

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

Bezirksregierung Hannover - Landkreis Schaumburg

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 34

"Auf der Zinne"

OT Algedorf

1. Änderung

einschl. örtlicher Bauvorschriften

X Urschrift
Abschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SRL)
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152-51857

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg
Bezirksregierung Hannover - Landkreis Schaumburg

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 34

"Auf der Zinne"

OT Algedorf

1. Änderung

einschl. örtlicher Bauvorschriften

Urschrift
X Abschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SRL)
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152-51857

Gliederung

1.	Grundlagen	2
2.	Aufgaben des Bebauungsplanes	3
3.	Städtebauliches Konzept	4
	3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
	3.2 Ziele und Zwecke der Planung	4
	3.3 Zustand des Plangebietes	4
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	5
	4.1 Bauliche Nutzung	5
	4.2 Verkehrsflächen	6
	4.3 Örtliche Bauvorschriften	
	4.4 Belange des Umweltschutzes	6
	4.4.1 Belange von Natur und Landschaft	6
	4.4.2 Belange des Immissionsschutzes	6
	4.4.3 Altlasten	
	4.5 Kinderspielplatz	6
5.	Daten zum Plangebiet	7
6.	Durchführung des Bebauungsplanes	7
	6.1 Bodenordnung	7
	6.2 Ver- und Entsorgung	8
	6.3 Kosten für die Gemeinde	9
7.	Abwägung	10
8.	Verfahrensvermerk	11

1. Grundlagen

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 11.8.1999 beschlossen, den B-Plan Nr. 34 "Auf der Zinne", OT Algesdorf, einer 1. Änderung zuzuführen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich Wohnbauflächen dar. Die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rodenberg einschließlich seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 34 ist für den räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes bereits ein WA- Gebiet festgesetzt.

Dieser B-Plan ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkraftgetreten am 27.01. 1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466), erstellt worden.

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet; eine entsprechende Kennzeichnung ist im B-Plan enthalten. Auf die dazu ergangene Verordnung wird hingewiesen.

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Die öffentlichen und privaten Belange sollen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes umfaßt eine Fläche von ca. 3,3 ha in der Gemarkung Algesdorf und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 86/9.

Im Osten: durch die westliche Grenze der K 53 (Hauptstraße).

Im Süden: durch die nordwestliche Grenze des Flst. 10/1 und

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flst. 10/23, 10/33 und 10/4.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 34 "Auf der Zinne" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von zweigeschossigen Wohngebäuden geschaffen werden. Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes erstreckt sich auf Flächen, die bereits mit Wohnhäusern bebaut sind. Diese Gebäude weisen aufgrund ihrer Architektur (Trauf- und Firsthöhe sowie der Dachneigung) ein Bauvolumen eines zweigeschossig nutzbaren Gebäudes auf. Dieser bauordnungsrechtliche Tatbestand, der sich bislang auf den baulichen Bestand erstreckt, soll auch im B-Plan berücksichtigt werden, um die Möglichkeiten der baulichen Ausnutzung der vorhandenen Gebäudehülle insgesamt zu Wohnzwecken nutzen zu können. Der B-Plan Nr. 34 "Auf der Zinne" setzt bisher eine eingeschossige Bauweise fest, so daß die gebäudeinterne Ausdehnung der Wohnnutzung (Dachgeschoß bzw. 2. Vollgeschoß) nicht möglich ist. Die Ausnutzung des vorhandenen Bauvolumens soll jedoch nicht beeinträchtigt werden.

3.3 Zustand des Plangebietes

Die von der 1. Änderung des B-Planes Nr. 34 "Auf der Zinne" betroffenen Grundstücksflächen sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Die Grundstücke werden über die Hauptstraße (K 53) erschlossen. In westlicher Richtung erstrecken sich die noch unbebauten Grundstücksflächen, die im B-Plan Nr. 34 als WA-Gebiet ausgewiesen und der Deckung des örtlichen Baulandbedarfs dienen.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird von Wohnhäusern und den umgebenden Hausgärten geprägt. In nördlicher Richtung erstreckt sich die gewachsene Ortschaft Algesdorf. Emissionsintensive Nutzungen sind nicht im Nahbereich dieses Plangebietes vorhanden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 34 "Auf der Zinne" erstreckt sich nicht auf die im Bebauungsplan Nr. 34 festgesetzte Art der baulichen Nutzung, die als WA-Gebiet auch weiterhin rechtsverbindlich bestehen bleibt. Dies gilt ebenfalls für die rechtsverbindlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Auf dem B-Plan Nr. 34, 1. Änderung, ist ein entsprechender Hinweis auf die auch weiterhin rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gegeben.

Die 1. Änderung erstreckt sich auf vier Änderungsgegenstände:

- Einfügung der zweigeschossigen Bauweise
- Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,25
- Einfügung der Geschoßflächenzahl = 0,4 und
- Aufhebung der Traufhöhe von 4 m für diesen Änderungsbereich.

Um die Ausnutzung des in den Gebäuden vorhandenen Bauvolumens nicht zu beeinträchtigen, wird die bislang festgesetzte eingeschossige Bauweise in eine zweigeschossige Bauweise umgewandelt. Die im Dachraum bestehenden Möglichkeiten der Wohnraumergänzung sollen unabhängig von der bislang festgesetzten Zahl der Vollgeschosse genutzt werden können. Den Wohnbedürfnissen kann somit entsprochen werden. Die Belange der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, werden ebenfalls berücksichtigt, da weitere Flächenversiegelungen zur Deckung dieses Wohnbedarfs vermieden werden können.

Da der bauliche Bestand bereits gegenwärtig an die Grenze der im B-Plan Nr. 34 bislang festgesetzten GRZ = 0,2 stößt, soll zur Gewährleistung eines geringfügig weitergehenden Gestaltungsspielraumes die GRZ von 0,2 auf 0,25 angehoben werden. Da die Zufahrten etc. ebenfalls bei der Ermittlung der GRZ mitgerechnet werden, ist dieser Planungs- und Änderungsansatz sinnvoll und städtebaulich vertretbar.

In diesem Zusammenhang wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,4 eingefügt. Dieser Wert gewährleistet eine bedarfsangemessene Ausnutzung des sich ergebenden zweiten Vollgeschosses.

Der Verzicht auf die Festsetzung einer Traufhöhe resultiert aus den z. Teil bereits höheren Traufen an den bestehenden Gebäuden, so daß bei einem konkreten Bauvorhaben die Traufhöhe an das festgesetzte Maß angepaßt werden müßte. Dies würde jedoch zu einer ungewollten Härte führen, da gerade die Ausnutzung vorhandener Bauvolumen ohne erheblichen Eingriff in die Bausubstanz zu Wohnzwecken genutzt werden soll.

4.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 34 "Auf der Zinne", 1. Änderung, ist über die Hauptstraße (K 53) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Erschließung über die von Westen in das Plangebiet führende Planstraße ist nicht erforderlich. Öffentliche Verkehrsflächen werden daher nicht festgesetzt. Im Verlaufe der Hauptstraße bestehen bereits Grundstückszufahrten, die sich nicht nachteilig auf die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auswirken.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die im B-Plan Nr. 34 "Auf der Zinne" festgesetzten örtlichen Bauvorschriften bleiben von dieser Änderung unberührt. Auf die §§ 1 und 2 der örtlichen Bauvorschrift des B-Planes Nr. 34 (Dächer: 38 - 50 Grad mit rot - rotbrauner Farbe sowie Regelungen über die Grundstückseinfriedung) sei hingewiesen.

4.4 Belange des Umweltschutzes

4.4.1 Belange von Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatschG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatschG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen.

Die mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 34 verbundenen Planinhalte beziehen sich auf die Einfügung der Geschoßflächenzahl und zweigeschossigen Bauweise, auf die geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl sowie auf den Verzicht der Festsetzung der Traufhöhe. Diese Festsetzungen dienen der Ausnutzung vorhandener Bausubstanzen und sind daher im wesentlichen aus dem Bestand abgeleitet und auf die Aktivierung des Bestandes (nicht zu Wohnzwecken genutzte Räume) bezogen. Diese Änderungsgegenstände wirken sich nicht beeinträchtigend auf die Belange von Natur und Landschaft aus. Bei Berücksichtigung der schon auf den Grundstücksflächen vorgenommenen Versiegelung von Zufahrten etc. läßt die Erhöhung der GRZ lediglich eine geringfügige zusätzliche Versiegelung erwarten, die jedoch nicht als erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft angesehen werden kann. Auf die Festsetzung weitergehender Kompensationsmaßnahmen wird daher verzichtet.

4.4.2 Belange des Immissionsschutzes

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 34 "Auf der Zinne" wirkt sich nicht auf die vorhandene Immissionssituation aus. Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet innerhalb der nördlich heranreichenden gewachsenen Ortschaft Algesdorf. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist auf die von der K 53 ausgehenden Verkehrslärmemissionen einzugehen, die sich jedoch aufgrund der reduzierten Geschwindigkeit (50 km/h) nicht erheblich auf die benachbarten WA-Gebiete auswirken. Die auftretenden Immissionen können bereits durch herkömmliche Baumaterialien, welche die Anforderungen der Schallschutzklasse II - III erfüllen, gedämmt werden.

4.4.3 Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Rodenberg sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe abgelagert worden. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hindeuten.

4.5 Kinderspielplatz

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 34 nimmt keinen Einfluß auf die Belange des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze. Das Plangebiet wird nicht vergrößert und die zu erwartende Bebauungsdichte übersteigt das im Rahmen des B-Planes Nr. 34 "Auf der Zinne" beurteilte Maß nicht.

5. Daten zum Plangebiet

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca.	3.299 qm
Allgemeines Wohngebiet:	3.299 qm
davon Flächen für Leitungsrechte:	221 qm

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die von der 1. Änderung des B-Planes Nr. 34 betroffenen Grundstücksflächen sind bereits mit Wohnhäusern bebaut.

6.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der OT Algesdorf ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können über den Anschluß an die vorhandenen SW-Leitungen angebunden werden.

Oberflächenentwässerung

In Nr. 6.7 des B-Planes Nr. 34 ist festgesetzt, daß das auf den jeweiligen Baugrundstücken durch Versiegelung bzw. Teilversickerung vermehrt anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten ist. Sofern Wasser nicht flächig versickert wird, ist als Stauvolumen je 100 qm vollversiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 Kubikmeter vorzuhalten. Die Entleerung des Stauraumes muß innerhalb von 5 - 6 Stunden nach einem Regenereignis erfolgt sein. Diese Regelung bleibt von der 1. Änderung unberührt und damit auch weiterhin rechtsverbindlich.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch den Anschluß an die bereits verlegten Leitungen und wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Schaumburg sichergestellt.

Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung wurde bereits seitens der Stadt Rodenberg auf eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes geachtet und hingewirkt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernimmt das Energieversorgungsunternehmen (EVU) Wesertal GmbH. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

Erdarbeiten in der Nähe der Erdkabelleitung sind der zuständigen Regionalstelle Rodenberg - wenigstens 8 Tage vorher - mitzuteilen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird auf den hinreichenden Schutz der o. g. Leitung (Abstände und Bepflanzung etc.) hingewirkt.

Innerhalb des B-Planes sind die im Plangebiet verlaufenden ELT-Leitungen gekennzeichnet und mit einer Fläche für Leitungsrechte festgesetzt.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, Postfach 9011, 30001 Hannover, Dienststelle PIL; Tel. 0511/ 677-6945 mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

6.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Rodenberg entstehen zur Realisierung dieses B-Planes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.

7. Abwägung

Der **Landkreis Schaumburg** hatte darauf hingewiesen, daß sich aus der Sicht des Zivil- und Katastrophenschutzes über die bereits am 9.1.1995 und 5.4.1995 dargelegten Anregungen und Hinweise, die im Rahmen der konkreten Ausbauplanung <berücksichtigt wurden, keine weitere Anregungen und Hinweise ergeben.

Das Amt für Naturschutz hatte darauf hingewiesen, daß die im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 34 zeichnerisch festgesetzten Abstände der Baugrenzen sowie die Festsetzung der Pflanzgebotszonen in die 1. Änderung zu übernehmen sind. Diese wurden unverändert in die 1. Änderung übernommen.

Das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH hatte darauf hingewiesen, daß innerhalb des Planbereiches mehrere Mittel- und Niederspannungskabel verlaufen. Auf diese Leitungen sei Rücksicht zu nehmen (Bebauung mit Abstand und keine tiefwurzelnden Pflanzen). Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und
Städtebau (IfR/SRL)

31840 Hess. Oldendorf – Kleinenwieden 35

Telefon 05152/1566 Telefax 5152/51857

gez. Reinold

Hess. Oldendorf, den 15.02.00

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 11.8.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 22.10.1999 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 16.11.1999 bis 15.12.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 15.02.00

gez.

Nonnenberg
Stadtdirektor i. V.

Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 8.2.2000

als Satzung (§ 10 BauGB)

sowie die Entwurfbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Rodenberg, den 15.02.00

gez..

Nonnenberg
Stadtdirektor i. V.

8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

Reinold



Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und
Städtebau (IfR/SRL)

31840 Hess. Oldendorf – Kleinenwieden 35

Telefon 05152/1566 Telefax 5152/51857

Hess. Oldendorf, den 15.02.00

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 11.8.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 22.10.1999 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 16.11.1999 bis 15.12.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 15.02.00


Nonnenberg
Stadtdirektor i. V.

Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 8.2.2000

als Satzung (§ 10 BauGB)

sowie die Entwurfbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Rodenberg, den 15.02.00


Nonnenberg
Stadtdirektor i. V.