

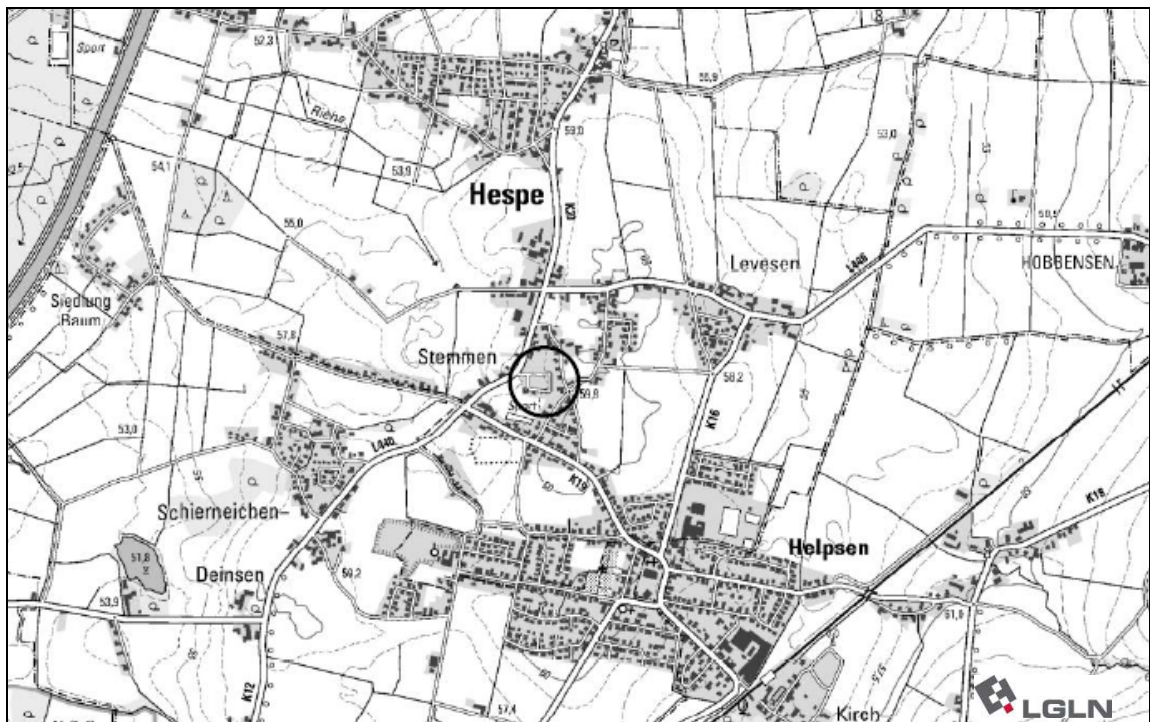


Gemeinde Hesse
Ortsteil Stammen

Bebauungsplan Nr. 19
„Wilharmsring“
4. Änderung
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung

Entwurf
Juni 2018



Karte: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

ÜBERSICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1.	GRUNDLAGEN	
1.1	Rechtsgrundlagen.....	3
1.2	Planbereich.....	3
1.3	Derzeitiges Planungsrecht.....	4
2.	PLANUNGSKONZEPT	
2.1	Anlass und Ziel der Planung.....	4
2.2	Begründung der Festsetzungen.....	5
2.3	Auswirkungen der Planung.....	5
2.4	Bodenordnende Maßnahmen und Kosten.....	5
3.	INKRAFTTRETEN	
3.1	Satzungsbeschluss.....	5
3.2	Inkrafttreten.....	5

1. Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wilharmsring“ der Gemeinde Hespe sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057)
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

jeweils in der zur Zeit der Planaufstellung gültigen Fassung.

Der Rat der Gemeinde Hespe hat in seiner Sitzung am die folgende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wilharmsring“ beschlossen.

1.2 Planbereich



Übersicht Geltungsbereich der 4. Änderung

ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Stemmen, Flur 3. Der Geltungsbereich der 4. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

Der Änderungsbereich der 4. Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Wilharmsring“. Der Bebauungsplan setzt für die Baugebiete die Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer maximal zulässigen Vollgeschosszahl von „1“ fest. Des Weiteren werden für das gesamte Gebiet eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 und als Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Unmittelbar angrenzend bestehen keine Bebauungspläne. Auf der westlichen Seite der angrenzenden Hesper Straße (L446) wird durch den Bebauungsplan Nr. 6 für die Grundstücke Hesper Straße 1-13 Dorfgebiet, für die Grundstücke Hesper Straße 15 und folgende durch den Bebauungsplan Nr. 10 ein Mischgebiet festgesetzt.

Die östlich an den Bebauungsplan „Wilharmsring“ grenzende Bebauung der Heidestraße liegt im Geltungsbereich der 9. Innenbereichssatzung „Oststraße/Heidestraße“. Die Zulässigkeit von Nutzungen wird hier nach § 34 BauGB beurteilt.

Für den Bebauungsplan Nr. 19 „Wilharmsring“ wurden bisher 3 Änderungen mit den folgenden Inhalten vorgenommen:

1. Änderung – Örtliche Bauvorschriften:

Beschränkung der Dachform auf Satteldach ist entfallen.

2. Änderung.

- a) Änderung einer Wohnbaufläche zu Gunsten einer öffentlichen Stellplatzanlage
- b) Aufhebung des Verbots zur Verwendung von Fassadenbehängen aus Kunststoff

3. Änderung – Örtliche Bauvorschriften:

Zulassung von Dachneigungen von 20 bis 45 Grad

Bei der 4. Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Dementsprechend wird

- auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet,
- zur Beteiligung der Öffentlichkeit die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt,
- die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt,
- von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2. Planungskonzept

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Änderung des Punkt 5 „Traufhöhen“ der Örtlichen Bauvorschriften

Grundstückseigentümer haben geäußert, dass bei Einfügung von Gebäuden vorwiegend die Traufstellung parallel zur Straße gewählt wird und unter Berücksichtigung der bisher im Bebauungsplan zulässigen Traufhöhe von 5 m Satteldach-Gauben oder Friesengiebel keine zufriedenstellende Raumzuschnitte ermöglichen. Unter Berücksichtigung einer größeren Traufhöhe kann eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse sichergestellt werden.

2.2 Begründung der Festsetzung

Die gewählte Festsetzung einer Traufhöhe bis zu 6 m in einem Teilbereich von bis zu $\frac{1}{2}$ der Trauflänge ermöglicht den Bau von Zwerchhäusern. Das Gestaltungselement Zwerchhaus tritt vor die Fassade vor und greift höher als die Hauptgebäudetraufe in das Dach ein. Damit wird eine bessere Höhennutzung im Zwerchhaus gegenüber den anderen Dachgeschossflächen ermöglicht. Der Charakter und die Ausprägung des Hauptgebäudekörpers werden durch dieses Gestaltungsmittel nur unwesentlich verändert. Der anzuwendende Zulässigkeitsmaßstab, der auf die Eigenart der näheren Umgebung anzuwenden ist, wird durch die 4. Änderung nur unwesentlich tangiert.

2.3 Auswirkungen der Planung

In Teilbereichen von Gebäuden wird durch die Planänderung eine größere Vielfalt an Dachausbauten und Nutzungen möglich. Wesentliche gestalterische Auswirkungen auf den Gebietscharakter sind nicht zu erwarten.

2.4 Bodenordnende Maßnahmen und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Kostenübernahme für das Änderungsverfahren wurde in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

3. Inkrafttreten

3.1 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hesse hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Wilharmsring“ in seiner Sitzung am gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung inhaltlich beschlossen.

3.2 Inkrafttreten

Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 19 „Wilharmsring“ tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Schaumburg in Kraft.

Die Veröffentlichung erfolgte am

Hesse,

Hamelberg
Gemeindedirektorin