

Entwurf

# **Satzung zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 34 „Mailand“**

Flecken Lauenau

**Impressum**

Auftraggeber: Flecken Lauenau

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**

Karl-Wiechert-Allee 1 B  
30625 Hannover

Bearbeitung: M. Brinschwitz

Bearbeitungszeitraum: Juni 2018 bis Dezember 2018

## Inhaltsverzeichnis

|   |  |          |
|---|--|----------|
| <b>Örtliche Bauvorschrift (1. Änderung)</b> | <b>1</b>   |          |
| <b>Verfahrensvermerke</b>                   | <b>2</b>   |          |
| <b>1</b>                                    | <b>Begründung zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) zum Bebauungsplan Nr. 34 „Mailand“</b> | <b>4</b> |
| 1.1   | Anlass und Inhalt der Planung  | 4        |
| 1.2   | Inhalte der Örtlichen Bauvorschrift  | 5        |
| 1.3   | Abgrenzung des Geltungsbereiches   | 6        |

## Abbildungsverzeichnis

|  |   |
|--|---|
| Abbildung 1: Luftbild zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 34 „Mailand“ (Quelle: Schaumburg GIS, LGLN) | 4 |
| Abbildung 2: Auszug des Bebauungsplanes Nr. 34 „Mailand“ – Darstellung des Geltungsbereiches         | 7 |

## Örtliche Bauvorschrift (1. Änderung)

Die Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 34 „Mailand“ erhält folgende geänderte Fassung:

### § 1 Dachformen

Für die Haupt-Baukörper sind ausschließlich Sattel und Walmdächer mit Neigungen zwischen 28 und 48 Grad zulässig.

### ~~§ 2 Dachfarbe~~

~~Die Eindeckung der Dächer muss mit rotem bis rotbraunen Pfannen erfolgen. Als Ausgangswert für diese Farbenreihe gilt der feuerrot gebrannte Ton-Dachziegel.~~

### § 2 Ausnahmen von der Örtlichen Bauvorschrift (§ 66 (1) NBauO)

*Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ein gestalterisches Konzept vorliegt, welches die Abweichungen begründet und die Abweichungen unter Berücksichtigung des Zwecks der örtlichen Bauvorschrift und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.*

### § 3 Hinweise

*Die textlichen Festsetzungen und Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift, die von der 1. Änderung nicht betroffen sind, gelten unverändert.*

### § 4 Inkrafttreten

*Die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 34 „Mailand“ tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in der örtlichen Tageszeitung in Kraft.*

#### Redaktionelle Anmerkung:

|                        |  |
|------------------------|--|
| <i>kursiv:</i>         | geänderte und / oder ergänzte Festsetzung            |
| <del>gestrichen:</del> | nicht mehr Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften |
| Normale Schrift        | Unveränderte Festsetzung                             |

### Präambel

Auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat des Fleckens Lauenau die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 34 „Mailand“ \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

**Bürgermeister**

**Gemeindedirektor**

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Lauenau hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_. die Einleitung des Änderungsverfahrens der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 34 „Mailand“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §§ 84 NBauO i.V.m. 2 (1) BauGB am \_\_\_\_\_. ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rodenberg, den \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_

**Gemeindedirektor**

---

### Planverfasser

Der Entwurf der geänderten Satzung wurde von der Sweco GmbH ausgearbeitet.

Hannover, den \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_

i.V. Brinschwitz

---

### Bürgerbeteiligung

Den betroffenen Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb angemessener Frist die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Rat des Fleckens Lauenau hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_. der 1. Änderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §§ 84 NBauO i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_. ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der geänderten Örtlichen Bauvorschrift hat vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_

**Gemeindedirektor**

---

### Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Lauenau hat am \_\_\_\_\_. nach Prüfung der Anregungen die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 34 „Mailand“ als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_

**Gemeindedirektor**

---

**Inkrafttreten**

Die geänderte Satzung ist mit Bekanntmachung in der örtlichen Tageszeitung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

Rodenberg, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

**Gemeindedirektor**

---

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der geänderten Satzung sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Abwägungsmängel nicht geltend gemacht worden.

Rodenberg, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

**Gemeindedirektor**

---

# **1 Begründung zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) zum Bebauungsplan Nr. 34 „Mailand“**

## **1.1 Anlass und Inhalt der Planung**

Der Bebauungsplanes Nr. 34 „Mailand“ wurde bereits im Jahr 1993 rechtskräftig. Im Baugebiet sind heute noch wenige Bauplätze frei, die nunmehr in eine Entwicklung überführt werden können. Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes haben sich die Rahmenbedingungen gewandelt bzw. das Gebiet hat sich zu großen Teilen bereits entwickelt. Um die Entwicklung der restlichen Flächen eine breitere Basis zu geben, ist eine Änderung der im Bebauungsplan integrierten Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) notwendig.

Die wesentliche Änderung der ÖBV, betrifft die Aufhebung der Festsetzung von bestimmten Dachfarben. Die ÖBV sieht in ihrer Ursprungsfassung ausschließlich Dächer mit roten bis rotbraunen Pfannen vor. Innerhalb des Gebietes selbst und in direkter Nachbarschaft befinden sich jedoch verschiedene Haustypen mit unterschiedlich gedeckten Dächern. Der Anteil der Schwarz/Braun/Anthrazit gedeckten Dächer ist gleichgewichtet mit den rot eingedeckten Dächern und überwiegt heute sogar.



**Abbildung 1: Luftbild zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 34 „Mailand“  
(Quelle: Schaumburg GIS, LGLN)**

Aus diesen nunmehr vorliegenden Rahmenbedingungen lässt sich aktuell nicht mehr zwingend ableiten, dass auf den noch zur Verfügung stehenden Flächen ausschließlich rote Dächer realisiert werden sollten, auch wenn dies für ein gestalterisches Gesamtkonzept seinerzeit vorgesehen und vorteilhaft war. Es stehen jedoch noch weitere Belange entgegen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war es noch nicht üblich Solarenergie auf Dächern zu installieren. Heute ist dies bei Einzelhausneubauten der Regelfall. Nach dem derzeitigen Stand der Technik erscheinen Solarzellen „schwarz“ oder Anthrazit und bilden daher oftmals Fremdkörper in der Gesamtgestaltung bei roten Dächern.

Einige Grundstücke sind noch nicht vermarktet (Stand 28.06.2018). Der Flecken Lauenau möchte sich diesem Wunsch nicht verschließen und sieht die gestalterische Homogenität des Gebietes nicht gefährdet, bzw. sogar Gestaltungsvorteile aufgrund der heute üblichen Nutzung von Solarenergie und der vorhandenen Prägung des Gebietes. Daher soll im Rahmen der Änderung eine Anpassung der Örtlichen Bauvorschrift mit dem Herausnehmen einer Aussage zu Dachfarben, erfolgen, und diese Einschränkung zukünftig nicht mehr Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften sein.

Darüber hinaus sieht die ÖBV nun vor Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 66 Abs. 1 NBauO im Einzelfall zuzulassen, wenn ein gestalterisches Konzept vorliegt, welches die Abweichungen begründet und wenn die Abweichungen unter Berücksichtigung des Zwecks der örtlichen Bauvorschrift und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Diese Ergänzung ist i.d.R. in den neuen ÖBV des Bebauungsplanes enthalten.

Mit den Änderungen wird die schon sehr lockere örtliche Bauvorschrift weiter gelockert und stellt neue Entwicklungsmöglichkeiten dar und die Innenentwicklung bzw. die Nutzung von innenliegenden Flächen kann gestärkt und unterstützt werden. Der Gebäudetypus bzw. die Örtliche Bauvorschrift zu den Dachformen bleiben erhalten.

Es wird eine einmonatige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine eingeschränkte Behördenbeteiligung durchgeführt. Umweltbelange sind nicht betroffen. Die Satzung des Bebauungsplanes (Text und Plan) wird nicht angetastet.

## **1.2 Inhalte der Örtlichen Bauvorschrift**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Feggendorf im nordwestlichen Bereich des Siedlungskörpers im Übergangsbereich des Ortsteils zum Ortsrand. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut und nur wenige Baugrundstücke stehen noch für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebaulichen Konzept sieht im Bereich der Wohngebiete eine relativ lockere Bebauung mit Einzelhäusern vor und ging von einer Abrundung des Siedlungsrandes im nördlichen Bereich von Feggendorf aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet sowohl bereits bebaute Bereiche und noch freie Grundstücke, die im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes einer Entwicklung zugeführt werden sollten. Einige Grundstücke sind bereits entwickelt und andere Grundstücke stehen noch zur Verfügung. Ziel war eine homogene Entwicklung des gesamten Betrachtungsbereiches.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen wurde eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 50 sowie des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes wird die ÖBV nun geändert.

Die Gestaltungsvorschriften werden aus den örtlichen Bauformen, Materialien bzw. ihren jeweiligen Anteilen getroffen. Im Einzelnen werden die Gestaltungsvorschriften wie folgt begründet:



Mit den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung wird in besonderer Weise an die vorhandenen stadträumlichen Entwicklungen im direkten Umfeld angeknüpft. Zur homogenen Entwicklung noch vorhandener Potenzialflächen und dem gebäudestrukturellen Einfügen in den Bestand, bleiben diese im Rahmen der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften erhalten.

Die Gestaltungsfestsetzungen dienen der Schaffung einer gestalterisch homogenen Dachlandschaft im Plangebiet und leiten sich aus der umgebenden Dachlandschaft ab.

Die Vorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer) für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für Wintergärten und Solaranlagen. Mit dieser Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zur Dacheindeckung soll die Nutzung regenerativer Energien auf den Hausdächern unkompliziert ermöglicht werden, da eine solche Nutzung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und des Klimaschutzes ist.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Dachfarben wird aus den örtlichen Bauvorschriften entfernt und eine flexible Gestaltung ermöglicht.

Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift können gemäß § 66 Abs. 1 NBauO im Einzelfall zugelassen werden, wenn ein gestalterisches Konzept vorliegt, welches die Abweichungen begründet und wenn die Abweichungen unter Berücksichtigung des Zwecks der örtlichen Bauvorschrift und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Mit dieser Ergänzung können heute nicht vorhersehbare Gestaltungsinhalte künftig ohne Änderung der ÖBV zugelassen werden.

Die 1. Änderung der ÖBV lockert die Vorgaben, so dass sich eine größere Gestaltungsfreiheit bei der Errichtung neuer Gebäude ergibt und die Innenentwicklung in Form der baulichen Nutzung von Potenzialflächen gestärkt werden kann.

### **1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Bezugsraum für die örtlichen Bauvorschriften bleibt unverändert bestehen und bezieht sich unverändert auf den gesamten Bebauungsplan Nr. 34, dessen Abgrenzung im folgenden Bild ersichtlich wird.

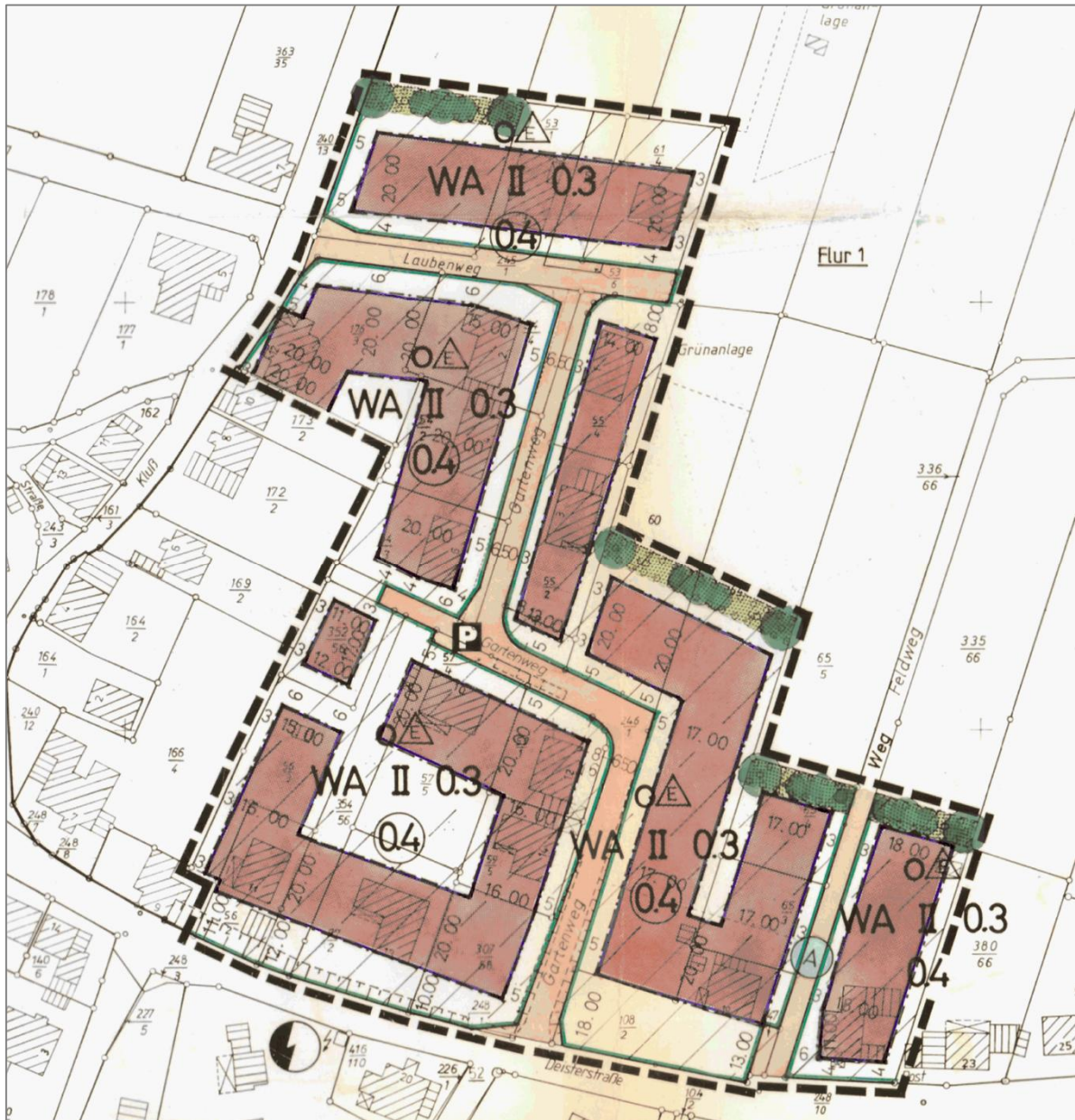


Abbildung 2: Auszug des Bebauungsplanes Nr. 34 „Mailand“ – Darstellung des Geltungsbereiches