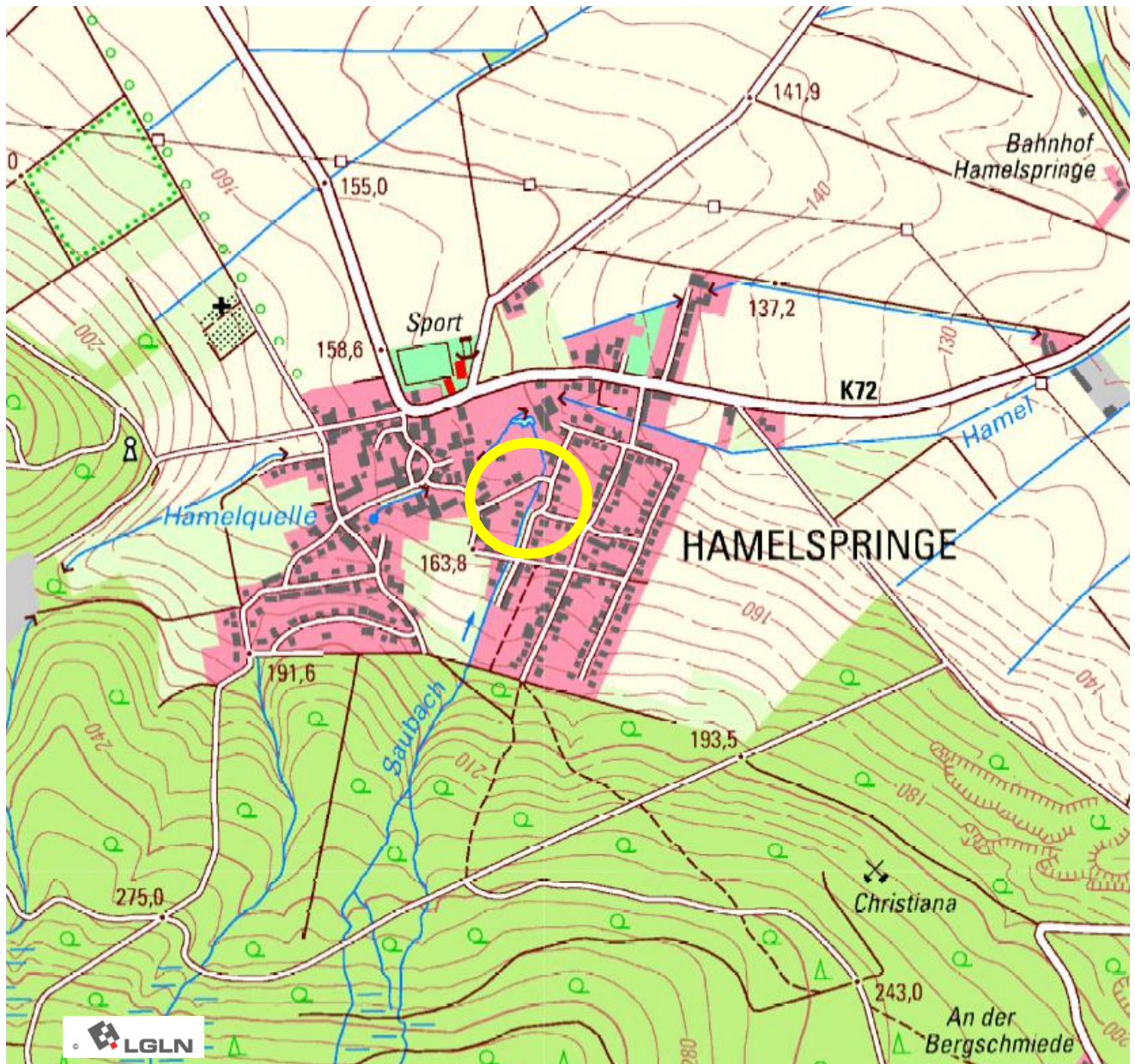


Stadt Bad Münster am Deister

Referat Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.4 „Über der Mühle“ Ortsteil Hamelspringe, gem. § 13 BauGB



Teil II
Begründung
-ENTWURF-

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION	3
1.1	Grundlagen	3
1.2	Aufgabe des Bebauungsplanes	3
1.3	Plangebiet , Bebauungsplan, Flächennutzungsplan.....	3
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG	4
3	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
3.1	Stellung der Baukörper.....	5
3.2	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	6
4	UMWELTBERICHT	6
5	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN	6
6	FLÄCHENÜBERSICHT	7
7	DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
7.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung.....	7
7.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7
8	VERFAHRENSVERMERKE.....	7

Verfahrensstand: Entwurf

Auslegungsbeschluss (Verwaltungsausschuss)	
Anhörung des Orsrates	
Öffentliche Auslegung § 13 i. v. m. § 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss (Rat)	

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münster hat in seiner Sitzung am xx.yy.zz den Auslegungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.4 „Über der Mühle“, OT Hamelspringe, gefasst.

Ein Umweltbericht ist aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung nicht erforderlich.

Die Planungsinhalte des bestehenden Bebauungsplanes werden durch diese 2. Änderung nicht berührt und die übrigen Anforderungen des § 13 (1) 1 und 2 BauGB werden erfüllt, da es sich hier lediglich um die Neuordnung der Gebäudestellung für Hauptbaukörper für das Grundstück 132/19, Flur 1, Gemarkung Hamelspringe, handelt. Daher soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Alle übrigen zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 10.4 „Über der Mühle“, OT Hamelspringe bleiben von dieser 2. Änderung unberührt.

Diese Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage der folgenden gesetzlichen Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.)

1.2 Aufgabe des Bebauungsplanes

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

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

1.3 Plangebiet, Bebauungsplan, Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 10.4 „Über der Mühle“ wurde am 22.10.1976 vom Rat der ehemaligen ständigen Gemeinde Hamelspringe als Satzung beschlossen worden. Er trifft die verbindlichen Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung für den südöstlich des historischen Ortskerns von Hamelspringe gelegenen Siedlungsbereich. Mit Rechtskraft vom 05.02.1992 wurde der Bebauungsplan in der 1. Änderung komplett überplant. Zielsetzung war die Führung des Saugrabens in einem offenen Bachbett, Schaffung von Grün- und Pflanzflächen entlang des Saugrabens und die damit verbundene Wiederherstellung der historischen Struktur des Grabens. Neben kleineren Anpassungen der Baugrenzen und dem Verzicht einer festgesetzten Kinderspielplatzfläche wurde für einen Teilbereich Bebauungsplangebietes eine Örtliche Bauvorschrift aufgestellt. In dieser Bauvorschrift werden ortsspezifische Anforderungen an die Höhe der Traufen, die Dachneigung und die Dachgestaltung sowie das Material der Außenwände und Einfriedungen geregelt.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung befindet sich im Osten des Ursprungsplanes und umfasst das Flurstück 132/19 der Flur 1 (Gemarkung Hamelspringe) mit einer Größe von 939 m². Nördlich verläuft die Straße „Am Burggraben“. Westlich, südlich und östlich schließen sich private Grundstücke an. Die bauliche Nutzung wird im Ursprungsbebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ = 0,3, mit einer Begrenzung der Baukörper auf zwei Vollgeschosse innerhalb festgesetzter Baugrenzen und einer festgesetzten traufständigen Gebäudestellung zur Straße „Am Burggraben“ geregelt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münster als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl GFZ=0,3 dargestellt. Die vorliegende Planänderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesen Darstellungen entwickelt.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG

Die Grundstücke innerhalb des Ursprungsbebauungsplans wurden Mitte der 70er-Jahre neu geordnet. Teils waren bereits Wohnhäuser und teils waren landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Dazwischen gab es Baulücken, die einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt worden sind. Das Plangebiet bildet den Grenzbereich zwischen dem Siedlungsgebiet der Nachkriegszeit und dem ursprünglichen Dorfkern von Hamelspringe. Um eine definierte Gebäudestellung entlang der vorhandenen Straßenverläufe zu erzielen, wurde in der 1. Änderung die Stellung der Hauptbaukörper festgesetzt. Diese orientierte sich an der Gebäudestellung der bereits vorhandenen Gebäude und der Zuschnitte der unbebauten Grundstücke. Es wurden sowohl giebelständige als auch traufständige Gebäudeorientierungen ausgewiesen.

Das Flurstück 132/19 soll nun mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut werden. Wunsch des Bauherrn ist es, das Gebäude nicht parallel traufständig zur Straße „Am Burggraben“, wie im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehen, sondern vielmehr giebelständig zur Straße „Am Saubach“ zu errichten. Zwar ist das geplante Gebäude verkehrlich nicht von der Straße „Am Saubach“ erschlossen, sondern von der Straße „Am Burggraben“, jedoch fügt es sich aufgrund der vorhandenen Bebauung, als giebelständiges Gebäude besser in die umgebende Bebauung ein.

Das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.4, nämlich die Gebäude parallel zum Straßenverlauf der Straße „Am Burggraben“ zu errichten, um durch eine einheitliche Ausrichtung ein harmonisches Siedlungsbild zu gewährleisten, wird durch eine Änderung der Gebäudestellung nach wie vor erreicht. Die in der 1. Änderung vorgesehene Möglichkeit Terrassen, im Hinblick auf die Himmelsrichtung, entlang der Traufseite zu platzieren, ist nach wie vor möglich, ist aber für die Änderung der Gebäudestellung und die städtebauliche Ordnung des Gebietes in diesem Fall unerheblich.

Die geänderte Gebäudestellung für das Grundstück 132/9 löst keine städtebaulichen Spannungen aus und hat keinen Vorbildcharakter für noch unbebaute Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung werden durch diese 2. Änderung nicht berührt, da der planerische Grundgedanke – geordnete Ausrichtung der Gebäude anhand vorhandener Straßenverläufe und Gebäude – weiterhin beibehalten wird.

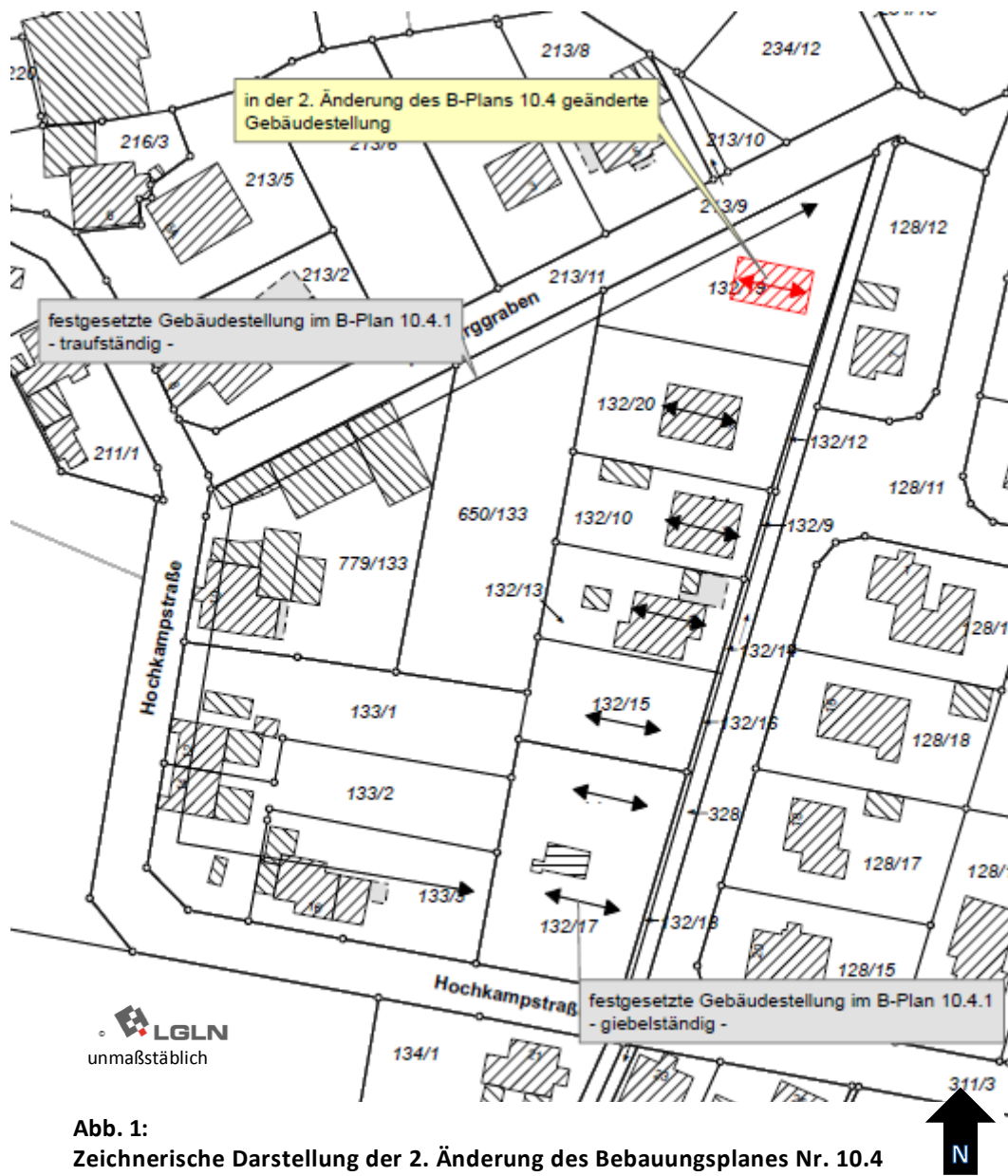


Abb. 1:
 Zeichnerische Darstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.4
 „Über der Mühle“, OT Hamelspringe

3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Stellung der Baukörper

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde in der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes (Rechtskraft 05.02.1991) die Stellung der Hauptbaukörper durch eine zeichnerische Darstellung festgesetzt.

Im Rahmen dieser 2. Änderung wird die Gebäudestellung für das Flurstück 132/19 verändert. Die Stellung des Hauptbaukörpers orientiert sich nicht mehr entlang der Straße „Am Burggraben“, sondern entlang der Straße „Am Saubach“. Es ergibt sich dadurch eine leichte Drehung der Gebäudestellung bezugnehmend zum Verlauf der „Straße „Am Burggraben“, so dass die Traufseite des Gebäudes nicht mehr parallel zur Straße verläuft. Aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Grundstückes und der direkt an das Grundstück angrenzenden Nachbarbebauung, ist die Änderung jedoch städtebaulich vertretbar.

Diese Änderung der Gebäudestellung wird zeichnerisch in der Planzeichnung zu diesem Bebauungsplan dargestellt.

3.2 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Alle Übrigen geltenden Festsetzungen, Hinweise bzw. nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes Nr. 10.4.1 „Über der Mühle“, OT Hamelspringe, bleiben unverändert bestehen.

4 UMWELTBERICHT

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine umweltrelevanten Belange berührt, da es sich nur um die Neuordnung der Gebäudestellung für ein Flurstück handelt.

Die innerhalb eines Umweltberichtes zur Beurteilung maßgeblichen Schutzgüter (Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur und Sachgüter), Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Orts- und Landschaftsbild) werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Nachteilige Wechselwirkungen unterschiedlicher Schutzgüter durch diese 2. Änderung sind nicht zu erwarten.

Die Ausarbeitung eines Umweltberichtes ist aufgrund der vorgenannten Ausführungen nicht notwendig. Insgesamt sind keine über das Maß der Ursprungsplanung hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft abzuleiten und die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

5 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Auch wenn das Plangebiet nur ein Grundstück umfasst bzw. die materiell-rechtlichen Änderungen des Bauleitplanes nur dieses Grundstück betreffen, dient sie der Anpassung an ein aktuelles Bauvorhaben in einem bereits seit langen zur Verfügung stehenden Baugebiet. Sie beugt damit im weitesten Sinne auch einer Inanspruchnahme neuer Bauflächen entgegen, die möglicherweise an Ortsrandlagen neu geschaffen werden müssten. Da es sich nicht um eine Neuausweisung von Bauflächen handelt, sind keine Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklungen und die damit verbundenen Infrastruktureinrichtungen im Ort zu erwarten.

Beeinträchtigungen nachbarschützender Regelungen sind ebenfalls nicht absehbar. Mit der Änderung der Gebäudestellung fügt sich das neue Wohngebäude in die Umgebung ein. Die Einhaltung der Grenzabstände nach Niedersächsischer Bauordnung die Verträglichkeit zu Nachbarbebauungen sicherstellt. Im Übrigen bleiben Bau- und Nachbarschaftsrechte in der Umgebung des Plangebietes unberührt von den Festsetzungen des Plans.

Eine städtebaulich sinnvolle Alternative zur vorliegenden Planung ergab sich im Rahmen des Planungsprozesses nicht.

Die privaten Belange werden berücksichtigt.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

6 FLÄCHENÜBERSICHT

Gesamtfläche des Plangebietes der 2. Änderung des B-Planes Nr. 10.4
„Über der Mühle“, OT Hamelspringe

939 m²

7 DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Mit dem Investor der vorgesehenen Baumaßnahme, die Anlass für diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ist, wurde ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 BauGB zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung dieser Bauleitplanung abgeschlossen. Der Stadt entstehen demzufolge keine Kosten für die Planung.

7.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig.

8 VERFAHRENSVERMERKE

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.4 „Über der Mühle“ wurde gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münde hat in seiner Sitzung am xx.yy.zz die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.4 „Über der Mühle“ gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 beschlossen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom xx.yy.zz bis einschließlich xx.yy.zz gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Münde in seiner Sitzung am xx.yy.zz als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Münde, xx.yy.zz

gez. Büttner

Bürgermeister