

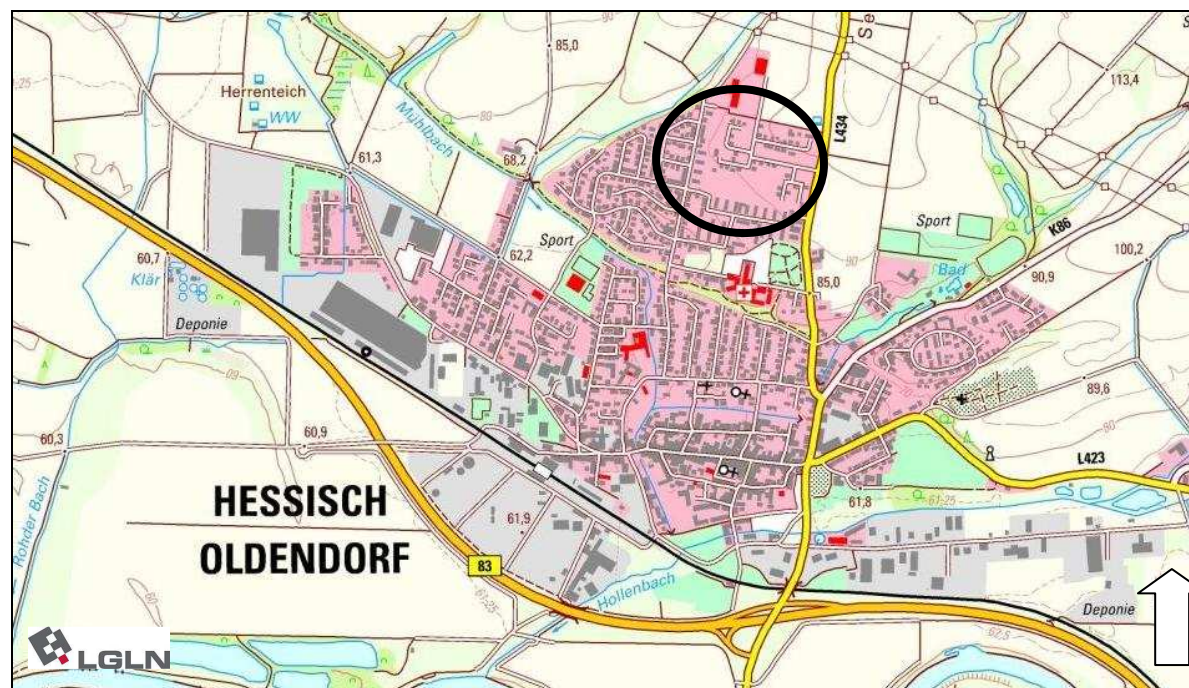
Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 40 „Rosenbusch“, 3. Änderung, ST Hessisch Oldendorf

Änderung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

ABSCHRIFT



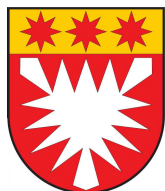
PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoeehler@t-online.de
www.peter-flaspoeehler.de

0 Gliederung

	Seite
1 Anlass, Rahmenbedingungen und Aufgabe der Bauleitplanung	
2 Rechtsgrundlagen und gewähltes Verfahren	2
3 Planungsziele	4
4 Gegenüberstellung der bisherigen und neuen örtlichen Bauvorschriften, Begründung der Änderungen	6
4.1 Geltungsbereich	6
4.2 Dächer	7
4.3 Außenwandflächen	9
4.4 Ausnahmen	11
4.5 Ordnungswidrigkeiten	11
5 Auswirkungen der Planung	12
6 Kosten	12
7 Abwägung	13
8 Beschluss	14

Bauleitplanung der



Stadt Hessisch Oldendorf
Marktplatz 13
31840 Hessisch Oldendorf

Auftraggeber:



Sparkasse Weserbergland
Immobilien Center Weserbergland
Am Markt 4
31785 Hameln

Planverfasser:



PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

1 Anlass, Rahmenbedingungen und Aufgabe der Bauleitplanung

Im Baugebiet „Rosenbusch“ ist auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) ein harmonisches Siedlungsbild mit gutem Landschaftsbezug entstanden.



Baugebiet „Rosenbusch“, gute landschaftliche Einbindung und harmonisches Siedlungsbild

Bei einigen neueren Bauvorhaben zeigt sich jedoch, dass die bestehenden baugestalterischen Regelungen teilweise den Wünschen der Bauwilligen und der Realisierung moderner Wohnhausarchitektur entgegenstehen. Die Folge ist, dass bereits heute der relativ enge Farbkatalog der Dachfarben z. T. nicht eingehalten wird und abweichend von den örtlichen Bauvorschriften erste graue und braune Dächer auftauchen.

Im Zuge der aktuellen demographischen Entwicklung steigt die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die zahlenmäßig große Gruppe der über 50-Jährigen, die im ländlichen Raum häufig ein zweites Mal baut, sucht Grundstücke zur Errichtung barrierefreier und energiesparender Häuser in fußläufiger Entfernung zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. In diesem Zusammenhang erlebt der klassische eingeschossige Bungalow mit Walmdach eine Wiedergeburt, häufig in moderner gestalterischer Ausprägung.

Vor dem Hintergrund der Anforderungen an energiesparendes Bauen haben neue Baustoffe und Bauelemente im Wohnungsbau Einzug gehalten. Das Bild der regionaltypischen roten Dachlandschaft wird stark durch Sonnenkollektoren und Solaranlagen überlagert. Neue Fassadenelemente und Dämmmaterialien lösen den klassischen roten Verblendziegel immer häufiger ab.

Um diese neuen Entwicklungen zu berücksichtigen und somit im Baugebiet „Rosenbusch“ weiterhin ein attraktives Bauplatzangebot zu gewährleisten, sollen die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung geändert werden.



Baugebiet „Rosenbusch“, vor kurzem errichtete Gebäude



Baugebiet „Rosenbusch“, rote Dächer und schwarze Solaranlagen



Beispiel für ein eingeschossiges, barrierefreies Gebäude

2 Rechtsgrundlagen und gewähltes Verfahren

Nach § 84 NBauO können Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen. Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, insbesondere auch über die Auswahl der Baustoffe, die Farben der von außen sichtbaren Bauteile und die Neigung der Dächer (vgl. § 84 Abs. 3 NBauO). Diese örtlichen Bauvorschriften über Gestal-

tung nach § 84 Abs. 3 NBauO werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Es gelten hierbei die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (vgl. § 84 Abs. 4 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB). Diese örtliche Bauvorschrift wird somit als 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Rosenbusch“ aufgestellt.

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten in deren Geltungsbereich die bisher wirksamen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung außer Kraft und werden durch die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans Nr. 40 „Rosenbusch“, 3. Änderung ersetzt. Im überplanten Bereich bleiben die übrigen, bisher wirksamen Festsetzungen erhalten.

Dieser Bebauungsplan betrifft Grundstücke im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Plan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Hinweise, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen können. Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3 Planungsziele

Durch die Änderung des Bebauungsplans bzw. der örtlichen Bauvorschriften soll auf eine geänderte Nachfragesituation und die Wünsche der Bauwilligen reagiert werden, um weiterhin ein attraktives und vermarktbare Grundstücksangebot in Hessisch Oldendorf bereitstellen zu können.

Es ist nach wie vor städtebauliches Ziel, das harmonische Siedlungsbild innerhalb des Baugebietes zu erhalten und zu entwickeln. Der Siedlungsbereich soll auch zukünftig aus der Landschaft heraus betrachtet als ein gewachsener, selbstverständlicher Bestandteil der Ortslage wahrgenommen werden und sich in den stadtgestalterischen Kontext einfügen.

Ein vollständiger Verzicht auf örtliche Bauvorschriften würde die Gefahr der Überformung des Siedlungsbildes durch die Ergebnisse allzu individuellen Gestaltungswillens mit sich bringen. Es soll deshalb ein Gestaltungsrahmen verbleiben, der aber Bauwilligen und Architekten nicht über Gebühr einschränkt. Vor diesem Hintergrund sollen die bestehenden örtlichen Bauvorschriften aufgeweitet werden, um

- Die Realisierung moderner, heute beliebter Architektur zu unterstützen,
- barrierefreies Bauen zu fördern,
- energiesparendes Bauen zu unterstützen.

Moderne und heute beliebte Architektur ist u. a. gekennzeichnet durch folgende Elemente:

- Flachdächer und flach geneigte Dächer,
- starke hell-dunkel Kontraste zwischen Dach und Fassade und innerhalb der Fassade,
- Neue, aus dem Gewerbebau stammende Materialien, wie Fassadenplatten,
- Solarfassaden und Solardächer.



Architekturbeispiel, Lohmann Architekten Hamburg



Neubau im Wohngebiet Maiberg II, Hessisch Oldendorf



Neubau an der Schilfstraße, Hessisch Oldendorf

4 Gegenüberstellung der bisherigen und neuen örtlichen Bauvorschriften, Begründung der Änderungen

Um die jeweiligen Veränderungen zu verdeutlichen, sind die bisherigen und neuen örtlichen Bauvorschriften nebeneinander aufgeführt. Im Anschluss daran wird die neue örtliche Bauvorschrift begründet.

4.1 Geltungsbereich

Bisherige örtliche Bauvorschrift

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfasst die WA-Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Rosenbusch“, 1. Änderung

Neue örtliche Bauvorschrift

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Rosenbusch“ umfasst die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Rosenbusch“, einschließlich seiner 1. und 2. Änderung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA). Die Änderung betrifft die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung in diesem Bereich. Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.

Begründung

Der Geltungsbereich wird weiterhin die gesamten WA-Gebiete im Bebauungsplangebiet „Rosenbusch“ umfassen. Damit wird auch der Gleichheitsgrundsatz eingehalten. Die örtlichen Bauvorschriften gelten somit für Neubaumaßnahmen und für Änderungen bzw. Erweiterungen bestehender Gebäude.

4.2 Dächer

Bisherige örtliche Bauvorschrift

Für Gebäude sind nur Sattel-, Pult- oder begrünte Flachdächer mit einer Neigung von maximal 42° zulässig. Ausnahmsweise können bei Gebäuden mit 2 bis 3 Vollgeschossen hiervon abweichende Dachformen zugelassen werden. Dächer mit weniger als 20° Dachneigung sind dauerhaft zu begrünen.

Als Dacheindeckungsmaterial sind nur Ziegel oder Betondachsteine der Farbtöne rot bis rotbraun entsprechend den RAL-Farbtönen 2001, 2002, 3000- 3002 und 3013 sowie Grasdächer zulässig.

Für einzelne Gebäudeteile, wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dachaufbauten sind auch Dacheindeckungen in Zinkblech möglich.

Zulässig sind ebenfalls Solaranlagen und Dachfenster.

Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der Trauflänge betragen.

Neue örtliche Bauvorschrift

Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer und Flachdächer mit einer Neigung von maximal 45° zulässig.

Flachdächer von Hauptgebäuden sind dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrasse ausgeführt werden.

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind folgende Materialien und Farben zulässig:

Ziegel oder Betondachsteine der Farblinien rot, grau, braun und schwarz, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

Farblinie rot: RAL 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013 und 3016,

Farblinie grau: RAL 7011 bis 7016 und 7021, 7022, 7024 und 7026

Farblinie braun: RAL 8002 bis 8022 und 8028,

Farblinie schwarz: RAL 9004, 9005, 9011 und 9017.

Zink oder Zinkblech naturbelassen oder entsprechend den Farben des Farbregisters RAL 840 HR:

RAL 7031 (blaugrau) und RAL 7015 (schiefergrau).

Begrünte Dächer (Grasdächer).

Allgemein zulässig sind Dachfenster, Glasdächer bei Wintergärten, Solar-dächer und Solarelemente.

Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der Trauflänge des Hauptgebäudes, gemessen zwischen den jeweils maßgeblichen Giebelseiten, betragen.

Begründung

Die Regelungen zur Dachform sollen künftig nur für Hauptgebäude gelten, nicht für Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO. Es sind keine städtebaulichen oder sonstigen Gründe erkennbar, die einen entsprechenden Regelungsbedarf begründen würden.

Um ein harmonisches Siedlungsbild zu gewährleisten und allzu steile Dächer zu verhindern, wird auch weiterhin eine maximale Dachneigung festgesetzt, die jedoch aus baukonstruktiven Gründen auf 45° erhöht wird. Da überall im Gebiet zwei Vollgeschosse möglich sind, kann mit dieser maximalen Dachneigung kompakt und wirtschaftlich gebaut werden.

Künftig sollen für alle Gebäude alle geneigten Dachformen, wie z. B. auch Walmdächer zulässig sein, um beispielsweise die Errichtung eingeschossiger, altengerechter bzw. barrierefreier Wohnhäuser zu fördern.

Die Pflicht zur Begrünung geneigter Dächer mit weniger als 20° soll entfallen, da die Ziegel- und Dachsteinindustrie inzwischen sog. Flachdachziegel anbietet, die bis zu einer Dachneigung von 7° verlegt werden können.

Bei Flachdächern, wo bei Hauptgebäuden Folien- und Bitumenbahndächer erforderlich sind, sollen diese aus gestalterischen und ökologischen Gründen begrünt werden. Große Foliendachflächen müssen ohnehin vor der UV-Strahlung der Sonne geschützt werden. Hier ist aus ökologischen Gründen eine Dachbegrünung dem Kiesbelag vorzuziehen. Eine Dachbegrünung ist einfach herzustellen. Die Substratstärke von 5 cm reicht bereits aus. Wenn das Flachdach als Dachterrasse genutzt werden soll, entfällt die Begrünungspflicht. Die Begrünungspflicht bezieht sich nicht wie bisher auch auf Garagen, Carports und Nebenanlagen. Die bisher bestehende Pflicht der Flachdachbegrünung bei Nebenanlagen wird aufgehoben, da sie in der Vergangenheit nicht konsequent umgesetzt wurde.

Neben dem Dacheindeckungsmaterial Ziegel, Betondachstein und Grasdach sollen auch andere Materialien zugelassen werden, die sich im Wohnungsbau etabliert haben.

Das bisherige begrenzte Farbspektrum der Rot- und Rotbrauntöne beim Ziegel und Betondachstein wird aufgeweitet. Die Dachlandschaft der Siedlungsbereiche wird immer stärker durch schwarze Solaranlagen dominiert, die bisher bereits zulässig waren, so dass aus Gründen der Wahrung des Siedlungsbildes ein Ausschluss schwarzer oder dunkelgrauer Dächer kaum mehr begründbar ist. Vor diesem Hintergrund können dann auch die im Farbspektrum zwischen schwarz und rot angesiedelten Brauntöne zugelassen werden, so dass im Gesamtbild der Dachlandschaft eine farblich sich ergänzende Harmonie erreicht bzw. gewährleistet wird.

Allgemein zulässig sein sollen auch Dacheindeckungen aus Zink oder Zinkblech. Die Verwendung dieses Materials war bisher nur bei einzelnen Gebäudeteilen (z. B. Dachgauben) möglich, findet aber bei modernen Gebäuden gelegentlich auch für die Eindeckung des gesamten Daches Anwendung. Das handelsübliche Farbspektrum von Zink und Zinkblech ist relativ begrenzt. Neben naturbelassenem Material sind dunkle Grautöne im Herstellerangebot, die mit den Dachfarben der Ziegel und Betondächer harmonisieren und zugelassen werden. Zulässig ist auch das naturbelassene Material, da es relativ schnell verwittert und Patina ansetzt. Nicht zugelassen werden bunte Bleche zur Dacheindeckung, diese sind in Gewerbe- und Industriegebieten

vorzufinden und würden das Siedlungsbild beeinträchtigen.

Wie bisher sollen unter dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes begrünte Dächer zulässig sein. Dachbegrünung speichert Regenwasser und gleicht den durch die Bebauung hervorgerufenen Versiegelungsgrad teilweise aus.

Der Hinweis auf die allgemeine Zulässigkeit von Dachfenstern, Glasdächern bei Wintergärten, Solardächern und Solarelementen dient der Klarstellung. Um überdimensionale Dachgauben oder Dachaufbauten zu verhindern, bleibt die bisherige Regelung der Längenbegrenzung (3/5 der Trauflänge) bestehen. Zur weiteren Klarstellung wird diese Regelung um die Definition der maßgeblichen Trauflänge als Abstand zwischen den maßgeblichen Giebelseiten ergänzt.

4.3 Außenwandflächen

Bisherige örtliche Bauvorschrift

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Verblendziegel der Farbtöne rot bis rot-braun den RAL-Farbtönen 2001, 2002, 3000 bis 3002 und 3013,

geputzte Flächen weiß bzw. pastellfarbig hell gestrichen.

Neue örtliche Bauvorschrift

Für die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind folgende Materialien und Farben zulässig:

Sichtmauerwerk der Farblinien rot, grau, braun und weiß, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

Farblinie rot: RAL 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013 und 3016,

Farblinie grau: RAL 7000, 7001 und 7011 bis 7040,

Farblinie braun: RAL 8002 bis 8022 und 8028,

Farblinie weiß: RAL 9001 bis 9003, 9010, 9016 und 9018,

Putz weiß bzw. pastellfarbig hell gestrichen. Es eine kräftige und/oder dunkle Farbgebung der Putzfassade je Gebäudeansicht ist auf maximal 25% der Fassadenfläche möglich, um gestalterische Akzente zu setzen.

Darüber hinausgehend ist Putz in kräftiger Farbgebung auch vollflächig auf der gesamten Fassade möglich, wenn dieser den folgenden Farbtönen der Farblinien beige/gelb, rot und grau (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entspricht:

Mit Holz verkleidete Außenwandflächen sind nur zulässig, wenn diese als Bodendeckel- oder Stülpschalung ausgeführt werden und kleinformatische Fassadenplatten als Ersatz für Naturschiefer zulässig.

Farblinie beige/gelb: RAL 1000 bis 1007 und 1012 bis 1015, 1017 und 1018
Farblinie rot: RAL 3000 bis 3003,
Farblinie grau: RAL 7000, 7001, 7023, 7030 bis 7038,
Holzfassaden aus Profilhölzern und großformatigen Holzfassadenplatten,
naturbelassen oder pastellfarbig hell lasiert.
Solarfassaden bzw. Fassaden aus Solarelementen.
Eine Kombination der Außenwandmaterialien ist zulässig.
Für Teilflächen der Außenfassaden sind bis maximal insgesamt 25% der jeweiligen Fassadenfläche Verkleidungen aus Zink bzw. Zinkblech, Kupfer und kleinformatischen Fassadenplatten zulässig.
Unzulässig sind Blockhäuser als Hauptgebäude und Blockhausfassaden bei Hauptgebäuden.

Begründung

Auch im Bereich der Gebäudefassaden wird das Material- und Farbspektrum aufgeweitet, ohne dass jedoch der bisher bestehende harmonische Charakter des Siedlungsbildes konterkariert wird.

Neben dem regionaltypischen roten bis rotbraunen Verblendstein haben sich in den neueren Siedlungsbereichen auch Ziegel bzw. Verblendsteine mit anderen Farben etabliert, wie der weiße Verblendstein, auch als Kalksandstein, graue Betonsteine oder Natursteinmaterialien. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Materialien in den Farblinien rot, grau, braun, weiß und schwarz in das gewachsene Siedlungsbild aus roten Ziegelgebäuden und farbigen bzw. weißen Putzfassaden einfügen. Nicht zugelassen werden beispielsweise gelbliche Verblendsiegel. Diese bestimmen den Siedlungscharakter der Wohngebiete aus den Sechziger- und Siebziger-Jahren und würden im Wohngebiet „Rosenbusch“ als „optische Ausreißer“ in Erscheinung treten. Bei den Putzfassaden weist die mögliche Farbpalette bereits eine große Bandbreite auf. So sind grundsätzlich alle Farben möglich, solange sie pastellfarbig hell aufgetragen werden. Daneben sollen aber nun auch kräftige Farbgebungen möglich sein, um gestalterische Akzente zu setzen oder als Anstrich für das gesamte Gebäude.

Bei den Farbakzenten kann grundsätzlich jede Farbe Verwendung finden, da diese je Gebäudeansicht nicht mehr als 25% der Fassadenfläche betragen darf.

Wenn Gebäudefassaden in Gänze in einem kräftigen Farbton gestrichen werden sollen ist es erforderlich, dass nicht grelle und aufdringliche Farbgebungen entstehen, sondern gedeckte, zurückhaltende Farbtöne gewählt werden, die an den bei Verblendsteinen möglichen Farben orientiert sind.

Insbesondere im Niedrigenergie- und Passivhausbau werden häufig Holzfassaden als Witterungsschutz eingesetzt. Neben den traditionellen Verschalungen hat die Holzindustrie neue ansprechende Fassadenprofile wie das markante „Rhomboprofil“ entwickelt. Zudem werden großformatige Holzbauplatten, wie die Dreischichtplatte, immer häufiger auch beim Wohnungsbau als Fassadenmaterial eingesetzt und sollen auch im Baugebiet „Rosenbusch“ möglich sein.

Aus Gründen des Umweltschutzes werden zudem Solarfassaden und Fassaden aus Solarelementen zugelassen.

Die Verwendung kleinformatiger Fassadenplatten z. B. aus Faserzement sollen nach wie vor möglich sein. Daneben dürfen nun aber auch andere kleinformatige Materialien wie Natursteinplatten als Gestaltungselement eingesetzt werden, ebenso Zink oder Zinkblech. Diese Materialien sollen jedoch nicht zum dominanten Gestaltungselement werden, sondern maximal insgesamt 25% der Außenwandflächen einnehmen.

Blockhäuser und Blockhausfassaden würden in diesem kernstadtnahen Siedlungsbereich als rustikales bzw. folkloristisches Element störend wirken und sind deshalb ausgeschlossen.

4.4 Ausnahmen

Bisherige örtliche Bauvorschrift

Bis auf die Ausnahmeregel zur Dachform bei Gebäuden mit 2 und 3 Vollgeschossen, keine Ausnahmen.

Neue örtliche Bauvorschrift

Von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften können unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde Ausnahmen zugelassen werden, wenn die städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Begründung

Die zukünftige Entwicklung der Baustofftechnologie kann zur Zeit noch nicht abgesehen werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes können auch im Wohnungsbau weiterhin neue Materialien Einzug halten oder Konstruktionen entwickelt werden, die durch diese Gestaltungssatzung noch nicht erfasst werden. Ebenso ist es vorstellbar, dass eine von dieser Gestaltungssatzung abweichende Farbgebung im Einzelfall harmonisch und unter bestimmten Rahmenbedingungen wirken kann. Weitere Gründe für Ausnahmen sind vorstellbar. Wenn die unter Punkt 3 dieser Planbegründung aufgeführten städtebaulichen und baugestalterischen Ziele nicht wesentlich beeinträchtigt werden, können deshalb Ausnahmen von den gestalterischen Regelungen dieser Satzung getroffen werden. Da die Entscheidung über Ausnahmen von dieser Satzung Auswirkungen auf das Ortsbild entfaltet, sollen Ausnahmen nur mit Zustimmung der Gemeinde erteilt werden.

4.5 Ordnungswidrigkeiten

Bisherige örtliche Bauvorschrift

Keine Regelung bisher.

Neue örtliche Bauvorschrift

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

Begründung

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Busgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird der im Baugebiet mögliche Gestaltungsrahmen für die privaten Bauherren stark aufgeweitet. Dennoch sind zur Wahrung eines harmonischen Siedlungscharakters weiterhin bestimmte Materialien und Farben ausgeschlossen wie z. B. Fassadenplatten aus Plastik, blaue, gelbe, grüne und weiße Dächer, oder Putzfassaden in greller aufdringlicher Farbgebung. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll ein Bußgeld für Verstöße gegen die ÖBV zu bestimmen, um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser ÖBV zu unterstützen. Ein Bußgeld bis zu einer Höhe von 5.000 € erscheint in diesem Zusammenhang angemessen.

5 Auswirkungen der Planung

Es wird erwartet, dass sich mehr Bauwillige dazu entscheiden, ein Grundstück im Baugebiet „Rosenbusch“ zu erwerben, da durch die Änderungen der örtlichen Bauvorschriften größere Gestaltungsmöglichkeiten beim Hausbau vorliegen. Negative Auswirkungen auf das Siedlungsbild sind nicht zu befürchten, da noch immer ein angemessener Gestaltungsrahmen vorliegt. Auch die Hausbesitzer im Baugebiet profitieren von den neuen örtlichen Bauvorschriften, da bei Umbauten, Erneuerungen und Erweiterungen ein größerer Gestaltungsspielraum geschaffen worden ist.

6 Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung übernimmt die Sparkasse Weserbergland auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB. Der Stadt Hessisch Oldendorf entstehen somit durch diese Bauleitplanung keine Kosten.

7 Abwägung

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der öffentlichen Auslegung keine Hinweise, Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Beteiligung der Behörden

Landkreis Hameln-Pyrmont, 17.10.2014

Es wird in der ÖBV verlangt, dass die aufgeführten Farbtöne „weitestgehend“ eingehalten werden. Diese Formulierung ist sehr unbestimmt und kann zu Problemen bei der Umsetzung durch den Bauherrn und die Durchsetzung durch die Bauaufsicht führen. Sofern die angegebenen Farbtöne bzw. -reihen einen Rahmen bilden sollen, innerhalb dessen die Farben wählbar sind, sollte dieses entsprechend geregelt werden.

Prüfung und Abwägung

Die ÖBV lautet in den angesprochenen Punkten wie folgt:

- „Ziegel oder Betondachsteine der Farblinien rot, grau, braun und schwarz, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen.“
- „Sichtmauerwerk der Farblinien rot, grau, braun und weiß, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen.“

Bei den zulässigen Farben für Dachziegel und -steine sowie Sichtmauerwerk ist in der ÖBV ein Spektrum von RAL-Farbnummern einschließlich der Zwischentöne als zulässig aufgeführt. Die Formulierung „weitestgehend“ ist erforderlich, weil die Hersteller für diese Materialien keine RAL-Farbnummern sondern eigene Farbbezeichnungen wie naturrot etc. verwenden. Die in der ÖBV aufgeführten RAL-Farbtöne bilden einen Rahmen, innerhalb dessen die Farben wählbar sind. Deshalb wurden in der ÖBV explizit auch die entsprechenden Zwischentöne zugelassen. In der Begründung zur ÖBV werden diese Regelungen mehrmals ergänzend und vertiefend erläutert. Die ÖBV ist somit ausreichend eindeutig. Es besteht kein Anlass den Text der ÖBV zu ändern.

Ergebnis: Wird nicht berücksichtigt.

8 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 27.11.2014 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 84 NBauO beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 15.12.2014

gez. Krüger

Bürgermeister