

Bebauungsplan Nr. 43 „Am Gehöft“

Begründung

1. Zweck und Ziele des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Die Stadt Rodenberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Gehöft“ beschlossen.

Durch diesen Bebauungsplan sollen auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke geordnet und entwickelt werden.

Im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung des Ortsteiles Algesdorf soll eine städtebaulich sinnvolle Ordnung des Gebietes gewährleistet werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach Maßgabe der Vorschriften des Baugesetzbuches.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine ca. 4.400 qm große Teilfläche im Norden des Flstk. 10/25, Flur 3, Gemarkung Algesdorf.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohngebäuden schaffen. Der Bebauungsplan greift die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen auf und geht hinsichtlich seines Umfanges auf die örtlich vorhandenen Wohnbedürfnisse ein.

Mit der Planung soll eine dem vorhandenen Baulandbedarf entsprechende Baulandentwicklung sichergestellt werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt dabei u.a. konkrete Bauabsichten und geht insoweit auf aktuelle Wohnbedürfnisse, die sich aus einer Eigenentwicklung ableiten, ein.

2.3 Zustand des Plangebietes

Die von dieser Bauleitplanung betroffenen Grundstücksflächen am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Algesdorf stellen sich in den überwiegenden Teilen als landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen dar.

Im Planbereich sind keine baulichen Anlagen vorhanden.

Die Umgebung des Plangebietes wird nicht von gewerblichen Betrieben, landwirtschaftlichen Betriebsstätten oder stark frequentierten Straßen beeinträchtigt oder beeinflusst.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der Nutzung

Die Grundstücksflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Um Störungen oder Beeinträchtigungen auf die angrenzende Nutzung auszuschließen, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl 0,3 bleibt der Bebauungsplan unter der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, um sicherzustellen, daß keine dem Charakter des Ortes untypische Verdichtung von baulichen Anlagen stattfindet.

Zum Übergang in die freie Landschaft wird die Nutzung der Baugrundstücke auf ein Vollgeschosß beschränkt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind. Dadurch soll eine für das dörfliche Umfeld angemessene Bauweise entstehen und Hausgruppen ausgeschlossen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Festsetzungen bezüglich Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern getroffen.

4. Örtliche Bauvorschrift

Im Plangebiet sollen durch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 NBauO weitergehende Vorschriften erlassen werden.

Die geneigten Dachflächen sollen grundsätzlich mit roten bis rotbraunen Dachpfannen eingedeckt werden. Damit soll trotz möglicher unterschiedlicher Gebäudeformen als verbindendes Element eine einheitliche Dachgestaltung erreicht werden, die darüber hinaus auch der Bautradition der vorhandenen Umgebung entspricht.

Um die Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen, sind diese Anlagen bis zu einer bestimmten Größe zulässig, wenn sie Abstände zu Traufe, First und Ortgang einhalten. Damit bleibt der grundsätzlich gewünschte Charakter der Dächer erhalten.

Zur Vereinheitlichung des Ortsbildes sollen auch die Vorschriften hinsichtlich der Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen beitragen. Durch die Höhenbegrenzung dieser Einfriedung soll der offene Charakter des Baugebietes gewährleistet und eine Abschottung der vom Straßenraum her einsehbaren Freiflächen vor den Hauptbaukörpern verhindert werden.

5. Erschließung, Ver- u. Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die vorhandenen Ortsstraßen, „Auf der Zinne“ und über eine neu ausgewiesene öffentliche Anliegerstraße (Stichweg) sichergestellt.

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluß und die Erweiterung an die vorhandenen ausreichend bemessenen Anlagen gewährleistet.

Anfallendes Oberflächenwasser soll auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden. Von den Grundstückseigentümern sollen Möglichkeiten der Rückhaltung von Oberflächenwasser realisiert werden. Die Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet wurde durch das Ing. Büro Schütte + Partner, Isernhagen, untersucht und beurteilt. Im Plangebiet wurden dabei überwiegend bindige Bodenarten vorgefunden, die keine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Anfallendes Oberflächenwasser wäre daher in den vor Ort verfügbaren Vorfluter (Straßenseitengraben) abzuleiten. Vor Einleitung in dieses Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg.

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten im öffentlichen Wasserversorgungsnetz gesichert.

6. Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Diese Belange wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (27. FNP.-Änderung) in einer landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme zusammengetragen und bewertet. Auf die hier für das Plangebiet erarbeiteten Grundlagen und Aussagen wird Bezug genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist über die Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Planbereiches abzuwägen. Es ist darzulegen, ob dieser Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft mit der Folge von Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen darstellt.

Durch die Festsetzung dieses Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Eingriffe sind aus folgenden Gründen unvermeidbar:

Durch den Bebauungsplan sollen für die Eigenentwicklung des OT. Algesdorf Bauflächen zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs geordnet und entwickelt werden. Für die zukünftige Entwicklung innerhalb des Ortsteiles Algesdorf ist es erforderlich, hier in ausrei-

chendem Umfang zur Ortslage zugehörige Bauflächen vorzuhalten und damit zur Wohnraumversorgung geeignete und verfügbare Bauflächen bereitzustellen.

Durch die beabsichtigte Neuausweisung als Baugebiet entfallen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auszugleichen sind.

Um diesem Ausgleich Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen mit standortgerechten Bäumen, Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Dadurch werden innerhalb der Plangebietsgrenzen umfangreiche freiwachsende Gehölze angelegt, die einerseits eine Übergangszone zur freien Landschaft schaffen und andererseits auch eine Durchgrünung innerhalb des Baugebietes sicherstellen.

Obstgehölze eignen sich insbesondere für die Gestaltung des Überganges von Siedlungsrändern mit ländlichem Charakter zur freien Landschaft. Um den Bestand und die ökologischen Funktionen langfristig zu gewährleisten, bedürfen Obstbäume einer besonders sorgfältigen fachgerechten Anpflanzung und einer langfristig sichergestellten Pflege. Bei der Anpflanzung sollte durch engen Maschendraht der Wurzelbereich gegen Mäuse, der Stamm vor Wild und Kaninchen (Verbisschäden) geschützt werden. Für die Entwicklung ist besonders die Pflege der Obstbäume in den ersten fünf Jahren von Bedeutung. In diesem Zeitraum werden durch fachgerechten Kronenschnitt die Voraussetzungen für die Entwicklung der Baumkrone geschaffen. Nach dieser Aufbauphase ist eine Pflege der Bäume im Abstand von mehreren Jahren durchzuführen (Auslichten der Kronen, Wundbehandlung).

Durch die vorgesehenen Neuanpflanzungen ergibt sich ein Ausgleich von entfallenden und neu hinzukommenden Biotoptypen. Damit tritt durch den Bebauungsplan ein Ausgleich der derzeitigen ökologischen Situation ein.

7. Belange des Umweltschutzes

Im Plangebiet sind keine Immissionen durch Verkehrs- bzw. Betriebslärm zu erwarten.

Altlasten und Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und wegen der bisherigen Nutzung nicht anzunehmen.

8. Durchführung des Bebauungsplanes, bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung dieses Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen. Es ist beabsichtigt, über die Flächen, für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen durch privatrechtliche Vereinbarungen zu verfügen.

9. Kosten u. Finanzierung

Für die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Ver- u. Entsorgungsanlagen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Anliegerstraße
 Grunderwerb 8.000 DM
 Straßenbau - 85.000,-- DM
 Straßenbeleuchtung - 6.500,-- DM

Öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
 Schmutzwasserbeseitigungsanlagen - 40.000 DM
 Wasserversorgungsanlagen - 25.000 DM.

10. Verfahrensdurchführung

Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekanntgegeben.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 30. März 1999 bis 13. April 1999 öffentlich aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert.

Nach Entwurfsänderung erfolgte in der Zeit vom 27. Juli 1999 bis 09. August 1999 eine erneute öffentliche Auslegung. Diese Auslegung wurde zur Verfahrensbeschleunigung auf zwei Wochen verkürzt.

In diesem Verfahren wurden folgende Stellungnahmen zur Planung vorgetragen:

Hierzu liegen folgende Entscheidungen durch den Rat der Stadt Rodenberg vor:

Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg,
 Lindhorst
 Stellungnahmen vom 12.05.1999, 30.06.1999
 Hinweis auf eine erforderliche Erweiterung des Versorgungsnetzes für die Trink- und Brauchwasserversorgung des Plangebietes
 Anregung, das Versorgungsunternehmen vor Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig zu beteiligen.

Die Hinweise werden berücksichtigt. Im Zuge der Erschließung der Bauflächen wird die erforderliche Erweiterung des Versorgungsnetzes mit dem Wasserversorgungsunternehmen erörtert und abgestimmt.

Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, Hameln
 Stellungnahme vom 09.06.1999
 Hinweise auf den Bestand und den Schutz von Versorgungseinrichtungen zur Stromversorgung (30 KV-Erdkabel, 110 KV Freileitung, Niederspannungserdkabel).
 Hinweis, dass die Strom und Gasversorgung für das Plangebiet durch Erweiterung der vorhandenen Ortsnetze gewährleistet werden kann.

Die Hinweise auf die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsanlagen werden berücksichtigt. Die 110 KV-Freileitung wird in der Planzeichnung dargestellt. Der Schutzbereich dieser Freileitung wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Es wird dabei darauf hingewiesen, dass in diesem Schutzbereich bauliche Nutzungen und Bepflanzungen mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern nur mit Zustimmung des Energierversorgungsunternehmens errichtet werden dürfen.

Die für das 30 KV-Erdkabel bestehenden dinglich gesicherten Leitungsrechte gewährleisten, dass die Grundstückseigentümer über den Bestand dieser Leitung und die zu beachtenden Obliegenheiten hingewiesen werden. Eine zusätzliche Darstellung in der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Nach der Erweiterung der öffentlichen Wege-

fläche verläuft das Niederspannungserdkabel innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen. Es ist nicht erforderlich, diese Leitung in der Planzeichnung darzustellen.

Die Hinweise, dass Strom- und Gasversorgung gewährleistet werden können, werden zur Kenntnis genommen.

Landkreis Schaumburg, Stadthagen
Stellungnahmen vom 11.05.1999, 13.07.1999,
21.07.1999, 09.08.1999
Hinweise zur Löschwasserversorgung.

Die Löschwasserversorgung kann im Zuge der Erschließung des Baugebietes sichergestellt werden. Die vorgetragenen Hinweise über die bereitzustellenden Löschwassermengen und die Anforderung an Löschwasserentnahmestellen werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise auf die Überschneidung mit dem Plan-
gebiet zum B-Plan Nr. 34 „Auf der Zinne“.

Eine Überschneidung der Plangebiete ist nicht beabsichtigt. Der Entwurf wurde daher geändert und erneut ausgelegt.

Anregung zur Bestimmung des Realisierungs-
zeitraumes für Pflanzgebote.

Außenanlagen von Baugrundstücken werden in aller Regel nach der Fertigstellung der Gebäude angelegt. Während der Bauarbeiten werden auf den Baugrundstücken vorhandene Freiflächen insbesondere für die Lagerung von Baustoffen, für Baumaschinen und ähnliches genutzt. Die Fertigstellung der Gebäude bleibt damit für die Bestimmung des Realisierungszeitraumes für Pflanzgebote ein zweckmäßiger Zeitpunkt.

Anregung ausschließlich hochstämmige Obst-
gehölze festzusetzen.

Die Bepflanzung muss hier im Schutzbereich der 110 KV-Freileitung mit den Belangen des Energieversorgers abgestimmt werden. Zugunsten des Energieversorgers bestehen hierüber dinglich gesicherte Rechte. Um hierbei den Gestaltungsspielraum nicht durch städtebauliche Festsetzungen einzuengen, wird die festgesetzte Bepflanzung nicht ausschließlich auf hochstämmige Obstgehölze beschränkt.

Anregung für die Obstwiese eine extensive
Grünlandnutzung festzusetzen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass hier für die Obstwiese aus landschaftspflegerischen Belangen eine extensive Grünlandnutzung angeregt wurde, um eine ökologisch geringwertige intensive Scherrasennutzung auszuschließen. Durch die festgesetzten Obstgehölze sollen Grundzüge für die Gestaltung des Überganges zwischen Siedlungsbereich und der freien Landschaft geschaffen werden. Dieser Übergangsbereich wird dabei durch die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzflächen, insbesondere von baulichen Nebenanlagen, freigehalten.

Abschließend sollen Nutzung und die Gestaltung dieser privaten Flächen den zukünftigen Nutzern vorbehalten bleiben. Hierbei können je nach dem bestehenden individuellen Bedarf extensive Nutzungen, Grabelandanteile oder auch Scherrasenflächen für die Freizeitgestaltung entstehen. Es ist nicht beabsichtigt, hierüber weitere

Nutzungseinschränkungen durch städtebauliche Festsetzungen zu treffen.

Anregung, die Begründung durch Hinweise über die Obstgehölzpflege zu ergänzen.

Die Begründung wird durch Hinweise über die Obstgehölzpflege ergänzt.

Anregung zur Überprüfung der Versickerungsmöglichkeiten für Oberflächenwasser.

Das Plangebiet wurde zwischenzeitlich hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten untersucht. Hiernach ist die gezielte Versickerung von Oberflächenwasser nicht durchführbar. Anfallendes Oberflächenwasser ist daher in den vor Ort verfügbaren Vorfluter (Straßenseitengraben) abzuleiten.

Anregung, die Grenze für den Plangeltungsbereich im Nordosten zu vermaßen.

Der Plangeltungsbereich schließt erkennbar im Nordosten unmittelbar an den wirksamen Bebauungsplan Nr. 34 „Auf der Zinne“ an. Die Vermassung wird nachrichtlich eingetragen.

Anregung, die 110 KV-Leitung mit Schutzbereich darzustellen.

Der Schutzbereich der 110 KV-Freileitung wird in der Planzeichnung dargestellt. Auf die Nutzungsbeschränkung innerhalb dieses Schutzbereiches wird hingewiesen.

Hinweis, die Baugrenze gem. Planzeichenverordnung darzustellen.

Die Baugrenze wird gemäß Planzeichenverordnung festgesetzt und das Planzeichen entsprechend in die Planzeichenerklärung übernommen.

Hinweis auf die maßgebliche Fassung der BauNVO.

Ein Hinweis auf die maßgebliche Fassung der BauNVO wurde aufgenommen. Die Fläche entlang des Weges ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt und in der Planzeichenerklärung erläutert.

Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 20. Oktober 1999 den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen als Satzung sowie die Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Das Ergebnis der Prüfung durch den Rat der Stadt Rodenberg wurde gem. § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB mitgeteilt.

Rodenberg, den 25. Oktober 1999
Der Stadtdirektor

Wilke

