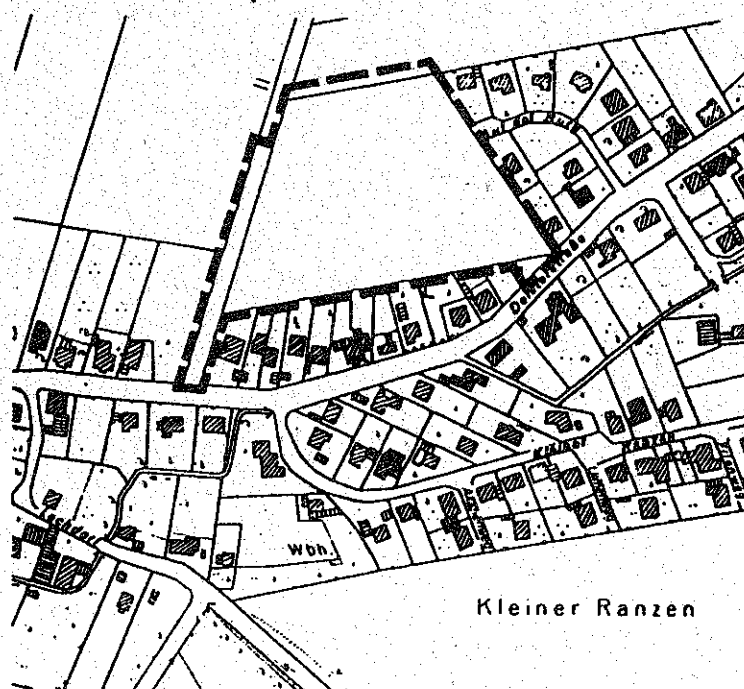


B E G R Ü N D U N G
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "Auf der Burg"
Flecken Lauenau OT. Feggendorf
Landkreis Schaumburg
Regierungsbezirk Hannover

Stand: 01.07.1993

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000
Blattnummer: 3722 / 3 Umlassende Aktualisierung 1990
Herausgegeben vom Katasteramt Rinteln
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Rinteln
Antragsbuchnummer A 66/93

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planerische Rahmenbedingungen	1 - 3
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	1
1.3 Flächennutzungsplan	2
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
3. Planungskonzept	5 - 6
3.1 Nutzungsstruktur	5
3.2 Verkehrserschließung	5
3.3 Natur und Landschaft, Grünordnung	5 - 6
3.4 Gestaltung	6
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	6 - 11
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4 Gestaltungsvorschriften	8
4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; öffentliche Grünflächen	8 - 9
4.6 Verkehrsflächen	9 - 10
4.7 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	11
5. Ver- und Entsorgung	11 - 12
6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten	12
7. Abgehende Landwirtschaftsflächen	12
8. Städtebauliche Werte	13
8.1 Flächenbilanz	13
8.2 Besiedlungsgrößen	13
9. Bodenordnende Maßnahmen	14
10. Kosten, Finanzierung	14 - 15
11. Als bald zu treffende Maßnahmen	15
12. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen	15 - 16

Der Bebauungsplan Nr. 36 "Auf der Burg" bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Um eine rechtsverbindliche Verwirklichung dieser Aufgabe zu erreichen, hat der Verwaltungsausschuß des Flecken Lauenau am 19.08.1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Ortsteiles Feggendorf, und zwar nördlich der Deisterstraße und westlich der Bebauung "Auf der Burg". Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan bzw. aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

12/32 sowie teilweise die Flurstücke 11, 129/13 und 238/1 der Fluren 1 und 2, Gemarkung Feggendorf.

Die Größe des Plangebietes beträgt 2,356 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die im Plangebiet gelegene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im westlichen Randbereich ist ein teilweise bituminös befestigter Wirtschaftsweg vorhanden. Links- und rechtsseitig des Weges sind offene Entwässerungsgräben vorhanden.

1.3 Flächennutzungsplan

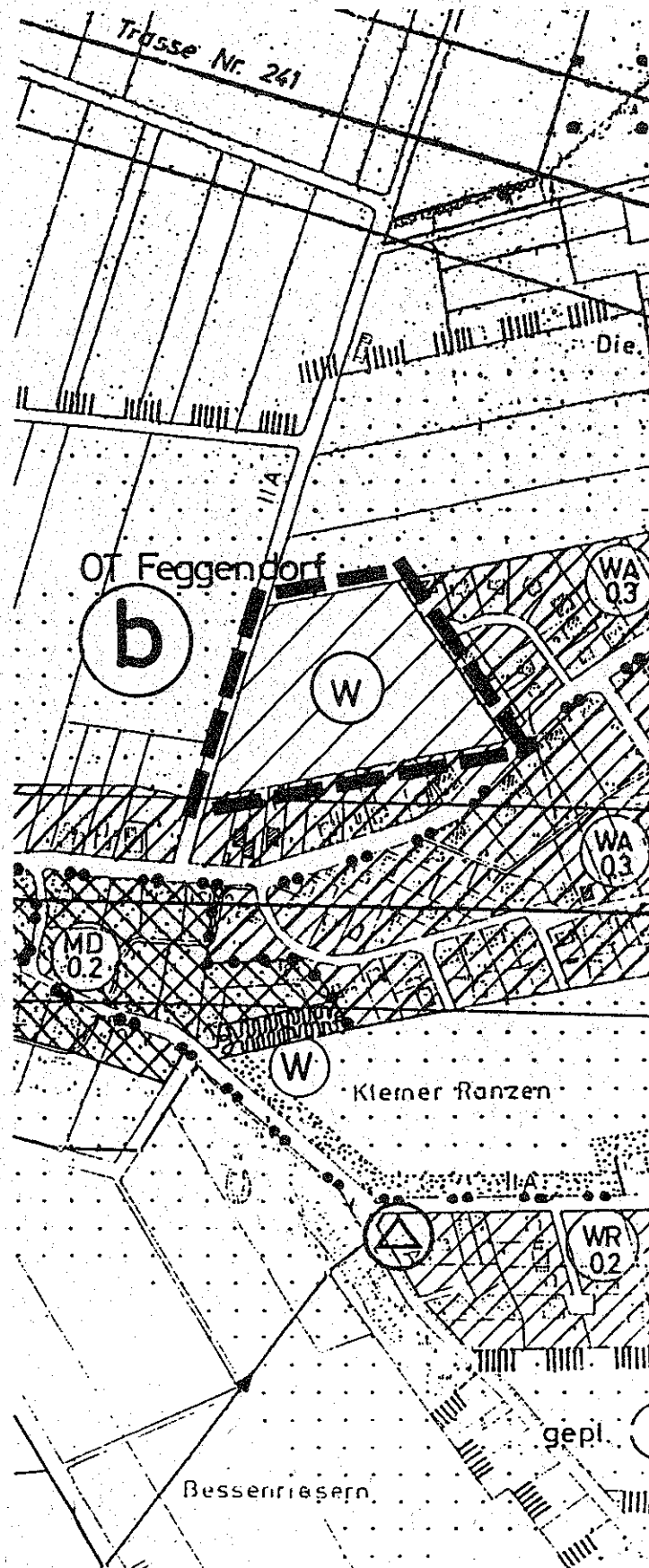
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg ist am 17.10.1980 (Az. 309.7-21101.2-57/7/80) durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt worden und hat mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover am 04.03.1981 Wirksamkeit erlangt.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 36 abgedeckten Flächen waren in der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, in dem genannten Gebiet eine Wohnbebauung zu entwickeln, hat die Samtgemeinde Rodenberg für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36 die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die überplanten Flächen werden nunmehr in Fortsetzung der benachbarten Nutzungen als Wohnbauflächen (§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Auf Seite 3 sind die zeichnerischen Festsetzungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes abgebildet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 "Auf der Burg" sind gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Zeichnerische Festsetzungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)



2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt der Flecken Lauenau das Ziel, den durch häufige Anfragen der Bürger bei der Samtgemeindeverwaltung deutlich erkennbaren Mangel an verfügbaren Wohnbaugrundstücken zu verringern.

Der Bedarf an zusätzlichem Bauland begründet sich dabei aus der allgemein zu beobachtenden Verringerung der Wohnungsbelegungsdichte, der Eigenentwicklung sowie auch aus dem Angebotsdefizit der verdichteten Siedlungsräume.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ergibt sich aus dem mangelnden Dargebot an geeigneten Grundstücken zur Deckung des oben beschriebenen Bedarfs an Wohnbauflächen.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 die folgenden flankierenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur,
- Sicherung und Ordnung der Verkehrsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes.

3. Planungskonzept

3.1 Nutzungsstruktur

Für das Plangebiet ist eine an die vorhandene Bebauung angepaßte Nutzungsstruktur vorgesehen, die vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Dabei sind die Baugebietsausweisungen gemäß Baunutzungsverordnung durch den Flächennutzungsplan vorstrukturiert.

Als überwiegende Nutzungsform ist das Einfamilienhaus in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Darüber hinaus sind an geeigneter Stelle auch Flächen ausgewiesen, die die Möglichkeit einer eingeschossigen Doppelhausbebauung eröffnen.

Der Bedarf an Spielplatzflächen beträgt für das Plangebiet "Auf der Burg" 123 m² (2 % der zulässigen Geschosßfläche).

Auf die Einrichtung eines Kinderspielplatzes gemäß Nieders. Gesetz über Spielplätze kann verzichtet werden, da ca. 250 südwestlich des Plangebietes bereits ein Kinderspielplatz vorhanden ist, der auch den o.g. Bedarf abdeckt.

3.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die Planstraße "A" und die "Deisterstraße". Die innere Erschließung wird über die Planstraße "B" sichergestellt.

Als weitere fußläufige Verbindung ist ein Fußweg zur Straße "Auf der Burg" vorgesehen.

3.3 Natur und Landschaft; Grünordnung

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Aus diesem Grund ist im Rahmen der vorliegenden Planung eine landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und Konfliktbewertung durchgeführt worden, die in einem separaten Bericht eingehend erläutert wird. In dieser Untersuchung werden auch die sinnvollen bzw. notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, so daß an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet werden kann.

3.4 Gestaltung

Um den Charakter des ländlichen, von relativ kleinen Gebäudeeinheiten geprägten Umfeldes zu erhalten und fortzusetzen, ist überwiegend die Errichtung von freistehenden Häusern mit ähnlichen Dimensionen vorgesehen. Dabei sind aus Gründen der landschaftsgerechten Einbindung die zulässigen Ansichtsfarben der Außenwände festgesetzt.

Um auch die entstehende Dachlandschaft entsprechend einzupassen, sind im Rahmen von Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften) Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachformen, Dachdeckungen sowie Dachneigungen getroffen worden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 36 "Auf der Burg" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BVBl. I S. 2253) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 158) in der z. Zt. gültigen Fassung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird der erläuterten Nutzungskonzeption entsprechend als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Um im allgemeinen Wohngebiet die angestrebten ruhigen Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind hier folgende Einrichtungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die vorgenannten Einschränkungen werden als notwendig angesehen, um dem Ruhebedürfnis sowie den berechtigten Qualitätsansprüchen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sowie Anlagen energiesparender Technologien zur Nutzung von Sonnen- und Umgebungswärme sind ausnahmsweise zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt worden.

Für die Baugebiete wird maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Für die nördlichen, zentralen und östlichen Bauflächen wurden $GRZ = 0,3$ und $GFZ = 0,3$ ausgewiesen.

Aufgrund der allgemein kleineren Grundstücke bei Doppelhäusern sind für die südliche Baufläche $GRZ = 0,4$ und $GFZ = 0,4$ festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um eine städtebaulich befriedigende Einordnung der Bebauung in die Umgebung sicherzustellen, sind im Plangebiet überwiegend Einzelhäuser vorgesehen.

Auf den südlich gelegenen Bauflächen sind auch Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Die im Rahmen örtlicher Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) erlassenen Festsetzungen sollen sicherstellen, daß eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Erweiterung der Ortslage stattfindet.

Aus diesem Grund sind die Dachformen der Hauptbaukörper auf Sattel- oder Krüppelwalmdächer, die Dachneigungen auf 28° bis 48° beschränkt.

Um auch eine farbliche Eingliederung der Baukörper in das Landschaftsbild zu gewährleisten, sind zusätzlich Festsetzungen bezüglich zulässiger Farbgebungen der Dächer sowie auch der Fassaden getroffen worden.

4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Öffentliche Grünflächen

Zur Minimierung und zum Ausgleich der bei Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- A. Pflanzgebote im nördlichen und westlichen Randbereich des Bebauungsplanes als Landschaftsgehölzpflanzungen zur Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft
- B. Pflanzgebote im östlichen und südlichen Randbereich sowie im zentralen Bereich des Plangebietes zur intensiven Durchgrünung

- C. Textliche Festsetzung weiterer Bepflanzungen in den Vorgärten
- D. Private Stellplätze und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig
- E. Straßenbegleitende Grünflächen
- F. Öffentliche Grünfläche als Landschaftsgehölzpflanzung

Weitere Erläuterungen zu den vorgesehenen Maßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

4.6 Verkehrsflächen

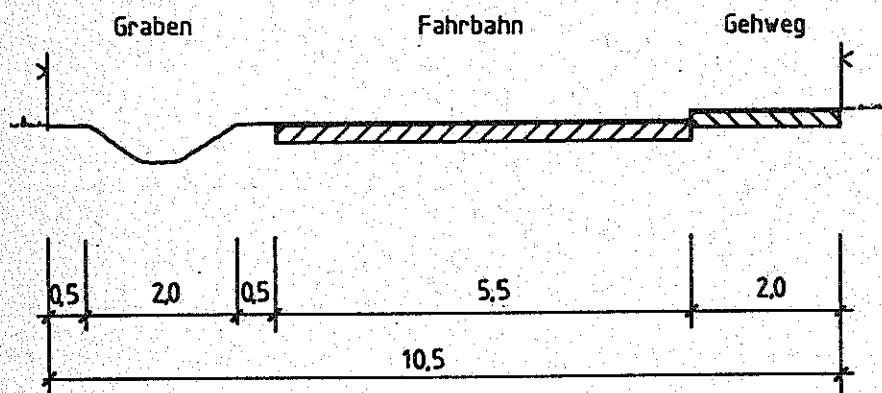
Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße "A" (Regelquerschnitte s.u.). Diese erhält neben einer 5,50 m breiten Fahrbahn einen 2,0 m breiten Gehweg, um eine sichere fußläufige Anbindung zu gewährleisten.

Als innere Erschließung ist die Planstraße "B" festgesetzt. Diese verkehrsberuhigt auszubauende Straße erhält eine Breite von 6,0 m, wobei hier auf die Herstellung eines separaten Gehweges verzichtet werden kann. Zur Verdeutlichung dieses sogenannten "Mischprinzips" ist die Planstraße "B" aus Pflaster herzustellen.

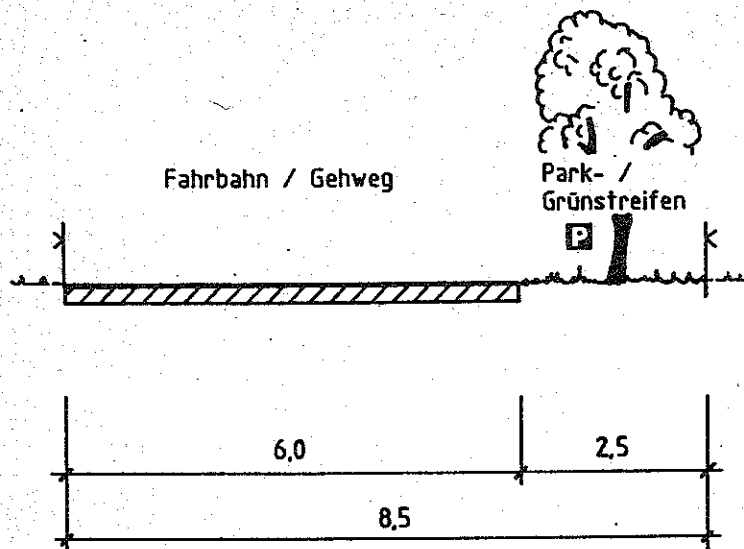
Die notwendigen öffentlichen Parkflächen für Besucher und Lieferanten sind an geeigneten Standorten ausgewiesen. Insgesamt sind 10 Plätze für PKW vorgesehen, woraus sich ein Angebot von 1 öffentlichen Parkplatz je 2,9 Wohneinheiten berechnet.

REGELQUERSCHNITTE M. 1:100

PLANSTRASSE " A "



PLANSTRASSE " B "



4.7 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Westlich der Planstraße "A" ist eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um einen bereits vorhandenen Entwässerungsgraben mit einem 27,5 ha umfassenden Einzugsgebiet, welches durch das Plangebiet auf 30 ha vergrößert wird. Der Graben endet südlich an einem Einlaufbauwerk.

Eine Vorbemessung der Regenwasservorflut ergab einen max. Abfluß von 380,00 l/s und einen Minstdurchmesser für den abführenden Regenwasserkanal von \geq DN 600.

Zur Ableitung der o.g. Regenwassermengen ist eine Grabenbreite von 2,0 m ausreichend. Links- und rechtsseitig des Grabens ist jeweils ein 0,50 m breiter Randstreifen vorgesehen (s. auch Regelquerschnitt in Kap. 4.6).

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser sowie der Anschluß an das Fernmeldenetz werden durch Erweiterung bestehender Anlagen in der "Deisterstraße" bzw. "Auf der Burg" sichergestellt.

Bezüglich einer zukünftigen Anbindung Feggendorfs an die Gasversorgung ist noch keine endgültige Entscheidung gefallen. Bei entsprechender Nachfrage sollte der Gasanschluß nicht zuletzt aus Umweltgründen vorgesehen werden.

Versorgungsträger sind:

- Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-Aktiengesellschaft (HASTRA)
- Landesgasversorgung Niedersachsen AG (LANDESGAS),
- Deutsche Bundespost - Bereich Telekom -;
- Samtgemeinde Rodenberg (zentrale Trinkwasserversorgung).

Zur Sicherstellung des notwendigen Brandschutzes (48 m³/h Löschwasser für mind. 2 Stunden) werden ausreichend dimensionierte Wasserleitungen als Ringleitung verlegt. Aufgrund der örtlichen Druckverhältnisse (ca. 3,5 bar) können die o.g. Löschwassermengen gefördert

werden, so daß auf zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen verzichtet werden kann. Weitere Anforderungen an den Brandschutz, wie z.B. die Anordnung von Hydranten, sind mit dem Brandschutzbeauftragten beim Landkreis Schaumburg sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennverfahren (Regenwasser - Schmutzwasser) vorgesehen und erfolgt dem Gefälle folgend zur Deisterstraße.

Während das Schmutzwasser dem zentralen Gruppenklärwerk der Samtgemeinde Rodenberg zugeführt wird, fließt das anfallende Regenwasser in den nächstgelegenen Vorfluter (Schlierbach) ab (s. auch Kap. 4.7).

Das von Dachflächen anfallende Regenwasser sollte bei entsprechender Eignung des Untergrundes aus ökologischen Gründen auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten

Die geplanten Nutzungen des Planbereiches lassen störende Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete nicht erkennen.

Auch sind aus den angrenzenden Gebieten keine Immissionsstörungen zu erwarten, die negative Einflüsse auf die geplanten Nutzungen ausüben könnten.

Altlasten/ Altablagerungen sind in dem Plangebiet nach heutigen Erkenntnissen nicht vorhanden.

7. Abgehende Landwirtschaftsflächen

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden insgesamt rd. 2,1 ha Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen, die zur Zeit als Ackerland genutzt werden.

8. Städtebauliche Werte

8.1 Flächenbilanz

Bruttobaufläche:	23.563 m ²	= 2,356 ha	= 100,0 %
Nettobauland:	18.800 m ²	= 1,880 ha	= 79,8 %
davon Bauland mit GRZ=0,3:	13.930 m ²		
Bauland mit GRZ=0,4:	4.870 m ²		
Pflanzgebote:	3.112 m ²		
Öffentl. Verkehrsfläche:	3.837 m ²	= 0,384 ha	= 16,3 %
davon Parkfläche:	170 m ²		
Straßenbegleitgrün:	350 m ²		
Öffentl. Grünfläche	500 m ²	= 0,050 ha	= 2,1 %
Öffentl. Wasserfläche:	426 m ²	= 0,043 ha	= 1,8 %

8.2 Besiedlungsgrößen

Wohngrundstücke (G):	29	Einfamilienhausgrundstücke
Wohngebäude (WG):	29	
Wohneinheiten (1,3 WE/WG):	29 * 1,3	= 38
Einwohner (3,0 E/WE):	113	
Nettowohndichte (E/ha):	60	
Bruttowohndichte (E/ha):	49	
Verhältnis		
Netto-/Bruttowohndichte:	1,23	(Richtwert = 1,3)
Grundstücksgrößen:	von ca. 550 m ² bis ca. 1.100 m ² im Mittel ca. 650 m ²	

9. Bodenordnende Maßnahmen

Der Flecken Lauenau wird zur Verwirklichung der exekutiven Maßnahmen des Bebauungsplanes die geplanten öffentlichen Verkehrs- und Wasserflächen erwerben, sofern sie noch nicht im gemeindlichen Besitz sind.

Sollten aufgrund der angestrebten privaten Vereinbarungen keine befriedigenden Lösungen gefunden werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

10. Kosten, Finanzierung

Die voraussichtlichen Brutto-Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes betragen:

- im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) rd. 1.156.000,00 DM
(Grunderwerb, Straßen- und Wegebau,
Graben, Grünflächen sowie 50 % Regenwasser-
kanalisation)
- im Sinne des Niedersächsischen Kommunal-
abgabengesetzes (NKAG) rd. 488.000,00 DM
(Schmutzwasserkanalisation sowie 50 %
Regenwasserkanalisation - ohne Anschluß-
kanäle und Hausanschlüsse)
- für die Wasserversorgung rd. 140.000,00 DM
(ohne Hausanschlüsse)

Die Erschließungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind gemäß § 127 ff BauGB in Verbindung mit der Satzung des Fleckens Lauenau über die Erhebung des Erschließungsbeitrages beitragsfähig. Gemäß § 129 (1) BauGB und der Satzung des Fleckens Lauenau über die Erhebung des Erschließungsbeitrages trägt der Flecken Lauenau 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Kanalisationsanlagen (Schmutzwasser, Regenwasser anteilig) und die Wasserversorgung werden Beiträge nach den Abgabensatzungen der Samtgemeinde Rodenberg erhoben.

11. Als bald zu treffende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen als bald getroffen werden:

1. Grunderwerb öffentlicher Flächen (Verkehrsflächen)
2. Erstellung der Baustraßen (einschließlich Regenwasserkanalisation)
3. Kanalbaumaßnahmen (Schmutzwasser)
4. Wasserversorgung

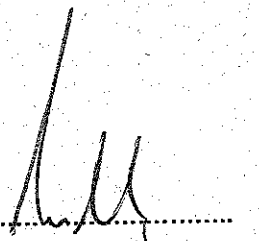
12. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen

Zu 1.	rd.	76.000,00 DM
zu 2.	rd.	635.000,00 DM
zu 3.	rd.	372.000,00 DM
zu 4.	rd.	139.000,00 DM

Die Mittel für die Maßnahmen 1 - 4 sind vom Flecken Lauenau und der Samtgemeinde Rodenberg vorzuschießen, solange zu ihrer Deckung Vorauszahlungsleistungen auf den Erschließungs- und Kanalbeitrag nicht erhoben werden können. Sie sind in den Haushalten des Fleckens Lauenau und der Samtgemeinde Rodenberg entsprechend der Verwirklichung des Bebauungsplanes bereitzustellen.

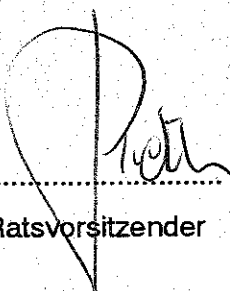
Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 36 "Auf der Burg" gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt.

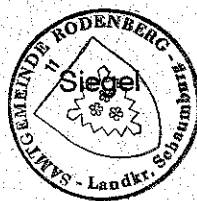
Rodenberg, den 28.01.1994

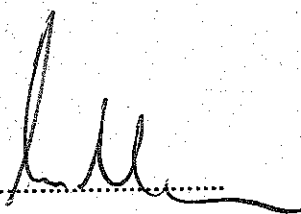

.....
Gemeindedirektor

Der Rat des Fleckens Lauenau hat diese Begründung in seiner Sitzung am ...16..12..93 gebilligt.

Rodenberg, den 28.01.1994


.....
Ratsvorsitzender




.....
Gemeindedirektor