese Verfahrensweise hat bisher nie zu Mißverständnissen geführt. Für eine Änderung der bis- her unbeanstandeten Handhabung besteht deshalb kein Bedarf.

Da im übrigen allen vorgelegten Bebauungsplänen im Landkreis Schaumburg ausnahmslos wirksame Flächennut- zungspläne zugrundeliegen, handelt es sich in keinem Fall um von der "Höheren Verwaltungsbehörde" zu ertei- lende Genehmigungen, sondern immer nur um Anzeigen, die nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers eine Verfahrensvereinfachung erbringen sollen.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Flächennutzungsplanausweisung setzt der Bebauungsplan Nr. 10 die Zone östlich der Soldorfer Straße (K 54) als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Diese Art der baulichen Nutzung fügt sich als Abrundung der vorhandenen Bebauung harmonisch in das örtliche Erscheinungsbild ein.

In Anbetracht der ausgesprochen kleinteiligen Siedlungsstruktur erfolgt aus städtebaulichen Gründen eine Nutzungseinschränkung, die die Zulässigkeit der, in der Baunutzungsverordnung unter § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4 und 5 bezeichneten Ausnahmen :

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

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung ausschließt.

Diese Einschränkung ist nötig, damit :

- o das, dem städtebaulichen Konzept für den Ortsrand von Apelern entsprechende, ruhige und sichere Wohnen ohne wesentliche Beeinträchtigung bleibt,
- o betriebliche Einrichtungen, die unter Umständen das Maß der Eigenentwicklung überschreiten, von vornherein in dem, überwiegend der Wohnbaunutzung vorbehaltenen, Gebiet nicht entstehen und
- o der im Süden und Südosten an kleinteilige Wohnbebauung anschließende Bereich der Abrundung in gleicher Form dienen kann.

2.1.1 Städtebauliche Werte

Die räumliche Ausdehnung des Bebauungsplanes	Nr. 10 um-
faßt brutto	2,2680 ha

Erschließungsflächen

Anliegerweg (A) mit Wendeplatz
und Wohnwege (B), (C)

0,1690 ha

Netto- Bauland

2,0990 ha

Die Wegeflächen betragen
rd. 7,5 % des Brutto- Baulandes

geplant sind (unter theoretischer
Zugrundelegung des Erläuterungsplanes)

21 Wohneinheiten

bei 2,5 Einwohnern je Wohneinheit
rd. 52 Personen.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) entspricht mit seiner Art der im Nordrand von Apelern bestehenden baulichen Nutzung.

Angesichts der kleinteilig benachbarten Bausubstanz sind im Plangebiet aus Gründen einer kontinuierlichen Ortsbildabrundung nur Einzelhäuser zulässig.

In diesem Sinne wird auch eine "Örtliche Bauvorschrift" hinsichtlich der

o Dachformen und

o Dachdeckungsfarben

erlassen.

Mit der Beschränkung auf ortstypische Gestaltungselemente im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll erreicht werden, daß eine städtebaulich geordnete Einfügung in die bauliche und landschaftliche Umgebung erfolgt.

Im Süden und Südosten des Plangebietes stehen durchweg Einzelhäuser mit Satteldächern. Um am nördlichen Ortsrand von Apelern eine, den überwiegend vorhandenen Formen angeglichene, ortsbildgerechte Ausbildung der Dächer und damit eine, der traditionellen Gestaltung entsprechende, heimische Bauweise zu erreichen, dürfen deshalb nur Sattel- und Walmdächer mit begrenzten Neigungsspielräumen errichtet werden.

Damit ferner die Eindeckung der Hauptgebäude mit kleinen Dachpfannen nicht in einer ortsfremden Weise vorgenommen und auch nicht zu vielfarbig ausgeführt wird, beschränkt sich die Zulässigkeit der Farbskala auf rote bis rotbraune Töne.

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die seit Oktober 1986 wirksame 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg weist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 als Wohnbaufläche (W) aus.

Für die südlich anschließenden (WA)- Flächen gilt im Flächennutzungsplan als Durchschnittswert eine Geschosßflächenzahl von (0,4).

Dieser Wert des Maßes der baulichen Nutzung wurde in den Bebauungsplan Nr. 10 übernommen.

2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 gilt im Rahmen der ordnungsgemäßen Integrierung in das Erscheinungsbild des nördlichen Ortsrandes von Apelern die eingeschossige offene Bauweise mit der Bestimmung, daß hier nur Einzelhäuser zugelassen werden.

Den jeweiligen Abschluß der bandartig ausgebildeten überbaubaren Grundstücksflächen bilden ausschließlich Baugrenzen, damit zur Errichtung der Neubauten die größtmögliche Platzierungsfreiheit genutzt werden kann.

2.2.3 Grünflächen

Von der Gemeinde wird die Anlage eines Spielplatzes für 6- bis 12- jährige Kinder im äußersten Nordrandbereich der Ortschaft nicht für sinnvoll gehalten.

Es wird daher eine Ausnahmeregelung nach § 5 Abs. 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes beantragt mit dem Ziel, den über vorhandene Wege in einer Entfernung von rd. 400 m erreichbaren Spiel- und Sportplatz dem Bebauungsplan zuzuordnen, weil auf diesem dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder in gleicher Weise entsprochen werden kann.

2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Die auf einer Höhe von rd. 100 m über NN gelegene Oberfläche des Plangebietes steigt leicht von Südosten nach Nordwesten an.

Westlich grenzt die "Soldorfer Straße" (K 54) an, deren Begrünungszustand bzw. Bodenbeschaffenheit unbeeinträchtigt bleibt, weil sie außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches liegt.

Im Süden und Südwesten grenzen mit Einzelhäusern und Hausgärten versehene Grundstücke an. Es ist nicht auszuschließen, daß diese Bebauung östlich der Bunnenbergstraße in späterer Zeit bis zur Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr. 10 vervollständigt werden wird.

Der nördlich des Bebauungsplanes Nr. 10 liegende Flurbereich "Über dem Soldorfer Wege" bleibt der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches existieren keine bedeutsamen, das Orts- oder Landschaftsbild prägenden, landschaftlichen Bestandteile. Durch die verbindliche Bauleitplanung erfolgen andererseits auch keine "Eingriffe", die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild mehr als notwendig beeinträchtigen, wobei im übrigen berücksichtigt werden muß, daß diese Wohnbaunutzung nach der wirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg nur einen flächengleichen Tausch für die in der "Dorfwanne" aufgegebene Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für Wohnbauzwecke darstellt.

Zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege lt. § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes hält der Rat der Gemeinde folgende Bestimmungen für angemessen :

- o Beschränkung der Bauweise auf eingeschossige Einzelhäuser,
- o verkehrsberuhigender Wegeausbau, Begrünung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche,
- o Pflanzung von Laubbäumen je 400 qm Grundstücksfläche, z.B. auch entlang der Wege,
- o Befestigung von Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigem Material,
- o ganzflächige Regenwasserversickerung, sofern die Voraussetzungen dafür gegeben sind,
- o Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen,
- o Bestimmung der Dacheindeckungsfarben,
- o Übergangseingrünung am nördlichen Rand des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) BauGB,
- o Ausschluß nicht vertretbarer "Ausnahmen" lt. § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird an seiner Westseite von der "Soldorfer Straße" (K 54) berührt.

An dieser Grenze wird aus Gründen der Verkehrssicherung ein Ein- und Ausfahrverbot erlassen. Entlang der K 54 gelten die Bestimmungen des § 24 NStrG.

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes erfolgt ausschließlich über die "Bunnenbergstraße".

Bezogen auf das voraussichtlich geringe Verkehrsaufkommen und aus Gründen der Verkehrsberuhigung werden die Anliegerwege mit relativ geringen Breiten ausgebaut. Der Anliegerweg (A) erhält an seinem Westende, entsprechend § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift, einen Wendepunkt mit 18 m Fahrbahndurchmesser, damit die Abholung des Mülls so vor sich gehen kann, daß ein Zurücksetzen der Fahrzeuge nicht nötig ist.

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 der NBauO) müssen gem. § 47 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung auf den Baugrundstücken geschaffen werden. (Hierzu Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 der NBauO mit Anlage : Richtlinien für den Einstellplatzbedarf vom 27.07.1978-Nds. MBl.S.1479-).

Im Plangebiet und in den Zufahrtsräumen stehen dem öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis, Möbelwagen usw.) Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

2.4 Umweltschutz

2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft

Zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt müssen die Belange des Umweltschutzes gebührend berücksichtigt werden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt am Nordrand von Apelern.

Die, diese Fläche im Westen tangierende, K 54 (Verbindungsweg zwischen Apelern und Soldorf) weist keinen nennenswerten Durchgangsverkehr auf. Auch der Quell- und Ziel- Verkehr hält sich in Grenzen, so daß die Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung durch den Straßenlärm keine wesentliche Bedeutung besitzt.

Ebenso sind aus der gleichartig genutzten Nachbarbebauung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Demzufolge werden die künftigen Bewohner des Bebauungsplan- Geltungsbereiches gelegentlichen Störungen durch Feldbestellungs- und Erntemaßnahmen ausgesetzt sein.

Die Gemeinde Apelern war sich über diese, auch künftig leider unvermeidbare, Nutzungskollision und ihre Konsequenzen schon zu Beginn der Bauleitplanung im klaren. Sie ist demgegenüber bei ihren Entwicklungsüberlegungen jedoch von dem überwiegend vorhandenen dörflichen Charakter ausgegangen und hat deshalb das streckenweise Aneinandergrenzen von Wohnbau- und landwirtschaftlicher Nutzung mit den dabei sporadisch auftretenden Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung nicht als unzumutbar angesehen.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Elektrischer Strom, Wasser, Brandschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 gewährleistet das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH die Versorgung mit elektrischer Energie aus dem vorhandenen Ortsnetz.

Durch das in Apelern vorhandene zentrale Wasserversorgungsnetz können die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Grundstücke mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität, sowie auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang, versorgt werden.

Zur Sicherung des Brandschutzes werden im Plangebiet Leitungen mit mindestens 100 mm Durchmesser verlegt und in diese, im Einvernehmen mit dem örtlich zuständigen Brandmeister der Feuerwehr, DIN- gerechte Hydranten mit den erforderlichen Abständen untereinander eingebaut.

2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser fließt durch entsprechend groß bemessene Abflußleitungen in die, am östlichen Ortsrand vorhandene, zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg.

Sofern eine Regenwasserversickerung Probleme aufwerfen sollte, ergeben sich für die schadlose Abführung des Niederschlagswassers in der bisher praktizierten Weise keine wesentlichen Veränderungen der dazu dienenden Beurteilungsgrundlage.

Durch die rd. 20 eingeschossigen Einzelhäuser mit relativ geringem Regenwasseranfall und nicht umfangreich befestigten Grundstücksflächen wird nur unbedeutend mehr Niederschlagswasser in die Regenwasserabflußleitungen und in den Vorfluter gelangen.

2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

Durch die, vom Landkreis Schaumburg betriebene, zentrale Müllabfuhr ist eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung gesichert.

Altablagerungen sind nach Kenntnis der Gemeinde innerhalb des Bebauungsplan- Geltungsbereiches nicht vorhanden.

2.5.4 Fernmeldenetz

Die Deutsche Bundespost, Bereich TELEKOM, sieht eine Erweiterung des Fernmeldenetzes entsprechend dem Erschließungsfortschritt vor.

Die Gemeinde wird sich daher rechtzeitig, d.h. mindestens 9 Monate vor Inangriffnahme von Bauarbeiten mit dem zuständigen Fernmeldeamt 2 Hannover in Verbindung setzen, damit die erforderlichen Leitungsverlegearbeiten frühzeitig mit anderen Straßenbaumaßnahmen koordiniert werden können.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist der Erwerb von Grundstücksteilen zur Herstellung der verkehrlichen Erschließung erforderlich.

3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung

Die zur Herstellung der geplanten Anliegerwege (A), (B) und (C), sowie des Wende- und Parkplatzes, in Frage kommenden Teilflächen müssen angekauft werden.

Unter Zugrundlegung von Richtpreisen ergeben sich folgende Kosten :

Erschließungsflächen rd. 1.700 qm

Grundstückserwerb	32.000,00 DM
Freilegung, Vermessung, Nebenkosten	3.000,00 DM
Straßenbau, Entwässerung, Beleuchtung	170.000,00 DM

insgesamt rd. 205.000,00 DM

Für die alsbald zu treffenden städtebaulichen Maßnahmen entfallen auf die Gemeinde Apelern voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von 20.500,00 DM die aus Haushaltsmitteln bereitgestellt werden können.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

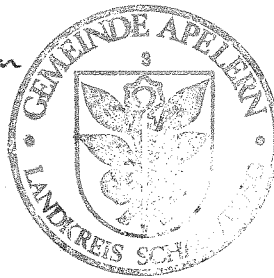
Die Verwirklichung der Bebauungsplanfestsetzungen ist vom Erwerb der Grundstücksflächen zur Herstellung der Anliegerwege abhängig.

Dieser Grunderwerb soll freihändig, auf der Basis des Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses für den Landkreis Schaumburg, erfolgen.

Sollte ein Ankauf zu angemessenen Bedingungen wider Erwarten scheitern, ist aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches auch eine Enteignung möglich.

Apelern, am 01.11.1991

.....
Ratsvorsitzender



.....
Gemeindedirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Erläuterungsplan wurde ausgearbeitet

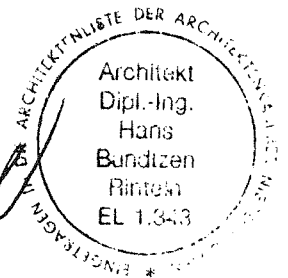
am 15.12.1990

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 05.03.1991

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 19.04.1991

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung
und Erläuterungsplan

vom 02.05.1991 bis 03.06.1991

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Apelern, am 06. Juni 1991

.....
Gemeindedirektor

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

am 29.10.1991

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Apelern, am 01.11.1991

.....
Gemeindedirektor