

Begründung

zur

1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 440 "Hollenheide" Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Büren

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Büren der Stadt Neustadt a. Rbge. Es befindet sich am westlichen Ortsrand, etwas abgesetzt von der historischen Dorflage.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Der Bebauungsplan Nr. 440 "Hollenheide" ist am 31.05.2000 in Kraft getreten.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 440 "Hollenheide".

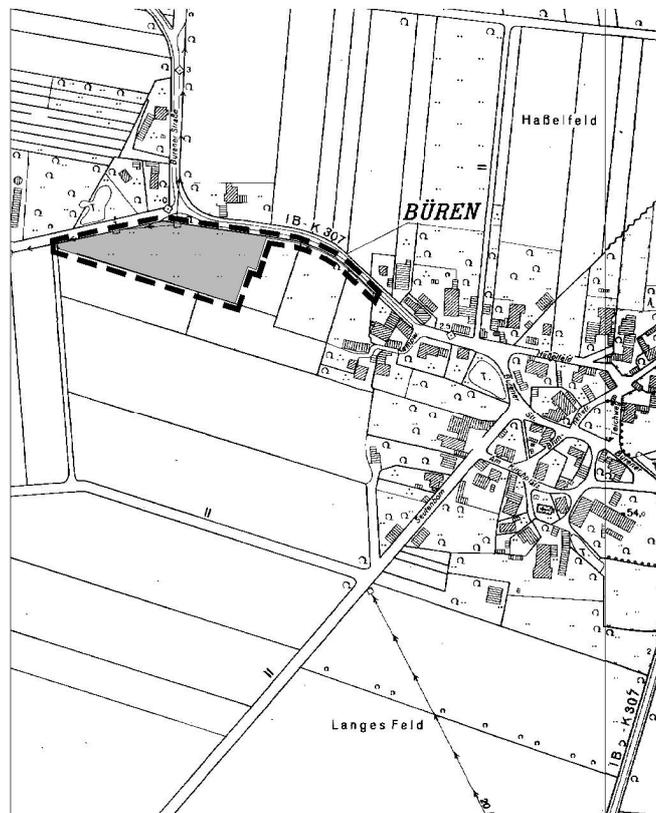


Abbildung 1: Geltungsbereich

1. Anlass der Planung

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr. 440 "Hollenheide" ist es, den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnbauland zu decken. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden ca. 11 Bauplätze geschaffen, die den Bindungen des sog. Einheimischenmodells unterliegen, um mittelfristig die Eigenentwicklung von Büren zu sichern. Zwischenzeitlich wurden 4 Baugrundstücke bebaut; weitere 7 Grundstücke stehen noch zur Verfügung.



Abbildung 2: Luftbild

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden gestalterische Festsetzungen getroffen.

Das Baugebiet liegt zwar nicht direkt im Kernbereich des Ortes Büren, hat aber dennoch einen optischen Einfluss auf das Dorf. Um auch in dem „Neubaugebiet“ das einheitliches, harmonisches Erscheinungsbild des Stadtteiles zu gewährleisten, wurden die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes an die seit 1992 rechtsverbindlichen Gestaltungssatzung für den Stadtteil Büren angelehnt. Dies war erforderlich, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 440 außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung lag.

Festsetzungen wurden getroffen hinsichtlich der Gestaltung der Dächer in Form und Farbe, der Außenwände der Gebäude und der Einfriedungen.

Ein Änderungsverfahren zur Überarbeitung und Aktualisierung der Gestaltungssatzung Büren wurde eingeleitet. Den Erfahrungen bei der Anwendung in den letzten Jahren sowie den Anregungen und Änderungswünschen durch den Ortsrat der Ortschaft Bevensen wird Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Büren wird erweitert, sodass er nahezu die gesamte bebaute Ortslage von Büren umfasst. Auch der Geltungsbereich des Bebauungs-

§ 2 GESTALTUNG

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56 und 98 NBauO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

Gestaltungsanforderungen an Außenwänden von Gebäuden

- (1) Die Außenwände von Gebäuden dürfen nur in Ziegelmauerwerk oder in Fachwerkbauweise mit Ziegelausfachung ausgeführt werden.
- (2) Es sind nur rote Ziegel (in Anlehnung an das RAL-Farbenregister von – bis RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) zugelassen.
- (3) Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichende Gestaltungsanforderungen zugelassen:
 - a) Bei Wohngebäuden sind natürlich belassene Holzverkleidungen und Holzverkleidungen mit einem Farbanstrich in Braun/Erdbraun (in Anlehnung an das RAL-Farbenregister von – bis RAL 1011, 8001, 8003, 8007, 8008, 8024) zulässig.
 - b) Gartenhäuser bis 15 m³, Gewächshäuser, Gartenlauben, Carports und Wintergärten unterliegen keinen Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände.
 - c) Bei Trafostationen ist ein roter bis rotbrauner Farbanstrich entsprechend den in Abs. 2 aufgeführten Farben des RAL-Farbenregisters zulässig.

Gestaltungsanforderungen an Dächer

- (1) Als Dachform sind nur Krüppelwalm- oder Satteldächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge – an der Traufe gemessen – einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelwänden muss mindestens 1,50 m betragen. Fledermausgauben und Gauben mit ovalen bis runden Wangen sind nicht zulässig.
- (2) Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden nicht weniger als 35 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen.
- (3) Als Dacheindeckung sind nur Hohl- oder Hohlpfalzpfannen aus Ton oder Zement in roter Farbe (in Anlehnung an die im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zulässig. Glasierte Dachpfannen und glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung bleiben von den gestalterischen Festsetzungen unberührt.
- (4) Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichend von Abs. 1 auch Flachdächer zulässig:
 - a) Garagen
 - b) Nebenanlagen im Bauwuch
 - c) untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Bauwuchs
 - d) Windfanganbauten
 - e) Carports
 - f) Trafostationen
- (7) An die Dachform und die Dachdeckung von Wintergärten sowie an die Dachform von Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.
- (8) Einschnitte in Dachflächen und Giebeldreiecken für die Anlage von Loggien sind nur an den zur Straße hin nicht sichtbaren Gebäudeseiten zulässig.

Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zur Erschließungsstraße hin nur standortheimische Laubhecken, Mauern oder vertikal gegliederte Holzzäune mit oder ohne Sockel und Mauerpfeiler aus roten Mauerziegeln in Anlehnung an die im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben zugelassen. Die Verwendung von Natursteinen ist ebenfalls zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 3 dieser Satzung zuwiderhandelt."

Durch die Erweiterung der Gestaltungssatzung Büren treten dann folgende, wesentliche Änderungen bezüglich der Gestaltungsanforderungen ein:

- Zulässigkeit von Walmdächern
- Erweiterung der Ausnahme für Dachform und –neigung bei Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von 36 m²
- Bei Wohngebäuden sind Holzverkleidungen in einem größeren Farbspektrum (rot bis braun), jedoch dafür nur noch im Giebelbereich zulässig
- Regelung der Außenwände von Carports und Gartenhäusern auch unter 15 m³
- Einfriedungen
 - Regelung der Farbanstriche für Holzzäune
 - Zulässigkeit auch von horizontalgegliederten, blickundurchlässigen Holzzäunen
- Höhenbegrenzung von Traufen auf 3,90 m
- Regelung der Gestaltung von Werbeanlagen

Die Begründungen für die einzelnen Festsetzungen der Gestaltungssatzung Büren sind bitte auch der Begründung zur Gestaltungssatzung zu entnehmen. **Die Regelungsinhalte sind nicht Bestandteil dieser Planung. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist, eine Doppelregulierung zu vermeiden.**

3. Erschließung, Vor- und Entsorgung, Spielplatzbedarf

Die Erschließung, Ver- und Entsorgung ist vorhanden.

Diese Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf den Kinderspielplatzbedarf.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch diese Bebauungsplanänderung entsteht keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

5. Kosten, Realisierung und Rechtsfolgen

Es fallen keine Kosten und Maßnahmen im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung für die Stadt Neustadt a. Rbge. an.

Die 1. Änderungs- und Erweiterungssatzung der Örtlichen Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteiles Büren soll gleichzeitig mit dieser Bebauungsplanänderung Rechtskraft erlangen.

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 21.11.2008

Team Stadtplanung
im Auftrag

gez.
Meike Kull

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 440 "Hollenheide", 1. vereinfachte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Büren, vom 27. Mai 2008 bis einschließlich 27. Juni 2008 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 06.11.2008 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 24.11.2008

gez.
Uwe Sternbeck
Bürgermeister