

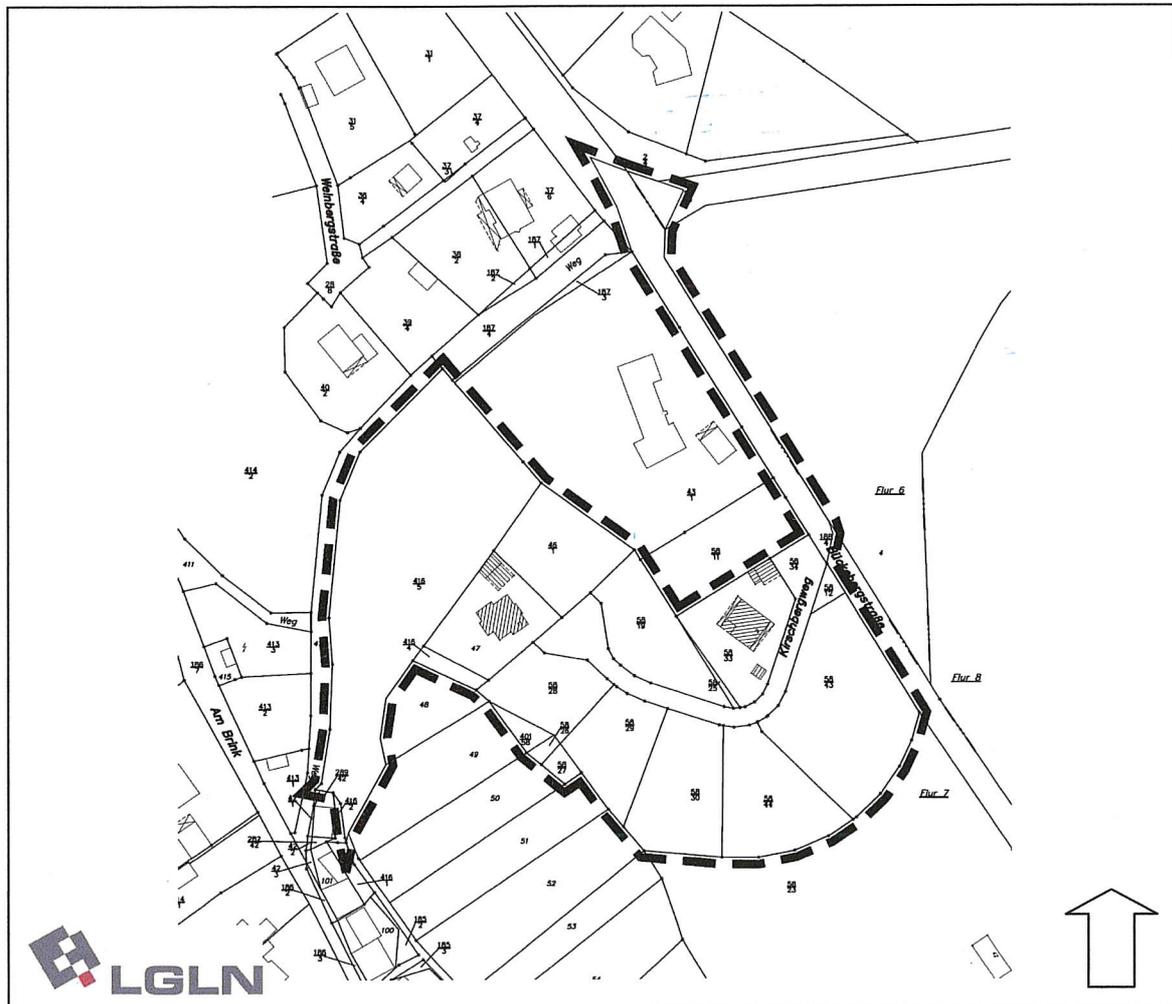


Gemeinde Emmerthal

Bebauungsplan Nr. 71 „Auf dem Bückeberg“ 1. vereinfachte Änderung mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Ortsteil Hagenohsen

Begründung

ABSCHRIFT



PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de

Gliederung

1	Anlass und gewähltes Verfahren	Seite	2
2	Geltungsbereich		2
3	Planerische Vorgaben		3
4	Rahmenbedingungen, Ziel und Zweck der Planung und städtebauliches Konzept		3
5	Änderungen und deren Auswirkungen		6
5.1	Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen		6
5.2	Änderungen der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV)		6
5.3	Auswirkungen der Änderungen		7
6	Kosten		9
7	Abwägung		9
8	Beschluss		12

Anlage:

Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 71 „Auf dem Bückeberg“

Auftraggeber:

Alexander Siever
Lübeckerstraße 128
22087 Hamburg

Planverfasser:



PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING. ARCHITEKT
STADTPLANER AKNDs
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de



1 Anlass und gewähltes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Auf dem Bückeberg“, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, wurde aufgestellt, um in bevorzugter Lage der Gemeinde Emmerthal ein attraktives Baulandangebot zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu schaffen.

Der Plan ist seit dem 31.12.2004 rechtskräftig.

Das Plangebiet wurde auf der Grundlage eines Erschließungsvertrags gemäß § 124 (1) BauGB zwischen der Gemeinde Emmerthal und der Kontur-Bau-Vision erschlossen. Es sind insgesamt sieben Bauplätze parzelliert, von denen, bis zum heutigen Zeitpunkt, vier Grundstücke bebaut sind.

Aktuell liegt ein weiteres konkretes Kaufinteresse vor. Jedoch ist es der Wunsch des Erschließungsträgers und des Kaufinteressenten, zuvor geringe Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung durchzuführen zu lassen, um neben den bereits zulässigen Sattel-, Pult-, Krüppelwalm- und Walmdächern auch Baukörper mit Flachdächern („Bauhausarchitektur“) zu ermöglichen. Hierzu ist es erforderlich die bisher festgesetzten Traufhöhen textlich zu ergänzen und die zulässigen Dachformen und Dacheindeckungsmaterialien zu erweitern.

Die betroffenen Grundstücke sind im Bebauungsplangebiet Nr. 71 bereits rechtskräftig als *allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt. Die städtebaulichen Werte: *Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse* und die *offene Einzel- und Doppelhausbauweise* bleiben unverändert.

Durch die angestrebten Änderungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7 BauGB genannten Schutzgüter. Der Plan erfüllt somit die Anforderungen des § 13 BauGB und kann im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „Auf dem Bückeberg“, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 und betrifft die textlichen Festsetzungen des dort festgesetzten *allgemeinen Wohngebiets* sowie die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung. Der Geltungsbereich ist auf der Titelseite dieser Begründung dargestellt. Er wur-

de so gewählt, um die Attraktivität der Baugrundstücke zu erhöhen und die Realisierung zeitgemäßer Architektur zu fördern.

Konkret handelt es sich bei den Änderungen um die Modifizierung bzw. Ergänzung von Punkt 1.7 der textlichen Festsetzungen und um Änderungen bzw. Ergänzungen der Punkte 2.2 und 2.3 der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

Im überplanten Bereich bleiben die übrigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung erhalten und wirksam.

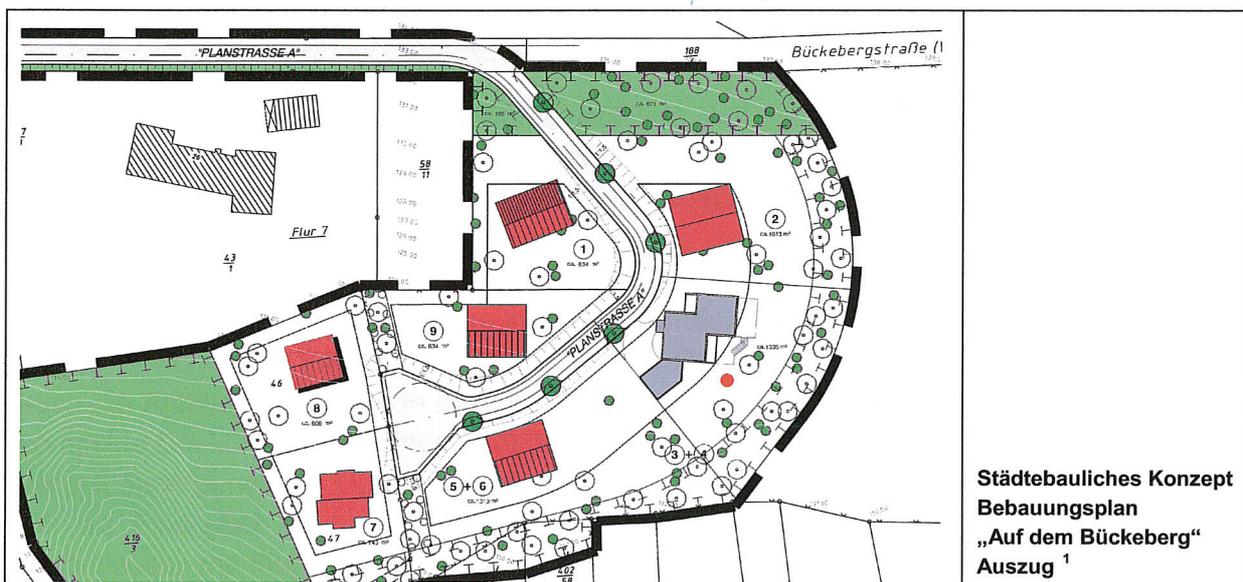
Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 71 wird nicht verändert. Sie liegt dieser Begründung nachrichtlich an.

3 Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan (FNP)

Die Bebauungsplanfestsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Emmerthal entwickelt, der im Änderungsbereich *Wohnbauflächen* darstellt.

4 Rahmenbedingungen, Ziel und Zweck der Planung und städtebauliches Konzept



¹ Quelle: Kontur-Bau-Vision, Hameln

Das Baugebiet „Auf dem Bückeberg“ liegt am Südhang des Bückebergs, oberhalb der Ortslage von Hagenohsen. Es wird durch die Wohnstraße Kirschbergweg erschlossen, die den Hang abwärts führt und in einer Wendeanlage endet. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Straßenverlauf und nehmen die Geländetopographie auf, so dass sich die künftige Bebauung in das Landschaftsbild einfügt.

Auf der Grundlage der bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 individuell gestaltete Wohnhäuser in unterschiedlichen „Architektursprachen“ errichtet. Die breiten und großen Grundstücke tragen dazu bei, dass jedes dieser Gebäude als Solitär wirken kann und in Verbindung mit der jeweiligen Garten- und Freiflächengestaltung einen individuellen „villenartigen“ Charakter aufweist.



Blick auf Hagenohsen mit dem Bebauungsplangebiet Nr. 71 am Südhang des Bückebergs

PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2012

Entwicklungen in der architektonischen Gestaltung sind immer Veränderungen der Rahmenbedingungen und dem jeweiligen Zeitgeschmack unterworfen. In der Vergangenheit war im ländlichen Raum das steile Satteldach die vorherrschende Dachform, der rote Dachziegel dominierte bis Mitte des zwanzigsten Jahrhunderts das Bild der Ortschaften. In den sechziger und siebziger Jahren setzte sich das graue und schwarze Walmdach durch, während in den achtziger Jahren, insbesondere in den Einfamilienhausgebieten, das Krüppelwalmdach, als Sonderform des Satteldachs, beliebt wurde. Der Trend zum Energiesparen veränderte auch die Architektur. Es setzte sich die Niedrigenergie- und Passivhausbauweise durch, die kompakte Baukörper mit geringer Gebäudeaußenhautfläche erfordert. Es wurden Wohnhäuser mit flach geneigten Dächern immer beliebter, als Pultdach und inzwischen immer häufiger als Flachdach. Die aktuelle Architektur im Einfamilienhausbau wird durch attraktive Wohnhäuser mit Flachdächern, in zweigeschossiger Bauweise dominiert, deren Gestaltung sich oftmals an die wegweisende „Bauhausarchitektur“ und innovative Vorbilder der siebziger Jahre anlehnt.

Während fast alle üblichen Dachformen (Sattel-, Walm-, Pult- und Krüppelwalmdach) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Auf dem Bückeberg“ zulässig sind, schließen die bestehenden Vorschriften die Errichtung von modern gestalteten Baukörpern mit Flachdach aus. Dieser Ausschluss ist, vor dem Hintergrund der aktuellen Architekturentwicklungen und den Anforderungen an eine energiesparende Bauweise, heute nicht mehr nachvollziehbar und angesichts der am Bückeberg bestehenden Gestaltungsfreiheit auch nicht begründbar. Ziel dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ist es, auch das Flachdach als beliebtes Architekturelement zu ermöglichen und so das Baulandangebot an aktuelle Entwicklungen und die Nachfragesituation anzupassen. Dabei soll aber weiterhin schergestellt sein, dass die Einbindung der neuen Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur und in das Landschaftsbild gewährleistet ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind weiterhin folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Attraktivierung des verfügbaren Baulandangebotes für die Bauwilligen des Ortes und Zuzugswillige,
- Entgegenwirken einseitig überalterter und Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem ländlichen Raum,
- Stützung der noch bestehenden Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, insbesondere des kommunalen Kindergartens,
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- Förderung der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

Zum Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden. Darüber hinaus werden den Bauherren folgende Maßnahmen beim Hausbau empfohlen:

- Optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit der Wohnhäuser, möglichst Passivhausbauweise,
- kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung,
- Reduzieren des Energiebedarfs der Wohnhäuser z. B. durch den Einsatz von Fotovoltaik und Wärmerückgewinnungsanlagen.

Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die entsprechende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden.

5 Änderungen und deren Auswirkungen

5.1 Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 schreiben für das *allgemeine Wohngebiet* eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen vor, die Traufhöhen dürfen bergseitig das Maß von 3,50 m und talseitig 6,00 m nicht überschreiten. Diese Regelungen sollen „eine befriedigende Einbindung in die Umgebung sicherstellen“. ² Sie bleiben unverändert erhalten.

Um im Rahmen der zulässigen Zweigeschossigkeit auch die Errichtung kompakter Baukörper mit flach geneigten Dächern zu ermöglichen und gleichzeitig die befriedigende Umgebungseinbindung weiterhin sicher zu stellen, wird die textliche Festsetzung unter Punkt 1.7.2 wie folgt ergänzt und modifiziert (fett hervorgehoben):

1.7 Sockel- und Traufhöhen der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

1.7.1 *Sockel sind bergseitig nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.*

1.7.2 **Bei Gebäuden über 28° Dachneigung dürfen die Trauflinien die Höhen von bergseitig 3,50 m und talseitig 6,00 m nicht überschreiten.**

Bei Gebäuden mit Flachdächern (bis 2° Neigung) dürfen die Trauflinien die Höhen von bergseitig 6,00 m und talseitig 8,00 m nicht überschreiten.

1.7.3 *Bezugspunkt für die Ermittlung der vorgenannten Höhen ist jeweils die anschließende natürliche Geländeoberfläche am Gebäude (d. h. gewachsenes Gelände vor Baubeginn).*

Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maßgebend. Trauflinie ist die äußere Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand an den Traufseiten.

Für Hauptgebäude gilt aktuell eine Hauptfirstrichtung, die parallel zum Hang festgesetzt ist. Diese Festsetzung bleibt erhalten, sie ist jedoch für Flachdachgebäude nicht relevant, weil diese keine erkennbare Hauptfirstrichtung besitzen.

5.2 Änderungen der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV)

Die aktuellen örtlichen Bauvorschriften ermöglichen unter Punkt 2.2 Gebäude mit geneigten Dächern von 28° bis zu 42° Dachneigung. Künftig sollen, neben den bereits zulässigen geneigten Dachformen, auch Flachdächer zugelassen werden. Als Flachdach im Sinne der ÖBV gilt ein Dach mit bis zu 2° Neigung. Aus Gründen des Umweltschutzes soll ausschließlich das begrünte Dach ermöglicht werden. Gründächer speichern Regenwasser und wirken eingriffsmindernd. Eine Dachbegrünung schützt die Dachabdichtungsfolie vor der Sonnen-

² Auszug Bebauungsplan Nr. 71 „Auf dem Bückeberg“, Gemeinde Emmerthal

einstrahlung. Die Begrünung ist leicht herzustellen. Eine extensive Begrünung mit ca. 5 cm Substratstärke reicht i. d. R. aus.

Um im Plangebiet die Errichtung von Gebäuden mit Flachdach zu ermöglichen, wird Punkt 2.2 der örtlichen Bauvorschriften wie folgt ergänzt (fett hervorgehoben):

2.2 Dachformen, Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper sind Sattel-, Pult-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit Dachneigungen von 28°- 42° **sowie begrünte Flachdächer (bis 2° Neigung)** zulässig. Einfache Pultdächer (d. h. mit einer Dachfläche) sind nur zulässig, wenn sich die Dachfläche in westliche Richtung (d. h. talseitig) orientiert.

Die aktuellen örtlichen Bauvorschriften treffen auch Regelungen zur Dacheindeckung. Diese betreffen allerdings nur geneigte Dächer. Zur Klarstellung wird Punkt 2.2 der örtlichen Bauvorschriften um die Zulässigkeit begrünter Flachdächer wie folgt ergänzt (fett hervorgehoben):

2.3 Dachdeckungen

Für die Deckungen der geneigten Dächer sind nur Ziegel oder Betonsteine der Farben „ROT“, „ROT-BRAUN“ und „GRAU“ zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3004 Purpurrot	7012 Basaltgrau
2002 Blutorange	3005 Weinrot	7013 Braungrau
3000 Feuerrot	3009 Oxidrot	7015 Schiefergrau
3002 Kaminrot	3011 Braunrot	7016 Anthrazitgrau
3003 Rubinrot	3013 Tomatenrot	7021 Schwarzgrau

Für Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

Flachdächer (bis 2° Neigung) der Hauptbaukörper sind zu begrünen.

5.3 Auswirkungen der Änderungen

Durch das Zulassen von Baukörpern mit Flachdach wird das Planungsziel „sicherstellen einer befriedigenden Einbindung in die Umgebung“ nicht gefährdet. Die Abbildungen Schnitt 1 und Schnitt 2 zeigen Gebäude, die nach den aktuell bestehenden Festsetzungen und Vorschriften bereits zulässig sind.

Bezogen auf ein Gebäude mit einer Giebelbreite von 12 m, ermöglichen die bisher bestehenden Regelungen bei Satteldächern Gebäudehöhen von ca. 11,5 m, bei versetzten Pult-

Änderungen der Erschließung des Baugebiets, das innere Erschließungssystem und Auswirkungen auf den Verkehrsfluss liegen nicht vor.

Sonstige Auswirkungen sind mit den Änderungen ebenfalls nicht verbunden.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

6 Kosten

Der Gemeinde Emmerthal entstehen durch diese Bauleitplanung keine Kosten.

7 Abwägung

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

1 Nils und Cristine Benze, Kirschbergweg 2, Emmerthal, 22.03.2012

Es besteht Einverständnis zur Änderung unter der Bedingung, dass der geplante Baukörper des Hauses Siever genau an der Stelle entsteht, wie im Lageplan eingezeichnet. Bei einer möglichen Versetzung des Baukörpers in westlicher Richtung, in Folge einer Verschiebung der im Lageplan eingezeichneten Grundstücksgrenze, wird vorsorglich Widerspruch eingelegt, da eine Beeinträchtigung der Aussicht befürchtet wird.

Prüfung und Abwägung

Auch ohne die Änderung des Bebauungsplans könnte ein Baukörper im „Sichtfeld“ des Grundstücks Benze errichtet werden. Ein Haus mit Satteldach, wie es nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans möglich ist, würde die Sicht vom Grundstück Benze sogar erheblich stärker beeinträchtigen als ein Flachdachgebäude, so dass mit der Planänderung keine Nachteile für das Grundstück Benze verbunden sind. Unabhängig davon hat der Kaufinteressent, Herr Siever, Herrn Benze gegenüber erklärt, dass er bezüglich der konkreten Objektplanung und Gebäudestellung mit ihm Kontakt halten wird.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

2 Claus Henke, Gartenstraße 13, Emmerthal, 24.03.2012

2.1 Durch 9 m hoch aufragende kubische Monolithen wird das Tal „erdrückt“. Eine Traufhöhe von 6 m talseitig bietet durchaus die Möglichkeit zwei Geschosse mit 2,20 m lichte Raumhöhe zu errichten.

Prüfung und Abwägung

Eine lichte Geschosshöhe von 2,20 m ist im heutigen Wohnungsbau sicherlich als zu gering anzusehen und widerspricht auch den Vorschriften der NBauO. Die für den Landschaftsschutz und die Denkmalpflege zuständigen Fachbehörden wurden beteiligt und haben zu den bisher angestrebten Höhen von 7 m bzw. 9 m keine Bedenken geltend gemacht. Damit wird die Aussage in der Planbegründung bestätigt, dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die angestrebte Planänderung nicht stattfinden wird. Darüber hinaus wurden im Gesprächstermin am 16.04.2012 noch geringere Traufhöhen von 6 m bergseitig und 8 m talseitig als Kompromiss entwickelt, die der Plan nun festsetzt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes infolge der neuen Planfestsetzungen ist somit ausgeschlossen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

2.2 Es sollten, neben den Flachdächern, auch Gebäude mit Dachneigungen zwischen 2° und 28° zugelassen werden.

Prüfung und Abwägung

Planerisches Ziel ist es, neben der regional typischen Bauweise mit geneigten Dächern von 28° bis 42°, auch die moderne Flachdacharchitektur zu ermöglichen. Hierzu trifft der Änderungsplan differenzierte Regelungen, die auch einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegen wirken. Eine generelle Aufweitung der möglichen Dachneigungen und Dachformen hätte weitergehende Auswirkungen auf das Landschaftsbild und wird deshalb nicht angestrebt.

Ergebnis: Wird nicht berücksichtigt.

2.3 Es sollte definiert werden, was unter Begrünung zu verstehen ist. Hier könnte beispielsweise auf die Richtlinie zur Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e. V. Bonn Bezug genommen werden. Es sollte auch eine Begrünung von Nebenanlagen und Garagen vorgeschrieben werden.

Prüfung und Abwägung

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Flachdächer der Hauptgebäude zu begrünen sind. Ob dies eine extensive Begrünung, die durch Magerböden spezialisten gebildet wird oder eine durch Gräser dominierte Intensivbegrünung sein wird, soll dem Geschmack des Bauherrn überlassen bleiben. Die Erfahrung bei vielen anderen Bebauungsplänen zeigt, dass weitergehende Regelungen zur Gestaltung der Dachbegrünung nicht erforderlich sind.

Der Ursprungsplan lässt Flachdächer bei Garagen und Nebenanlagen zu und schreibt für diese keine Begrünung vor. Es wird kein Anlass gesehen, diese bestehenden Regelungen zu ändern.

Ergebnis: Wird nicht berücksichtigt.

2.4 Die Planänderung sollte auch dazu genutzt werden, die Lage und Größe der die Fahrbahn einengenden Pflanzbeete so zu verändern, dass ein geordneter Winterdienst auch mit größeren Fahrzeugen problemlos ermöglicht wird.

Prüfung und Abwägung

Der Bebauungsplan setzt nur die Verkehrsfläche jedoch keine einengenden Pflanzbeete fest. Somit hätte eine Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf die Verbesserung des Winterdienstes. Es ist bekannt, dass Probleme beim Winterdienst bestehen, zu dessen Lösung der Erschließungsträger und die Gemeinde Gespräche führen werden.

Ergebnis: Wird nicht berücksichtigt.

3 Hildegard Kropp, Königstraße 17, Hameln, 01.04.2012

Frau Kropp teilt mit, dass Sie bezüglich der Flachdachform mit „nein“ stimmen möchte.

Prüfung und Abwägung

Frau Kropp begründet ihre Auffassung nicht. Auch in Termin am 16.04.2012, an dem sie teilnahm, hat sie keine Gründe für ihre Ablehnung dargelegt. Da nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten ist, dass die Belange von Frau Kropp durch die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt werden könnten oder dass mit der Flachdachbebauung negative Folgen für ihr Grundstück verbunden wären, soll die Bebauung mit Flachdachhauptgebäuden ermöglicht werden.

Ergebnis: Wird nicht berücksichtigt.

4 Jessica Pudel und Lars Matern, Kirschbergweg 4, Emmerthal Kerstin und Sascha Göricke, Kirschbergweg 11, Emmerthal, 30.04.2012

Es wird angeregt, die Planänderung nur auf das Grundstück zu beziehen, das Herr Siever erwerben möchte. Man habe nichts gegen Flachdachbebauung, allerdings erscheine die mögliche Gebäudewirkung bei 7 m bzw. 9 m Traufhöhe als zu massiv und erdrückend.

Prüfung und Abwägung

Eine Planänderung, die sich nur auf ein Grundstück bezieht ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll. Wenn die Möglichkeit der Flachdachbebauung zugelassen werden kann, sollten alle Grundstücke diesen Gestaltungsvorteil haben. Im Gesprächstermin am 16.04.2012 wurde ein Kompromiss entwickelt, der geringere Traufhöhen von 6 m bergseitig und 8 m talseitig für Flachdachgebäude vorsieht. Diesem Kompromiss wurde von Familie Göricke und Familie Pudel/Matern zugestimmt. Somit sind die Bedenken dieser Familien ausgeräumt.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Beteiligung der berührten Behörden

5 Landkreis Hameln-Pyrmont, 12.0.4.2012

Zum besseren Verständnis sollten im Kartenausschnitt des Bebauungsplanes die angrenzenden Wege z. B. der „Treppenweg“ als Denkmalfläche eingetragen werden. Der Kreuzungsbereich Bückeberg/Treppenweg ist im Plangebiet gelegen. Die Fläche ist entsprechend zu kennzeichnen.

Auf die Genehmigungspflicht nach § 10 (1) 4 i. V. m. § 8 Nieders. Denkmalschutzgesetz ist für die an die Wege-/Straßenflächen angrenzenden Grundstücke in den textlichen Bestimmungen explizit hinzuweisen.

Prüfung und Abwägung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 betrifft ausschließlich die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften und nicht die Planzeichnung. Die Planzeichnung des Bebauungsplans liegt der Begründung nur nachrichtlich an. Da die Planzeichnung durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen ist, soll diese auch nicht verändert werden. Um den Denkmalschutz zu gewährleisten, sollen jedoch folgende Hinweise zum historischen Bereich des Bückebergs und zum Denkmalschutz in den textlichen Bestimmungen aufgenommen werden:

Westlich und nördlich des Plangebietes befindet sich der historische Bereich des Bückebergs. In diesem Bereich sind verschiedene Wege und Flächen im Verzeichnis der Bau- und Kulturdenkmale in Niedersachsen seit 2011 eingetragen. Dies sind u. a. die angrenzenden Wege, z. B. „Treppenweg“ und der Kreuzungsbereich Bückebergstraße/Treppenweg. Es wird auf die Genehmigungspflicht nach § 10 (1) 4 i. V. m. § 8 Nieders. Denkmalschutzgesetz für die an die Wege-/Straßenflächen angrenzenden Grundstücke hingewiesen.

Ergebnis: Wird teilweise berücksichtigt.

8 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Gemeinde Emmerthal in seiner Sitzung am 19.07.2012 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Emmerthal, 31.07.2012

gez. Günzel

Erster Gemeinderat



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
(siehe Textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Geschossflächenzahl (GFZ)
0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
II* Zahl der Vollgeschosse, mit Einschränkung (Höchstmaß)
(siehe Textliche Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen
O offene Bauweise
ED nur Einzelhäuser + Doppelhäuser zugelassen

Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Hauptfluchtlinie
(siehe Textliche Festsetzungen)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Elk-Kabel, vorhanden

Verkehrflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 und (8) BauGB)

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(siehe Textliche Festsetzungen)
F Zweckbestimmung: Fußweg
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
VG Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
(vorh. Böschungen, Unterbrechungen für notwendige Grundstückszufahrten zulässig)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(siehe textliche Festsetzungen)

A Kennzeichnung der Flächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe Textliche Festsetzungen)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
(siehe Textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(siehe Textliche Festsetzungen)
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Höhenlinien, basierend auf topographischer Geländeaufnahme

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) Nr. 26 BauGB)

Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 "Südhang Bückeberg"

Maßzahl

PLANZEICHNUNG
Bebauungsplan Nr. 71
„Auf dem Bückeberg“

NACHRICHLICHE DARSTELLUNG
(verkleinert)

GEMEINDE EMMERTHAL 2004