

# URSCHRIFT

## BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
28.4.2003			6.11.2003

GEMEINDE BILSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG  
„ÜBER DEM DORFE“ 2. ÄNDERUNG



**Bebauungsplan Nr. 12 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung  
„Über dem Dorfe“, 2. Änderung**

## **Örtliche Bauvorschrift**

(gemäß § 56 und § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

Der § 3 Dacheindeckung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wird durch den nachfolgenden neu gefaßten § 3 der Örtlichen Bauvorschrift ersetzt.

### **§ 3 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind rote bis braune Dachpfannen/Ziegel mit und ohne Glasur im Farbton nach der Farbtonkarte RAL

- RAL Nr. 2001 (Rotorange)
- RAL Nr. 2002 (Blutorange)
- RAL Nr. 3000 (Feuerrot)
- RAL Nr. 3002 (Karminrot)
- RAL Nr. 3003 (Rubinrot)
- RAL Nr. 8004 (Kupferbraun)
- RAL Nr. 8003 (Lehm Braun)
- RAL Nr. 8012 (Rotbraun)

und deren Zwischentöne zulässig.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen **Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung**, bestehend aus der Planzeichnung und den **nebenstehenden textlichen Festsetzungen** (sowie den nebenstehenden **Örtlichen Bauvorschriften**), **in Sitzung beschlossen**.

Bilshausen, den **7.11.2003**

Siegel  
Bürgermeisterin

**Aufstellungsbeschuß**

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **3.6.2002** die Aufstellung der **2. Änderung des Bebauungsplanes** beschlossen. Der **Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß** ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB \*) ortsüblich bekanntgemacht.

Bilshausen, den **7.11.2003**

Siegel  
J.V.  
Bürgermeisterin

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Vermessungsgesetz vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

**Planverfasser**

Der Entwurf der **2. Änderung des Bebauungsplanes** wurde ausgearbeitet vom **Hannover im Januar 2003**

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover / Löhninger Straße 15  
Telefon (0511) 529533 Fax 529682

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **28.4.2003** dem Entwurf der **2. Änderung des Bebauungsplanes** und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **22.5.2003** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der **2. Änderung des Bebauungsplanes** und der Begründung hat vom **2.6.2003 bis 2.7.2003** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bilshausen, den **7.11.2003**

Siegel  
J.V.  
Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der **2. Änderung des Bebauungsplanes** und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der **2. Änderung des Bebauungsplanes** und der Begründung hat vom bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Bilshausen, den

Bürgermeisterin

**Vereinfachte Änderung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der **2. Änderung des Bebauungsplanes** und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

Bilshausen, den

Bürgermeisterin

**Satzungsbeschuß**

Der Rat der Gemeinde hat den **Bebauungsplan, 2. Änderung**, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **22.9.2003** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die **Begründung** beschlossen.

Bilshausen, den **7.11.2003**

Siegel  
J.V.  
Bürgermeisterin

**Genehmigung**

Der **Bebauungsplan, 2. Änderung**, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur **Genehmigung** eingereicht worden.

Der **Bebauungsplan, 2. Änderung**, ist mit Verfügung (Az.: ...) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der **Genehmigung** ausgenommen.

**Beitrittsbeschuß**

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom Az.: ... aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten.

Der **Bebauungsplan, 2. Änderung**, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Bilshausen, den

Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**

Die ~~Ereilung der Genehmigung~~ Der **Satzungsbeschuß** der **2. Änderung** des **Bebauungsplanes** ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **6.11.2003** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der **Bebauungsplan, 2. Änderung**, ist damit am **6.11.2003** rechtsverbindlich geworden.

Bilshausen, den **7.11.2003**

Siegel  
J.V.  
Bürgermeisterin

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der **2. Änderung** des **Bebauungsplanes** ist die **Verletzung** von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der **2. Änderung** des **Bebauungsplanes** nicht geltend gemacht worden.

Bilshausen, den **14.1.2008**

Die Bürgermeisterin  
Bürgermeisterin

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der **2. Änderung** des **Bebauungsplanes** sind **Mängel** der **Abwägung** nicht geltend gemacht worden.

Bilshausen, den **14.1.2008**

Die Bürgermeisterin  
Bürgermeisterin

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

Siegel  
Gemeinde  
Bilshausen

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung „Über dem Dorfe“, 2. Änderung**

---

### **1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Bilshausen hat den Bebauungsplan Nr. 12 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung „Über dem Dorfe“ aufgestellt, der am 3.8.1990 vom Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen wurde. Der Landkreis hat mit Schreiben vom 6.3.1991 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Mit Bekanntmachung vom 19.4.1991 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Bilshausen hat am 15.11.1993 die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) beschlossen. Diese hat der Rat am 27.3.1995 als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung von 6.7.1995 wurde die 1. Änderung rechtsverbindlich.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Bilshausen hat am 3.6.2002 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung „Über dem Dorfe“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung betrifft den gesamten Bebauungsplan Nr. 12, der zwischen Hoher Weg und Westerberg Straße liegt. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 12 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung „Über dem Dorfe“ wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan Nr. 12 setzt im Plangebiet ein Dorf- und allgemeines Wohngebiet fest.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden mit Ausnahme der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht geändert.

#### 2.3 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 12 hat im Rahmen der textlichen Festsetzungen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt, wodurch der Eingriff ausgeglichen ist.

### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der 2. Änderung (Planungsabsicht)**

Die Änderung hat zum Ziel, die zulässige Dachfarbe Rot mit der Dachfarbe Braun zu erweitern und glasierte wie unglasierte Dachpfannen / Ziegel zuzulassen. Eine Erweiterung der Farbpalette für die Dachfarbe wurde von den Bauwilligen in großem Maß gewünscht. Mit dieser Erweiterung wird der Rat den Wünschen der Bauleute nachkommen und hat diesbezüglich die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

### **4. Örtliche Bauvorschrift**

#### **§ 3 Dacheindeckung**

Der § 3 der Örtlichen Bauvorschrift wird mit der braunen Dachfarbe sowie mit glasierten und unglasierten Dachpfannen / Ziegel ergänzt.

Der Nachfrage nach Baugrundstücken, für die die Dachfarbe nicht eingeschränkt ist, konnte sich der Rat nicht entziehen, ohne die noch freien Baugebiete entsprechend dem Wunsch der Bauleute zu überprüfen. Die Überprüfung hat ergeben, daß für Bilshausen ein Baugebiet ohne Begrenzung der Dachfarbe vorgehalten werden soll, während die übrigen Baugebiete, wie auch dieses Baugebiet, der historisch gewachsenen Dachfarbe angepaßt bleiben sollen. Die braune Dachfarbe hat sich in der Ortslage schon soweit durchgesetzt, daß sie als ortstypisch anzusehen ist. Unter diesem Gesichtspunkt wird die zulässige Farbpalette um die braune Farbe erweitert. Glasierte Ziegel oder Dachpfannen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes die Ausnahme, weil der Preis die Verwendung auf wenige Bauleute beschränkte. Heute werden diese Pfannen oder Ziegel in großen Stückzahlen hergestellt, zu Preisen, die sich die Bauleute leisten können. Aus diesem Grund sollten sowohl glasierte als auch unglasierte Ziegel / Pfannen zugelassen werden.

Von Seiten des Landkreises wird darauf hingewiesen, daß bei glasierten Dachpfannen Lichtreflexionen bzw. Spiegeleffekte auftreten.

Die Abwägung im Rat hat ergeben, daß von Seiten der Bauleute diese Dachpfannen immer häufiger gewünscht werden. Außerdem sind die glasierten Pfannen haltbarer und nicht so anfällig gegen Moosbefall.

Unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit den Rohstoffen werden die glasierten Pfannen zugelassen. Der damit verbundene Spiegelungseffekt wird als hinnehmbar angesehen.

### **5. Zur Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

#### **5.1 Bodenordnerische Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der 2. Änderung nicht erforderlich.

#### **5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind nicht bekannt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird, wie in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargelegt, sichergestellt. Die 2. Änderung hat hierauf keinen Einfluß.

5.4 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die 2. Änderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

5.5 Städtebauliche Werte

Das Gebiet der 2. Änderung ist mit dem Plangebiet  
identisch und hat eine Gesamtgröße von 5,1827 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

„Über dem Dorfe“

vom 2.6.2003 bis einschließlich 2.7.2003

gemäß § 7 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Bilshausen beschlossen.

Bilshausen, den 7.11.2003

J.V.   
Bürgermeisterin

