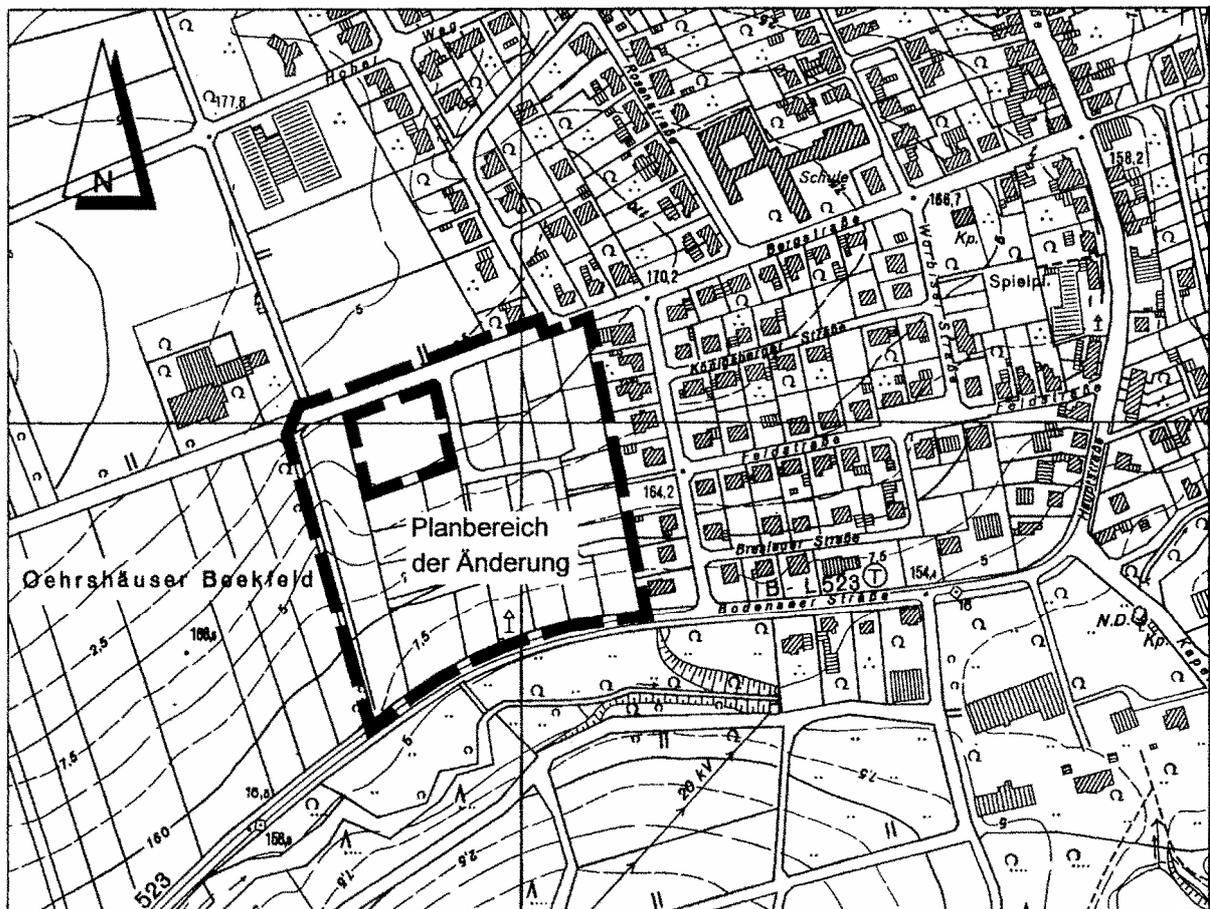


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

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

GEMEINDE BILSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 17 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„ERWEITERUNG IM OSTERBACHSFELDE“ 1. ÄNDERUNG



**Bebauungsplan Nr. 17 und Örtliche Bauvorschrift
„Erweiterung im Osterbachsfelde“, 1. Änderung**

Örtliche Bauvorschrift

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

Der § 2 Dacheindeckung der Örtlichen Bauvorschrift wird durch den nachfolgenden neu gefaßten § 2 der Örtlichen Bauvorschrift ersetzt.

§ 2 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. 17, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bilshausen, den 7.11.03

Siegel

gez. I.V. Grobecker
Bürgermeisterin

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der 1. 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

Aufstellungsbeschuß

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

Bilshausen, den 7.11.03

gez. I.V. Grobecker
Bürgermeisterin

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 1. 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 7.11.03

gez. I.V. Grobecker
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.

Genehmigung

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Januar 2003

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

Beitrittsbeschuß

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

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Bilshausen, den

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.4.2003 dem Entwurf der 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 2.6.2003 bis 2.7.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bilshausen, den 7.11.03

gez. I.V. Grobecker
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/ Der Satzungsbeschuß der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 6.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 6.11.2003 rechtsverbindlich geworden.

Bilshausen, den 7.11.03

gez. I. V. Grobecker
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bilshausen, den

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Bilshausen, den

Bürgermeisterin

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bilshausen, den

Bürgermeisterin

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 und Örtliche Bauvorschrift „Erweiterung im Osterbachsfelde“, 1. Änderung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Bilshausen hat den Bebauungsplan Nr. 17 und Örtliche Bauvorschrift „Erweiterung im Osterbachsfelde“ aufgestellt, der am 29.6.1998 vom Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen wurde. Mit Bekanntmachung vom 1.10.1998 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Bilshausen hat am 3.6.2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und Örtliche Bauvorschrift „Erweiterung im Osterbachsfelde“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft den gesamten Bebauungsplan Nr. 17, der zwischen Bergstraße und Landesstraße 523 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. 17 und Örtliche Bauvorschrift „Erweiterung im Osterbachsfelde“ wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan Nr. 17 setzt im Plangebiet ein Misch- und allgemeines Wohngebiet fest.

Die getroffenen Festsetzungen werden bis auf die Örtliche Bauvorschrift nicht verändert.

2.3 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 17 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 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

4. Örtliche Bauvorschrift

§ 2 Dacheindeckung

Der § 2 der Örtlichen Bauvorschrift wird mit der braunen Dachfarbe sowie mit glasierten und unglasierten Dachpfannen / Ziegel ergänzt.

Der Nachfrage nach Baugrundstücken, für die die Dachfarbe nun eingeschränkt zulässig 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 diese Baugebiete, 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 1. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der 1. 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 1. Änderung hat hierauf keinen Einfluß.

5.4 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die 1. Änderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

5.5 Städtebauliche Werte

Das Gebiet der 1. Änderung ist mit dem Plangebiet
identisch und hat eine Gesamtgröße von 3,4261 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und Örtliche Bauvorschrift

„Erweiterung im Osterbachsfelde“

vom 2.6.2003 bis einschließlich 2.7.2003

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Bilshausen beschlossen.

Bilshausen, den 7.11.2003

gez. I. V. Grobecker
Bürgermeisterin