

**1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über die
Gestaltung von baulichen Anlagen im
Bebauungsplangebiet Nr. 1.68A „Am Langen Zaun“
OT Bad Münster**

-in der Fassung des Satzungsbeschlusses



Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschrift

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 56 und 97 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zuletzt gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zuletzt gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Bad Münster folgende 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von baulichen Anlagen im Bebauungsplangebiet Nr. 1.68A „Am Langen Zaun“, OT Bad Münster einschließlich der Begründung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2008 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der ÖBV entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. 1.68A „Am langen Zaun – Änderung und Erweiterung“.

§ 2 Allgemeine Anforderungen und Farbgebung

1. Für Dach- und Außenwandflächen sowie für Einfriedungen sind unabhängig von den Regelungen nach §§ 3 bis 5 dieser Vorschrift Materialien und stark reflektierender oder glänzender Oberfläche sowie Baustoffe, die andere Materialien vortäuschen, generell nicht zulässig (Ausnahme Solar- oder Fotovoltaikanlagen).
2. Als „rot“ im Sinne dieser Vorschrift gilt ein Farbspektrum nach RAL 840 HR in den folgenden Farben oder entsprechenden Zwischentönen:

2001 – Rotorange	2002 – Blutorange	3000 – Feuerrot	3002 – Karminrot
3003 – Rubinrot	3004 – Purpurrot	3009 - Oxydrot	3011 – Braunrot
3016 – Korallenrot	8012 - Rotbraun		

3. Als „hell-erdfarben“ im Sinne dieser Vorschrift gilt ein Farbspektrum nach RAL 840 HR in den folgenden Farben oder entsprechenden Zwischentönen:

1001 – Beige	1002 – Sandgelb	1013 – Perlweiß	1014 – Elfenbein
1015 – Hellelfenbein	1032 – Ginstergelb	7032 - Kieselgrau	7044 – Seidengrau
9001 – Cremeweiß	9002 – Grauweiß		

§ 3 Dachflächen

1. Als Dächer von Hauptgebäuden sind zulässig:
 - Im First gleich geneigte Dächer; Neigung: mindestens 30°, Eindeckung: Dachsteine im Farbton „rot“ (siehe § 2.2).
 - Pultdächer; Neigung: mindestens 18°, Eindeckung: Dachsteine im Farbton „rot“ (siehe § 2.2), Zinkblech oder andere Metalle bei Dachflächen bis zu einer Größe von 25 m² oder auf maximal 30 % der jeweiligen Fläche größerer Dachflächen.

- Extensiv begrünte Dächer; Neigung: mindestens 12°.
- 2. Für Dächer von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird eine Neigung von mind. 18° vorgeschrieben. Ausnahmsweise werden auch flacher oder nicht geneigte Dächer zugelassen, wenn es sich um begrünte Dächer handelt.
- 3. Die Vorschriften unter §§ 3.1 und 3.2 gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Firstoberlichter o. Ä.) sowie für Wintergärten und Solar- oder Fotovoltaikanlagen.

§ 4 Außenwandflächen

1. Für die Fassaden von Hauptgebäuden und die Außenwandflächen von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig:
 - Ziegelmauerwerk im Farbton „rot“ (siehe § 2.2)
 - Putz im Farbton „hell-erdfarben“ (siehe § 2.3)
 - Fachwerk mit Gefachen in den o. g. Ausführungen
 - Holz und Holzschalungen in naturbelassener Farbgebung
 - Andere Materialien und Farbtöne bei Ansichtsflächen bis zu einer Größe von 25 m² oder auf maximal 30 % der jeweiligen Fläche größerer Wandflächen.
2. Die Vorschriften unter § 4.1 gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Balkone) sowie für Wintergärten.

§ 5 Einfriedungen

1. Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Zulässig sind:
 - Ziegelmauern im Farbton „rot“ sowie Natur- oder Betonsteinmauern in der Farbtönen „rot“ oder „hell-erdfarben“ (siehe § 2 Ziff. 2 und 3)
 - senkrecht gelattete Holzzäune in naturbelassener Farbgebung
 - Laubhecken aus standortheimischen Gehölzen.

§ 6 Antennenanlagen

- Je Gebäude darf höchstens eine Antennenanlage errichtet werden. Die Größe der Parabolantennen darf 1,0 m² je Anlage nicht überschreiten. Die Farbe der Anlage muss der Farbe der dahinterliegenden Dach- oder Fassadenfläche angeglichen werden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den vorgenannten Anforderungen

der vorliegenden Örtlichen Bauvorschrift entspricht.

2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu € 50.000 geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Die Örtliche Bauvorschrift tritt am Tage ihrer Bekanntmachung als Satzung in Kraft.

HINWEIS

Die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild eines Baudenkmals in der Umgebung beeinflussen, besteht Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 8 NDSchG.

Dies gilt insbesondere für die Bereiche, die an die Flurstücke der Baudenkmale (Vor dem Oberntor Nr. 14 und 16, Flur 19, Flurstücke 50/9 und 54/9) angrenzen.

Zuständig für die denkmalrechtliche Genehmigung ist der Landkreis Hameln-Pyrmont, Fachdienst Bauaufsicht, Unter Denkmalschutzbehörde.



Begründung zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von baulichen Anlagen im Bebauungsplangebiet Nr. 1.68A „Am Langen Zaun“, OT Bad Münster

Diese örtliche Bauvorschrift setzt einen Rahmen für die wesentlichen Gestaltungselemente, die ein Gebäude aber auch sonstige bauliche Anlagen prägen. Ziel ist es, ein harmonisches Gesamterscheinungsbild des Neubaugebietes zu erreichen und langfristig zu erhalten.

Um besser auf die Bauwünsche der interessierten Bauherren eingehen zu können, und somit auch eine zügigere Vermarktung des Gebietes voranzutreiben, soll im Rahmen dieser 1. Änderung eine Anpassung der ÖBV an die geänderten Wohnansprüche vorgenommen werden. Durch diese vereinfachte Änderung kann die Umsetzung der Festsetzungen innerhalb der ÖBV weiter vereinfacht werden.

Durch die Änderungen werden die Wirksamkeit der ÖBV und das Ziel einer harmonischen Anbindung des Neubaugebietes an die bestehenden Siedlungsstrukturen und die bereits stehenden Neubauten nicht geschwächt.

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden eingehalten.

Begründung zu § 3 Abs. 1

Im Rahmen der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wird die für den bestehenden Bebauungsplan erlassene Örtliche Bauvorschrift hinsichtlich der Dachgestaltung geändert. Neben Sattel- und Pultdächern wird die Zulässigkeit weiterer geneigter Dachformen, wie z. B. Krüppelwalm- und Walmdächern, geregelt.

Bislang waren Walm- und Krüppelwalmdächer ausdrücklich ausgeschlossen. Aus der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes geht jedoch nicht hervor wieso diese Bauformen nicht erwünscht sind.

Da es für die Einheitlichkeit der Dachlandschaft entscheidend ist, sich auf wenige vorherrschende Gestaltungsmerkmale zu beschränken, hier die Festsetzung von geneigten Dächern sowie der Dachfarbe, kann es innerhalb dieser Merkmale jedoch eine Vielzahl von Variationen geben. Die Einheitlichkeit der zukünftigen Dachlandschaft, auch in der Fernwirkung, wird durch die Erweiterung zulässiger Dachneigungen nicht beeinträchtigt.

Durch die Erweiterung von zulässigen geneigten Dachformen, wird den Bauherren ein breiteres Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten ihres Wunschhauses eröffnet. Nachteilige Auswirkungen auf die vorhandene Dachlandschaft sind durch diese Änderung nicht zu befürchten, da es sich nach wie vor um geneigte Dächer handelt, die sich nahtlos dem Bestand ein- und anfügen.

Unzulässig bleiben Flachdächer, Zeltdächer und Tonnendächer, da sie sich in die beabsichtigte Dachlandschaft **nicht** einfügen.

Begründung zu § 4 Abs. 1

Die zulässigen Materialien für die Außenwandgestaltung werden um den Werkstoff „Holz“ ergänzt, da immer mehr energiesparende Häuser aus diesem Material hergestellt werden. Auch unterscheidet sich die heutige Konstruktionsweise von Holzgebäuden deutlich von den Anfängen in rustikaler Blockbohlenbauweise.

Begründung zu § 5 Abs. 2

In der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes zu den Regelungen für Einfriedungen wird ausgeführt:

Einfriedungen: Entlang der Verkehrsflächen sind Ziegelmauern und Naturstein- oder Betonmauern, Holzstaketzäune und Laubhecken zulässig. Dabei darf die Höhe dieser Einfriedungselemente maximal 0,80 m betragen.

Im Anschluss an Grünflächen und Freibereiche sind Laubhecken aus standortheimischen Gehölzen sowie transparente Draht- oder Drahtgitterzäune in einer Höhe bis 1,20 m zulässig.

Eine Begründung, warum diese Festsetzungen getroffen worden sind, ist nicht vorhanden.

Da mit den o. g. Regelungen, neben der Einheitlichkeit von Materialien, durch Höhenfestsetzungen eine offene Gestaltung des Baugebietes erreicht werden sollte, die nicht durch zu hohe Einfriedungen, gerade zu öffentlichen Flächen hin, beeinträchtigt wird, sind sie durchaus sinnvoll.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird jedoch auch die Höhe der Einfriedungen an den Grenzen der Grundstücke untereinander auf eine Höhe von 1,20 m begrenzt.

Um dem Bedürfnis nach Privatleben innerhalb der überwiegend der Freizeitnutzung und Erholung dienenden Gärten gerecht zu werden, wird der Abs. 2 des § 4 aufgehoben. Jeder Eigentümer sollte die Möglichkeit haben sich von seinen Nachbarn so abzugrenzen, dass eine unmittelbare Einsehbarkeit des Grundstücks in Teilbereichen weitgehend vermieden werden kann. Außerdem handelt es sich bei Einfriedungen in der Regel um baugenehmigungsfreie Anlagen, so dass die Überprüfung der Regelung in nicht einsehbaren Grundstücksbereichen nicht umsetzbar ist.

Entlang von festgesetzten Verkehrsflächen bleibt die Festsetzung für die Gestaltung von Einfriedungen bestehen, da so ein offener Charakter des Baugebietes umgesetzt und gewahrt werden kann.

Umweltbericht

Durch diese 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes Nr. 1.68A werden keine umweltrelevanten Belange berührt, da es sich nur um die Änderung der zulässigen Dachneigungen, eine Ergänzung der Fassadenmaterialien und eine modifizierte Festsetzung über die Gestaltung von Einfriedungen handelt.

Kosten und Finanzierung

Mit dem Erschließungsträger des Baugebietes „Am Langen Zaun“ wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für diese 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift geschlossen. Der Stadt Bad Münster entstehen demzufolge für die Planung keine Kosten.

Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Verfahrensvermerke:

Auslegungsbeschluss

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 18.06.2008 durch Abdruck einer Bekanntmachung in der Neuen Deister Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf 1. Änderung der Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 1.68 A „Am Langen Zaun“, OT. Bad Münster und der Entwurf der Begründung haben vom 26.06.2008 bis einschließlich 25.07.2008 gem. §§ 56 und 97 NBauO i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 13 BauGB öffentlich im städtischen Planungs- und Umweltamt, Verwaltungsgebäude Rathaus, Zimmer 13, Obertorstraße 1, 31848 Bad Münster, ausgelegen.

Bad Münster am Deister, den 18.12.2008

Bürgermeisterin

L.S. gez. Nieber

(Nieber)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung der Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 1.68 A „Am Langen Zaun“, OT. Bad Münster wurde ausgearbeitet vom Planungs- und Umweltamt der Stadt Bad Münster.

Bad Münster am Deister, den 18.12.2008

Planverfasserin

L.S. gez. Behrens

(Dipl.-Ing. Behrens)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat die 1. Änderung der Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 1.68 A „Am Langen Zaun“, OT. Bad Münster nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 56 und 97 NBauO i.V.m. § 1 Abs. 3 und 10 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2008 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bad Münster am Deister, den 18.12.2008

Bürgermeisterin

L.S. gez. Nieber

(Nieber)

Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 1.68 A „Am Langen Zaun“, OT. Bad Münster ist gem. §§ 56 und 97 NBauO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.01.2009 in der Neuen Deister Zeitung bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung der Gestaltungsvorschriften ist damit am 07.01.2009 rechtsverbindlich geworden.

Bad Münster am Deister, den 08.01.2009

Bürgermeisterin

L.S. gez. Nieber

(Nieber)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung der Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 1.68 A „Am Langen Zaun“, OT. Bad Münster ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung der Gestaltungsvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bad Münster am Deister, den

Bürgermeisterin

(Nieber)