

Urschrift

**Satzung zur 1. Änderung der Örtlichen
Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 11**

„Auf dem Kley

Gemeinde Pohle

Inhaltsverzeichnis

Örtliche Bauvorschrift (1. Änderung)	1	
Verfahrensvermerke	2	
1	Begründung zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) zum Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Kley“	4
1.1	Anlass und Inhalt der Planung	4
1.2	Inhalte der Örtlichen Bauvorschrift	5
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Kley“ (Quelle: Schaumburg GIS, LGLN)	4
Abbildung 2: Auszug des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Kley“ – Darstellung des Geltungsbereiches	7

Örtliche Bauvorschrift (1. Änderung)

Die Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Kley“ erhält folgende geänderte Fassung:

§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanens.

§ 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 – 48 Grad zulässig.
- (2) Für Dachaufbauten untergeordneter Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 22 – 59 Grad zulässig
- (3) Für Einzel- und Doppelgaragen sind Flachdächer zulässig
- (4) Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf je nach Dachseite nicht mehr als 3/5 der Trauflinie betragen. Trauflinie im Sinne dieser Satzung ist die Schnittlinie der Außenwände mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude.
- (5) ~~Als Farbtöne für die Dachdeckung sind die Farben „rot-rotbraun“ zulässig (siehe § 4).~~ Für Solarelemente und Dachfenster i.S. von Abs. 5 sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

Als Farbtöne für die Dachdeckung sind "rot" bis "rotbraun" sowie "braun" bis "dunkelbraun" oder "anthrazit" zulässig.

§ 3 Höhen

- (1) Die im Bereich des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäude dürfen bei 1 zulässigen Vollgeschoss eine Firsthöhe von 8,50 m und bei 2 zulässigen Vollgeschossen eine Firsthöhe von 9,50 m nicht überschreiten. Als maßgebliche Firsthöhe wird der oberste Firstpunkt des Daches definiert.
- (2) Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der gewachsenen Geländeoberfläche an der Außenwand und dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit dem obersten Firstpunkt des Daches.

§ 4 Farbtöne

~~Für die in § 2 festgesetzten Farbtöne sind die Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR halten.~~

~~Für den Farbton „rot-rot-braun“ im Rahmen der RAL~~

2001 – rotorange	3005 – weinrot
2002 – blutorange	3009 – oxydrot
3000 – feuerrot	3011 – braunrot
3002 – karminrot	3013 – tomatenrot

§ 4 Ausnahmen von der Örtlichen Bauvorschrift (§ 66 (1) NBauO)

Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ein gestalterisches Konzept vorliegt, welches die Abweichungen begründet und die Abweichungen unter Berücksichtigung des Zwecks der örtlichen Bauvorschrift und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 5 Hinweise

Die textlichen Festsetzungen und Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift, die von der 1. Änderung nicht betroffen sind, gelten unverändert.

§ 6 Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Kley“ tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in der örtlichen Tageszeitung in Kraft.

Redaktionelle Anmerkung:

kursiv: geänderte und / oder ergänzte Festsetzung *gestrichen:* — nicht mehr Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften Normale Schrift Unveränderte Festsetzung

Präambel

Auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Pohle die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Kley“ 3.7.19 als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den 8.7.19


Bürgermeister


Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Pohle hat in seiner Sitzung am 18.12.18 die Einleitung des Änderungsverfahrens der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Kley“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §§ 84 NBauO i.V.m. 2 (1) BauGB am 2.2.19 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rodenberg, den 8.7.19


Gemeindedirektor

Bürgerbeteiligung

Den betroffenen Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb angemessener Frist die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Rat der Gemeinde Pohle hat in seiner Sitzung am 18.12.18 der 1. Änderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §§ 84 NBauO i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2.2.19 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der geänderten Örtlichen Bauvorschrift hat vom 7.2.19 bis 8.3.19 öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 8.7.19


Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Pohle hat am 3.7.19 nach Prüfung der Anregungen die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Kley“ als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den 8.7.19


Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die geänderte Satzung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 31.7.19 gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

Rodenberg, den 1.8.19


Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der geänderten Satzung sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Abwägungsmängel nicht geltend gemacht worden.

Rodenberg, den __.__._____

Gemeindedirektor

1 Begründung zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV)

zum Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem Kley“

1.1 Anlass und Inhalt der Planung

Der Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Kley“ wurde bereits im Jahr 1997 rechtskräftig.

Die wesentliche Änderung der ÖBV betrifft die Erweiterung der Festsetzung von Dachfarben um die Farbe „Anthrazit“. Die ÖBV sieht in ihrer Ursprungsfassung ausschließlich Dächer mit roten bis rotbraunen Pfannen vor. Innerhalb des Gebietes selbst und in direkter Nachbarschaft befinden sich jedoch verschiedene Haustypen mit unterschiedlich gedeckten Dächern. Der Anteil der Schwarz/Braun/Anthrazit gedeckten Dächer ist gleichgewichtet mit den rot eingedeckten Dächern.



Abbildung 1: Luftbild zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Kley“
(Quelle: Schaumburg GIS, LGLN)

Für ein Grundstück besteht aktuell der Wunsch, die vorhandene rote Dacheindeckung gegen eine anthrazitfarbene auszutauschen.

Die Gemeinde Pohle möchte sich diesem Wunsch nicht verschließen, daher soll im Rahmen der Änderung eine Anpassung der Örtlichen Bauvorschrift um eine Erweiterung der Dachfarben erfolgen.

Darüber hinaus sieht die ÖBV nun vor, Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 66 Abs. 1 NBauO im Einzelfall zuzulassen, wenn ein gestalterisches Konzept vorliegt, welches die Abweichungen begründet und wenn die Abweichungen unter Berücksichtigung des Zwecks der örtlichen Bauvorschrift und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Diese Ergänzung ist i.d.R. in den neuen ÖBV der Bebauungspläne enthalten.

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

1.2 Inhalte der Örtlichen Bauvorschrift

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Pohle im nördlichen Bereich im Übergangsbereich zum Ortsrand. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut und nur wenige Baugrundstücke stehen noch für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebaulichen Konzept sieht im Bereich der Wohngebiete eine relativ lockere Bebauung mit Einzelhäusern vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet sowohl bereits bebaute Bereiche und noch freie Grundstücke. Einige Grundstücke sind bereits entwickelt und andere Grundstücke stehen noch zur Verfügung.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen wurde eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 50 sowie des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes wird die ÖBV nun geändert.

Die Gestaltungsvorschriften werden aus den örtlichen Bauformen, Materialien bzw. ihren jeweiligen Anteilen getroffen. Im Einzelnen werden die Gestaltungsvorschriften wie folgt begründet:

Mit den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung wird in besonderer Weise an die vorhandenen stadträumlichen Entwicklungen im direkten Umfeld angeknüpft. Zur homogenen Entwicklung noch vorhandener Potenzialflächen und dem gebäudestrukturellen Einfügen in den Bestand, bleiben diese im Rahmen der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften erhalten.

Die Gestaltungsfestsetzungen dienen der Schaffung einer gestalterisch homogenen Dachlandschaft im Plangebiet und leiten sich aus der umgebenden Dachlandschaft ab.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Dachfarben wird um die Dachfarbe „Anthrazit“ erweitert.

Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift können gemäß § 66 Abs. 1 NBauO im Einzelfall zugelassen werden, wenn ein gestalterisches Konzept vorliegt, welches die Abweichungen begründet und wenn die Abweichungen unter Berücksichtigung des Zwecks der örtlichen Bauvorschrift und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen

vereinbar sind. Mit dieser Ergänzung können heute nicht vorhersehbare Gestaltungsinhalte künftig ohne Änderung der ÖBV zugelassen werden.

Die 1. Änderung der ÖBV lockert die Vorgaben, so dass sich eine größere Gestaltungsfreiheit ergibt.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Bezugsraum für die örtlichen Bauvorschriften bleibt unverändert bestehen und bezieht sich unverändert auf den gesamten Bebauungsplan Nr. 11, dessen Abgrenzung im folgenden Bild ersichtlich wird.

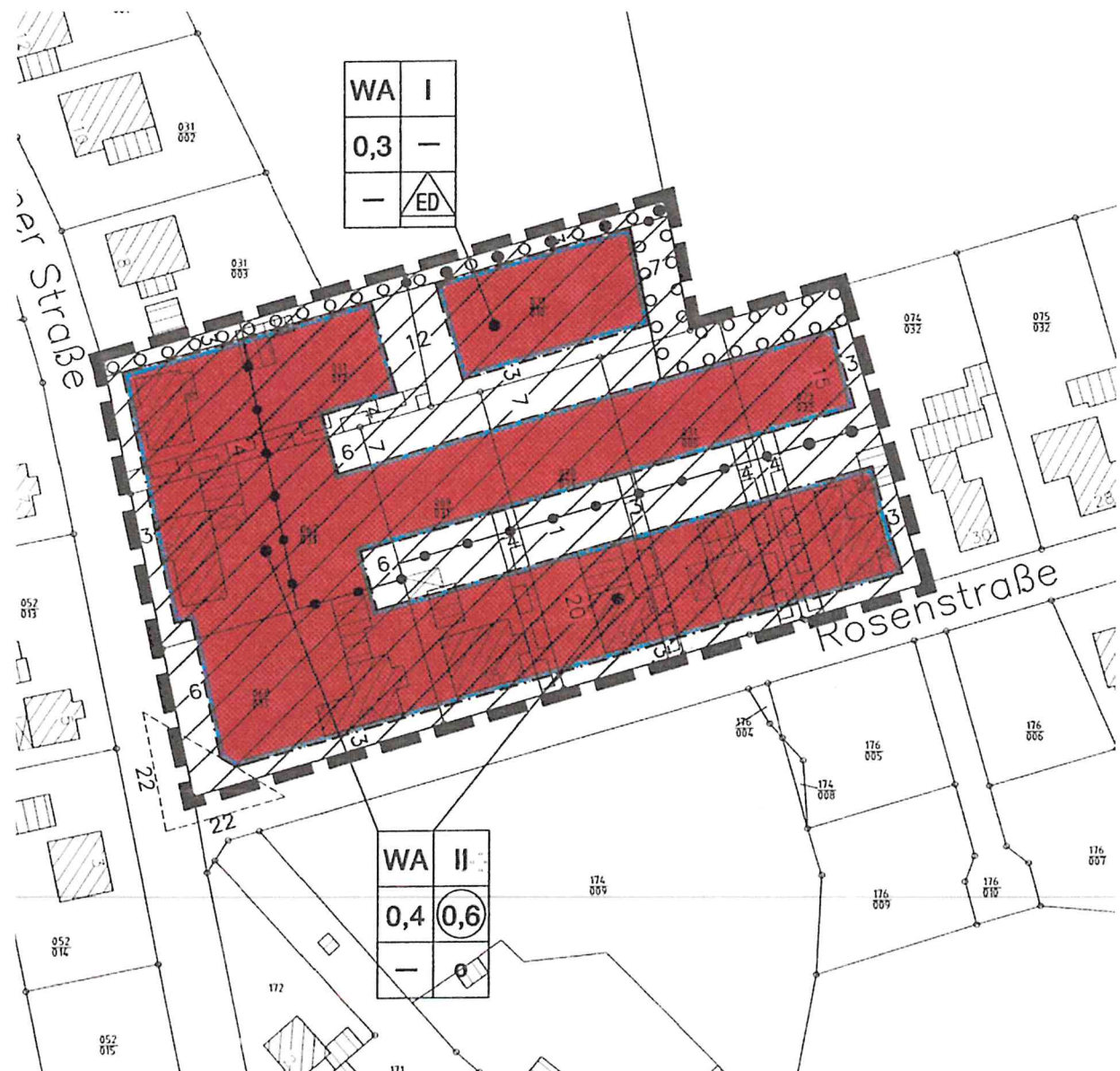


Abbildung 2: Auszug des Bebauungsplanes Nr. 11 „Auf dem Kley“ – Darstellung des Geltungsbereiches