

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

Se

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Erfordernis und Zweck der Planänderung
 - 1.3 Entwicklung der Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB
 - 1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Ergebnis der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung
 - 2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Städtebauliche Werte
 - 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet
 - 2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept
 - 2.2.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.2 Bauweise, Baugrenzen
 - 2.2.3 Grünflächen
 - 2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft
 - 2.3 Verkehrsflächen
 - 2.3.1 Individualverkehr
 - 2.3.2 Ruhender Verkehr
 - 2.4 Umweltschutz
 - 2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft
 - 2.5 Ver- und Entsorgung
 - 2.5.1 Elektrischer Strom, Wasser, Brandschutz
 - 2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung
 - 2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen
 - 2.5.4 Fernmeldenetz

3. Durchführung des Bebauungsplanes
 - 3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden
 - 3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung
 - 3.3 Bodenordnende Maßnahmen

4. Verfahrensvermerke
 - 4.1 Auslegungsbeschluß
 - 4.2 Satzungsbeschluß
 - 4.3 Beschluß der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1

1. Allgemeines/Verfahrensablauf

Nachdem im Verlauf der letzten Jahre das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 "Südhang" weitgehend seiner Zweckbestimmung zugeführt wurde, wobei zur besseren baulichen Nutzung insgesamt 5 Planänderungen erfolgten, soll nunmehr auch der unmittelbar südlich angrenzende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Im Scheunefeld" (im Sinne des Zentralitätsgebotes) auf die, gegenüber der z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplan-Festsetzung, weitergehenden Nutzungsvorstellungen abgestimmt werden.

Es besteht die Absicht, zur Schaffung von Wohnraum auf entsprechend erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen die zweigeschossige Bauweise zuzulassen und dabei die Erschließung durch Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.

Unter diesen Gesichtspunkten wird eine 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 vorgenommen.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt in der Flur 2 der Gemarkung Lauenau, er wird begrenzt :

Im Norden - durch die Südabgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Südhang",

im Osten - durch die Ostgrenze des Flurstücks 174/23,

im Süden - durch die "Danziger Straße",

im Westen - durch die Westgrenze des Flurstücks 174/58.

1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Zur Erreichung einer bedarfs- bzw. zweckentsprechenden Grundlage für die, von der augenblicklich rechtsverbindlichen Bebauungsplan-Fassung abweichenden, baulichen und verkehrlichen Nutzung sowie zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung, ist es erforderlich, eine 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 vorzunehmen.

Dabei wird insbesondere beachtet, daß :

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs eine angemessenere Entwicklungsmöglichkeit auf den im Plangebiet liegenden Grundstücken bereitsteht.

1.3 Entwicklung der Bebauungsplanänderung
aus dem Flächennutzungsplan

Der durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover am 04.03.1981 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg weist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung entspricht dieser Darstellung.

Die künftigen Bewohner des Änderungsbereiches können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs im Ortszentrum von Lauenau versorgen.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wirkt sich auf den räumlichen Geltungsbereich und auf die Nachbarschaft nur unwesentlich aus.

Deshalb wird von einer Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und von einer 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 des Baugesetzbuches zugrunde.

Die Bedenken und Anregungen

- (A) der Träger öffentlicher Belange
enthalten keinerlei Einwendungen.
- (B) Personen

Während der öffentlichen Auslegung wurden auch von Personen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Die Baulandfestsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beruht auf der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg.

Aus zwingenden städtebaulichen Gründen erfolgt durch die "Textlichen Festsetzungen" im Interesse einer in diesem Bereich ausschließlichen Wohnbaunutzung eine Einschränkung, die die Zulässigkeit der in der Baunutzungsverordnung unter § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2, 3, 4 und 5 bezeichneten Ausnahmen :

- o Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- o sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- o Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- o Gartenbaubetriebe und
- o Tankstellen

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

Diese Einschränkung ist nötig, damit :

- o Das, dem städtebaulichen Nutzungskonzept entsprechende, ruhige und sichere Wohnen nicht gestört wird,
- o betriebliche Einrichtungen in dem, ausschließlich der Wohnbaunutzung vorbehaltenem, Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht entstehen und
- o dieser Sektor ausnahmslos der kleinteiligen Wohnbaunutzung zur Verfügung steht.

2.1.1 Städtebauliche Werte

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beträgt 0,3915 ha

neue öffentliche Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich,

die Erschließung der einzelnen Grundstücke wird durch Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Im westlich angrenzenden Gebiet fand ursprünglich eine Holzlagerung der Casala-Werke statt, durch die die Wohnbevölkerung gelegentlichen Lärmbeeinträchtigungen ausgesetzt war.

Diese Problematik verlor ihre Bedeutung, nachdem die Holz-Lagerung aufgegeben und der bis dahin gewerblichen Zwecken dienende Bereich anhand eines neuen Bebauungsplanes in die Wohnbaunutzung integriert wurde.

Das Allgemeine Wohngebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 war in der ersten Planfassung zur Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen soll nunmehr eine intensivere bauliche Nutzung ermöglicht werden.

Als Bestandteil der Planänderung nach den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung gilt eine "Örtliche Bauvorschrift", durch die, neben der Dachform, die Art der Dacheindeckung und das hierbei zulässige Farbspektrum bestimmt wird.

Begründet werden die baugestalterischen Regelungen damit, daß nur die Beschränkung auf ortstypische Gestaltungselemente eine städtebaulich geordnete Einfügung in die bauliche bzw. landschaftliche Umgebung gewährleisten kann.

Weil im Umfeld der Bebauungsplanänderung vorwiegend Gebäude mit Satteldächern stehen, müssen zur Angleichung im Sinne einer traditionellen Bauweise, adäquate Dachformen mit begrenztem Neigungsspielraum sowie mit einer Eindeckung entsprechend dem ortsüblichen Farbspiel hergestellt werden.

Die, den Änderungsbereich überquerende, Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost ist mit ihrer Bauhöhenbeschränkung ohne Bedeutung, auch wenn jetzt zweigeschossig gebaut werden darf.

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Änderungsbereiches ist die zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Entsprechend der unmittelbar nördlich angrenzenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Südhang" gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschößflächenzahl von (0,7).

2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzte offene Bauweise gilt auch für die 6. Änderung.

Damit zur jeweils individuellen Platzierung der Baukörper angesichts der Geländeoberflächenneigung genügend Bewegungsfreiheit besteht, wird die Form der überbaubaren Grundstücksflächen im einzelnen durch Abstandsmaße zu den jeweils äußeren Parzellengrenzen bestimmt.

Den Abschluß der überbaubaren Grundstücksflächen bilden, wie bisher, Baugrenzen.

2.2.3 Grünflächen

Der dem Änderungsbereich zuzurechnende Kinderspielplatz ist im Nordwesten auf dem Flurstück 345/3 vorhanden.

2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Auf den nördlich der Danziger Straße liegenden Grundstücken 154/58 und 174/23 stehen die Wohnhäuser Nr. 9 und Nr. 11. Lediglich die Südhälfte der Parzelle 174/110 steht noch zur baulichen Nutzung zur Verfügung.

Demzufolge sind im Gebiet der Bebauungsplanänderung keine bedeutsamen landschaftlichen Bestandteile vorhanden.

Entsprechend den rechtsverbindlich bestehenden bauleitplanerischen Festsetzungen ist der Änderungsbereich für die Wohnbaunutzung bestimmt, die Auswirkungen auf den bisherigen Zustand mit sich bringen, deshalb aber keineswegs eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes verursachen wird.

Insoweit kann angesichts der lediglich rd. 0,40 ha großen Änderungsfläche keine Rede von einem Eingriff in Natur und Landschaft sein.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 dadurch berücksichtigt, daß :

- o Eine als Rahmen-Eingrünung zu betrachtenden Bepflanzung je 400 m² Grundstücksfläche mit einheimischen bodenständigen Bäumen festgesetzt wird,

- o Hof- und Garagenzufahrten sowie Stellplätze nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden dürfen
- o dem Nutzungszweck zuwiderlaufende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 der BauNVO ausgeschlossen werden,
- o Dachformen und -Neigungen bestimmt werden und
- o Dacheindeckungen nur in roten bis rotbraunen Tönen erfolgen dürfen.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Aufgrund des Fortfalls des Holzlagerplatzes der "Casala Werke wird es in absehbarer Zeit durch Verlängerung der Memeler Straße nach Westen möglich sein, einen neuen Verkehrsanschluß an die Rodenberger Straße herzustellen.

Südlich der Änderungsbereichs-Abgrenzung verläuft die Danziger Straße, die mit ihrem Ostende an die Stettiner Straße angebunden ist und im Süden in den Weg Im Scheunefeld einmündet.

Auf diese Weise wird den Bedingungen des § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift entsprochen, wonach die Abholung des Mülls so erfolgen können muß, daß Wendemanöver der Mülltransportfahrzeuge durch Zurücksetzen nicht nötig sind.

Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Grundstücke bis zu deren rückwärtig gelegenen Teilen wird durch Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

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. 3 der Niedersächsischen Bauordnung auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

Dies ist insbesondere bei der baulichen Inanspruchnahme der im Rahmen der Bebauungsplanänderung erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen zu beachten.

Dem öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis, Möbelwagen usw.) stehen innerhalb der Anliegerwege ausreichende Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

2.4 Umweltschutz

2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft

Der Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt zwischen der Danziger Straße und der südseitigen Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Südhang".

Nachdem durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes auch der ehemalige Holz-Lagerplatz der Casala-Werke in die Wohnbau-Nutzung einbezogen wurde, sind in der Umgebung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 allseitig Wohnbaunutzungen vorhanden bzw. geplant, so daß aus diesen Zonen angesichts der Nutzungsgleichartigkeit keine Beeinträchtigungen entstehen.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Elektrischer Strom, Wasser, Brandschutz

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung gewährleistet die Hannover- Braunschweigische- Stromversorgungsgesellschaft die Versorgung mit elektrischer Energie aus dem Ortsnetz. Eine Umformerstation ist westlich der Memeler Straße vorhanden.

Durch die in Lauenau bestehende zentrale Wasserversorgungseinrichtung können alle Grundstücke im Plangebiet 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, soweit wie möglich im Ringsystem, verlegt und in diese im Einvernehmen mit dem örtlich zuständigen Vertreter der Feuerwehr, DIN- gerechte Hydranten eingebaut.

2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

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

Die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll, in der bisher für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 gehandhabten Weise, unter Verwendung von Rohrleitungen bis zum nächsten Vorfluter und durch diesen in die Unterliegergewässer geschehen.

2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

Durch die vom Landkreis Schaumburg betriebene zentrale Müllabfuhr ist eine einwandfreie Abfallbeseitigung gewährleistet.

Altablagerungen sind nach Kenntnis der Gemeinde innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nicht vorhanden.

2.5.4 Fernmeldenetz

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

Der Flecken Lauenau wird sich deshalb rechtzeitig, d. 9 Monate vor Inangriffnahme von Bauarbeiten, mit dem zuständigen Fernmeldeamt 2 Hannover in Verbindung setzen, damit die erforderlichen Leitungsverlegearbeiten früh genug mit anderen Straßenbaumaßnahmen koordiniert werden können.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Zur Verwirklichung der geänderten baulichen Nutzung ist kein Grunderwerb erforderlich.

3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung

Aus Anlaß der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist weder ein Erwerb noch der Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen erforderlich.

Damit entstehen keinerlei Aufwendungen zur Herstellung neuer Straßen im Plangebiet.

Insoweit entfallen jegliche, vom Flecken Lauenau anteilig bereitzustellende, Erschließungskosten.

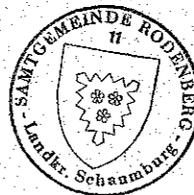
3.3 Bodenordnende Maßnahmen

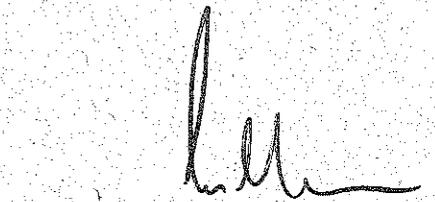
Die Verwirklichung der Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist nicht vom Erwerb weiterer Grundstücksflächen abhängig.

Die verkehrliche Erschließung ist durch die, den Südrand des Plangebietes tangierende Danziger Straße gesichert.

Lauenau, am 22.07.1994


.....
(Ratsvorsitzender)



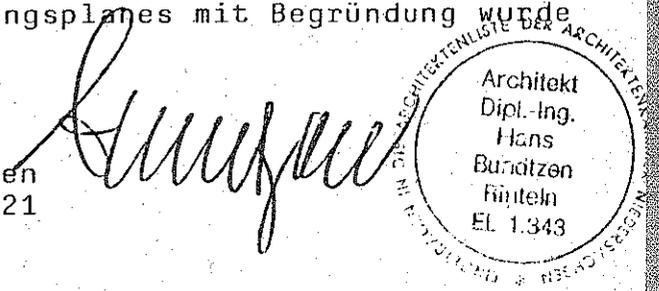

.....
(Gemeindedirektor)

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde
bearbeitet

am 07.04.1994

Ortsplaner
Dipl.-Ing. Hans Bundtzen
Wilhelm-Busch-Weg 21
31737 R i n t e l n



4.1 Der Rat des Fleckens Lauenau hat in seiner Sitzung
am 21.03.1994

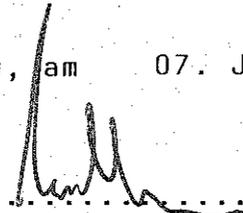
dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öf-
fentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden
am 25.04.1994

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung
vom 04.05.1994 bis 06.06.1994
gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Lauenau, am 07. Juni 1994


.....
Gemeindedirektor

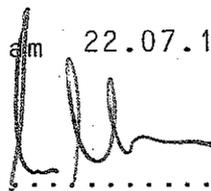
4.2 Der Rat des Fleckens Lauenau hat den Bebauungsplan nach
Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 des
BauGB in seiner Sitzung

am 20.07.1994

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Lauenau, am 22.07.1994


.....
Gemeindedirektor