

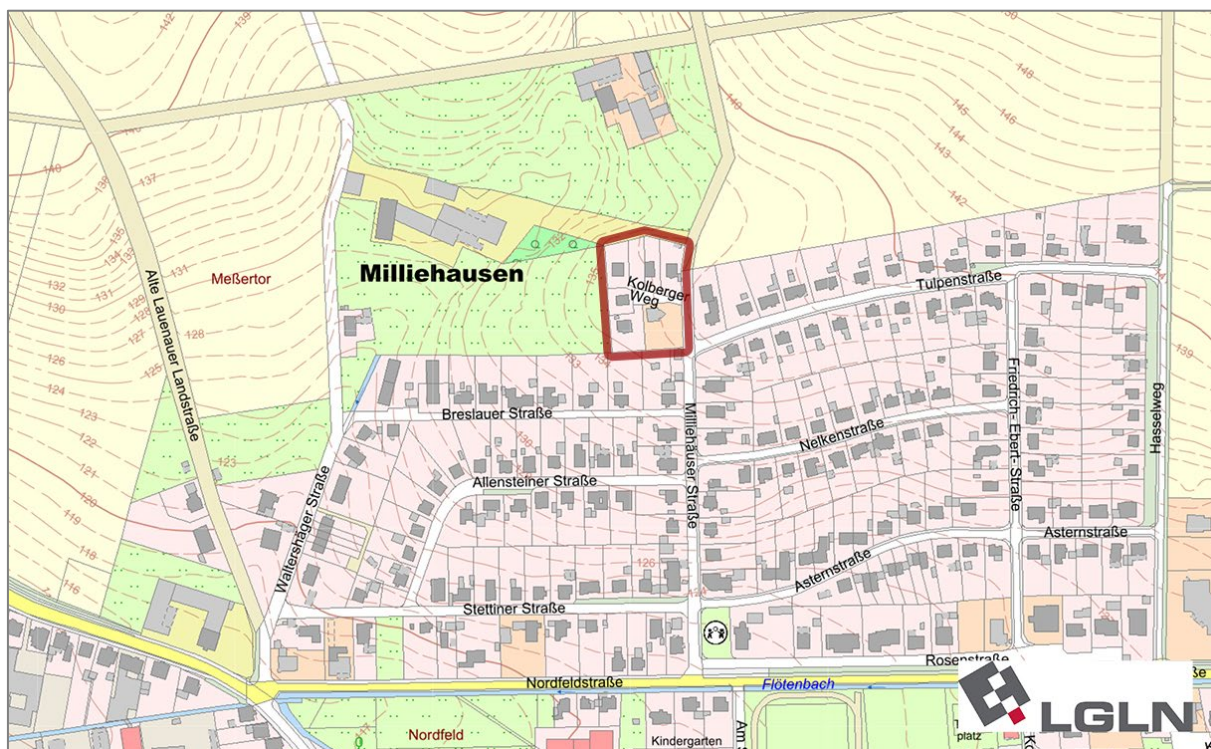
Bauleitplanung der Stadt Bad Münde Ortschaft Eimbeckhausen

Landkreis Hameln-Pyrmont

Bebauungsplan Nr. 7.17 "Milliehäuser Straße" 1. Änderung Satzungstext mit Begründung

Textliche Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Stand: Entwurf



Lageplan, Maßstab ca. 1/5.500, (Allgemeine Liegenschaftskarte, © LGLN 2024)

Bearbeitung:

.. plan Hc ..
Stadt- und Regionalplanung
Architekt .. Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Bearbeitungsstand: 18. April 2024

Inhalt

I.	Präambel und Satzung.....	Seite	3
II.	Verfahrensvermerke	Seite	6
III.	Begründung	Seite	8

Anlagen der Begründung

Anlage 1 –Kartengrundlage: Luftbild, Bebauungsvorschlag,	Seite	16
Anlage 2 –Kartengrundlage: Ursprungsbebauungsplan	Seite	17 ff

I. Präambel und Satzung

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Münde in seiner Sitzung am _____ diesen Bebauungsplan Nr. 7.17 "Milliehäuser Straße", 1. Änderung, OT Einbeckhausen, bestehend aus den nachstehenden Textlichen Festsetzungen beschlossen.

Bad Münde, den

Stadt Bad Münde
Der Bürgermeister
(Barkowski)

**Bebauungsplan Nr. 7.17 "Milliehäuser Straße", 1. Änderung,
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die vollständigen Flurstücke 49/7, 49/13, 49/14, 49/15, 49/17, 49/18, 49/20 und 49/19 (Kolberger Weg) der Flur 12 in der Gemarkung Einbeckhausen.

Der Verlauf der Grenze des Geltungsbereichs ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung, die dieser 1. Änderung als Anlage beigefügt ist. Die Anlage (Zeichnerische Darstellung der 1. Änderung) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 – Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die festgesetzte Baugrenze im Bereich der Flurstücke 49/13 und 49/14 wird auf der Südseite der überbaubaren Grundstücksflächen in südlicher Richtung bis zu einem Grenzabstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze erweitert.
2. Im Westen hält die Baugrenze einen Abstand von 4 m und im Osten hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen ein.

I. Präambel und Satzung

§ 3 - Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Alle übrigen Festsetzungen der Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und werden durch die 1. Änderung nicht berührt. Dies gilt sinngemäß auch für die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) und die Hinweise.

§ 4 – Inkrafttreten

Diese 1. Änderung tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Hinweis

Die zeichnerische Darstellung der 1. Änderung enthält lediglich die Darstellung des Geltungsbereiches und der Baugrenzen sowie die im Rahmen dieser 1. Änderung erweiterten Baugrenzen. Die Zeichnung dient ausschließlich der grafischen Darstellung.

Alle zeichnerischen Festsetzungen oder textlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) sind dem Ursprungsbebauungsplan (Nr. 7.17 "Milliehäuser Straße") zu entnehmen.

Hinweis auf Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107) geändert worden ist.

II. Verfahrensvermerke

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7.17 "Milliehäuser Straße", 1. Änderung, OT Eimbeckhausen, beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB als Satzung im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Bad Münde, den

Stadt Bad Münde
Der Bürgermeister
(Barkowski)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7.17 "Milliehäuser Straße", 1. Änderung, OT Eimbeckhausen, zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung und der Begründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Den Beteiligten im Sinne § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Bad Münde, den

Stadt Bad Münde
Der Bürgermeister
(Barkowski)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Münde hat den Bebauungsplan Nr. 7.17 "Milliehäuser Straße", 1. Änderung, OT Eimbeckhausen, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Münde, den

Stadt Bad Münde
Der Bürgermeister
(Barkowski)

II. Verfahrensvermerke

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 7.17 "Milliehäuser Straße", 1. Änderung, OT Eimbeckhausen, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bad Münders, den

Stadt Bad Münders
Der Bürgermeister
(Barkowski)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 7.17 "Milliehäuser Straße", 1. Änderung, OT Eimbeckhausen, ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung nicht geltend gemacht worden.

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

Bad Münders, den

Stadt Bad Münders
Der Bürgermeister
(Barkowski)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7.17 "Milliehäuser Straße", 1. Änderung, OT Eimbeckhausen und die Begründung wurden ausgearbeitet von:

Bad Nenndorf, den

.. plan Hc ..
Stadt- und Regionalplanung
Architekt .. Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

III. Begründung

Inhaltsverzeichnis der Begründung

1.	Planungsvoraussetzungen, Ziel und Zweck der Planung	9
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich	9
1.2.	Bestand.....	9
1.3.	Rechtliche Situation und Einordnung als vereinfachtes Verfahren	10
1.4.	Übergeordnete Planungen und Planungsebenen.....	11
2.	Inhalt der Planänderung, städtebauliche Begründung.....	12
2.1.	Weiterhin gültige Festsetzungen	13
3.	Abwägungsrelevante und sonstige Belange	14
3.1.	Verkehr und verkehrliche Erschließung	14
3.2.	Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung.....	14
3.3.	Niederschlagswasser	14
3.4.	Nachbarschutz.....	14
3.5.	Belange der Grünordnung.....	15
3.6.	Belange des Klimaschutzes	15
4.	Sonstige Angaben und Hinweise.....	16
4.1.	Flächenbilanz, Bodenordnung, Durchführung und Kosten.....	16
4.2.	Allgemeiner Hinweis.....	16
	Anlagen zur Begründung ab Seite	16

III. Begründung

1. Planungsvoraussetzungen, Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Eimbeckhausen der Stadt Bad Münde besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7.17 "Milliehäuser Straße" mit seiner Bekanntmachung seit dem 19.12.2001. Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet (WR) mit Baugrenzen als überbaubare Grundstücksfläche fest. Für die beiden Baugrundstücke, die im Süden gebildet wurden (Flurstücke 49/13 und 49/14), setzt die südliche Baugrenze einen Abstand von ca. 12,70 m zur südlichen Grundstücksgrenze fest. Hier besteht der konkrete Bedarf, das Flurstück 49/14 zu teilen und das Grundstück, mit einer direkten Erschließung von der Milliehäuser Straße aus für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Mit der Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die grundlegenden Zielsetzungen der städtebaulichen Innenentwicklung verfolgt. Diese haben gegenüber einer Bebauung im unbeplanten Außenbereich regelmäßig Vorrang und werden im Baurecht als positiver Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung angesehen. Die Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Innenbereich ist als strategisches Ziel der städtebaulichen Planung definiert, um einer Ausweisung von Neubauflächen im Außenbereich möglichst vorzubeugen und die städtische Infrastruktur bestmöglich auszunutzen.

Ziel und Zweck der Planänderung ist es, durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen. Die städtebauliche Begründung für die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen gilt für beide südlichen Grundstücke gleichermaßen, sodass die Baugrenze im südlichen Bereich des Bebauungsplanes insgesamt verschoben wird.

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die vollständigen Flurstücke 49/7, 49/13, 49/14, 49/15, 49/17, 49/18, 49/20 sowie den Kolberger Weg, Flurstück 49/19, der Flur 12 in der Gemarkung Eimbeckhausen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.890 m², entsprechend 0,49 ha. Der Verlauf der Grenze des Geltungsbereichs ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung, die dieser 1. Änderung als Anlage zur Satzung beigelegt ist.

1.2. Bestand

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind die Wohnbaugrundstücke bereits vollständig erschlossen bzw. bebaut.

III. Begründung

Die südlichen Grundstücksflächen der Flurstücke 49/13 und 49/14, die von der Planänderung durch die Nachverdichtung betroffen sind, weisen in den Randbereichen vereinzelte kleinere Bäume, Hecken und Sträucher auf. Für die freiberufliche Nutzung durch das heutige Steuerberatungsbüro ist auf dem Flurstück 49/14 eine Stellplatzanlage mit Drainagepflaster vorhanden.

Die maßgeblichen Grundstücksflächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, sind als anthropogen geprägte Gartenflächen ohne maßgeblichen Grünbesatz oder bauliche Strukturen erkennbar.



Blick von der Milliehäuser Straße auf das Flurstück 49/14

Hinweis: Die zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen dem Bestandsschutz.

1.3. Rechtliche Situation und Einordnung als vereinfachtes Verfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7.17 "Milliehäuser Straße" stellt mit seiner Bekanntmachung am 19.12.2001 die aktuelle Rechtsgrundlage für die bauliche Entwicklung im Reinen Wohngebiet (WR) dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die Erweiterung der Baugrenzen nicht berührt werden. Zudem bleibt der sog. Zulässigkeitsmaßstab, gegenüber der bereits heute zulässigen Bebauung, unverändert. Der Bewertungsmaßstab aus § 13 Abs. 1 BauGB ist erfüllt, da:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und

III. Begründung

3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls abgesehen.

Daher sieht das Beteiligungsverfahren somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.4. Übergeordnete Planungen und Planungsebenen

Landes- und Regionale Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) ist die Stadt Bad Münster dem ländlichen Raum zuzuordnen. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP, Entwurf 2021) stellt für den Landkreis Hameln-Pyrmont ein gesamträumliches Leitbild dar.

In der zeichnerischen Darstellung vom RROP des Landkreises Hameln-Pyrmont ist die Stadt Bad Münster als Grundzentrum dargestellt und dem Ortsteil Eimbeckhausen werden, aufgrund der besonderen infrastrukturellen Ausstattung die Entwicklungsaufgaben „Arbeiten“ und „Wohnen“ zugeordnet.

Dementsprechend werden die Belange beider Raumordnungsprogramme durch die 1. Änderung nicht berührt, da keine raumordnungswirksamen Planungen bzw. Änderungen vorgenommen werden. Die vorliegende Planänderung steht den bestehenden Raumordnungsplänen nicht entgegen.

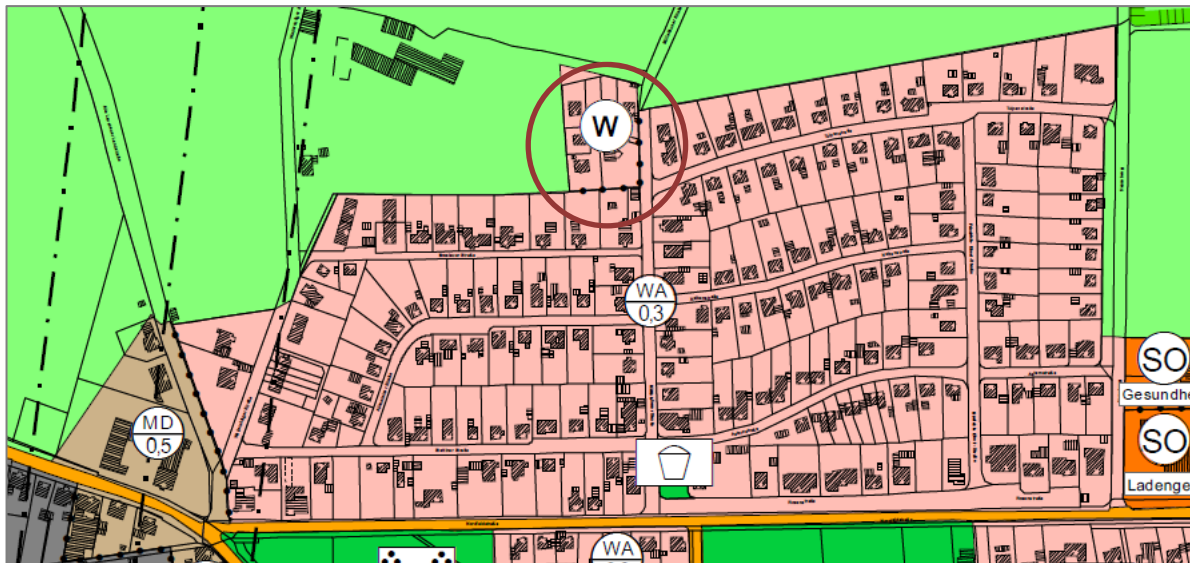
Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münster wurde im Jahr 1977 aufgestellt. Er wurde bereits durch vielfache Änderungen den aktuellen Entwicklungen angepasst. Im Jahr 2020 wurde

III. Begründung

der Flächennutzungsplan mit allen bis dahin durchgeführten Änderungen digitalisiert und mit Ratsbeschluss vom 03.12.2020 sowie seiner Bekanntmachung wirksam.

Der FNP stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung als Wohnbaufläche (W) dar. Der Ursprungsbebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich hinsichtlich der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) kein Bedarf der Änderung bzw. Anpassung.



Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münde, Teilplan OT Eimbeckhausen (Auszug)

2. Inhalt der Planänderung, städtebauliche Begründung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird durch den konkreten Bedarf eines einzelnen Eigentümers ausgelöst. Die städtebauliche Nachverdichtung ist auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 2001 nicht möglich, da die Baugrenze durch die geplante Bebauung überschritten wird. Die Baugrenze hält derzeit einen Abstand von ca. 12,7 m zur südlichen Grundstücksgrenze ein. Außer der Zielsetzung einer möglichst aufgelockerten Bebauung im gültigen Bebauungsplan, sind keine weiteren städtebaulichen Gründe erkennbar, die diese großzügige Abstandsregelung rechtfertigen. Mit Blick auf die städtebauliche Zielsetzung einer nachhaltigen Nachverdichtung auf geeigneten Grundstücken im Baubestand, ist die ursprüngliche Festsetzung der Baugrenze nicht zeitgemäß.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung am gewählten Standort mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ohne eine Einschränkung der benachbarten Interessen möglich, zumal auch die Erschließung unmittelbar von der Milliehäuser Straße aus durchführbar ist. Auch das durch die Änderung betroffene rückwärtige Grundstück (Flurstück 49/13) erfährt durch die Erweiterung der Baugrenze keine Nachteile, sondern ermöglicht

III. Begründung

optional eine Ausweitung der baulichen Anlagen. Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen wirkt sich somit, ohne erkennbare Nachteile, positiv auf die zweckentsprechende Nutzung der bestehenden Wohnbaugrundstücke aus.

Mit der 1. Änderung wird die festgesetzte Baugrenze im Bereich der Flurstücke 49/13 und 49/14 auf der Südseite der überbaubaren Grundstücksflächen in südlicher Richtung bis zu einem Grenzabstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze erweitert. Gleichzeitig halten die seitlichen Baugrenzen (jeweils wie im Ursprungsbebauungsplan) einen Abstand von 4 m zu der westlichen Grundstücksgrenze und im Osten einen Abstand von 3 m zur Milliehäuser Straße ein. Die neue Festsetzung der Baugrenzen sichert weiterhin die Einhaltung der Grenzabstandsregelung nach Niedersächsische Bauordnung (NBauO).

Gemäß dem Bebauungsvorschlag (vergl. Anlage 1) wäre auf dieser Grundlage eine entsprechende Grundstücksteilung sowie eine Bebauung auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks 49/14 möglich. Für die optionale Grundstücksteilung und Bebauung enthält die Anlage 1 eine Beispielrechnung zur möglichen Gesamtversiegelung des Grundstücks.

Auch die Belange der nächstgelegenen Wohnbauflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (östlich der Milliehäuser Straße und die südlich angrenzende Wohnbebauung an der Breslauer Straße) werden durch die verbleibenden großzügigen Abstände und die Gleichartigkeit der hinzukommenden Wohnnutzung nicht beeinträchtigt.

2.1. Weiterhin gültige Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 7.17 "Milliehäuser Straße" und der örtlichen Bauvorschrift bleiben weiterhin gültig. Auszug wesentlicher Festsetzungen in der Planzeichnung (vergl. Anlage 2):

- | | |
|--|------------------------------------|
| • Art der baulichen Nutzung: | Reines Wohngebiet (WR) |
| gem. textlicher Festsetzung (§ 1 (2)) | Zulässigkeit freiberuflich Tätiger |
| • Maß der baulichen Nutzung: | Grundflächenzahl: GRZ 0,3 |
| zusätzliche Versiegelung gem. § 19 (4) BauNVO (§ 5 (1)): | 35% |
| Höhe baulicher Anlagen | TH = 4,0 m / FH = 8,5 m |
| • Bauweise (§ 3): | EH/DH, Länge max. 25 m |

Die wesentlichen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift auf der Rechtsgrundlage der Niedersächsischen Bauordnung (aktuelle Rechtsgrundlage, § 84 NBauO) betreffen:

- die Gestaltung der Dachflächen (§ 2)
- die Gestaltung der Außenwandflächen (§ 3)
- die Einfriedung der Grundstücke (§ 4)

III. Begründung

Die Nichteinhaltung der örtlichen Bauvorschrift stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, und ist mit einer Geldbuße bewährt (§ 5).

3. Abwägungsrelevante und sonstige Belange

3.1. Verkehr und verkehrliche Erschließung

Die bestehenden Wohnbaugrundstücke werden weiterhin über die Milliehäuser Straße als Anliegerstraße und den Kolberger Weg erschlossen. Der Kolberger Weg ist im Ursprungsbebauungsplan als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privater Wohnweg) festgesetzt. Hier ergeben sich keine Änderungen. Die vorhandenen Straßen sind ausreichend dimensioniert. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

3.2. Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung

Die sonstige Ver- und Entsorgung der vorhandenen und geplanten Grundstücksflächen mit Abwasser, Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sowie die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind im Bereich der bestehenden leitungsgebundenen Infrastruktur möglich. Die technische Erschließung ist weiterhin über die Milliehäuser Straße und den Kolberger Weg möglich. Mit Blick auf die Löschwasserversorgung hat die Stadt Bad Münde weiterhin den Grundschutz zu gewährleisten. Das Schmutzwasser ist in den Kanal einzuleiten und dem Klärwerk Eimbeckhausen zuzuführen.

3.3. Niederschlagswasser

Gemäß der Regelung im Ursprungsbebauungsplan wird grundsätzlich eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken angestrebt. Sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht möglich sein, ist das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und verzögert abzuleiten. Auf ein gesondertes Entwässerungskonzept wird im Zuge dieser vereinfachten Änderung verzichtet. Die Entwässerung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

3.4. Nachbarschutz

Durch das Heranrücken der künftigen Wohnbebauung an die südliche Grundstücksgrenze (im Bereich der Flurstücke 49/13 und 49/14) und somit an die benachbarte Wohnbebauung ergeben sich durch die Gleichartigkeit der Nutzung keine erkennbaren, negativen Auswirkungen.

III. Begründung

3.5. Belange der Grünordnung

Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind im vorliegenden Änderungsverfahren nicht erforderlich, da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt. Rechtlich gelten die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange von Natur und Landschaft wurden zudem im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend den Anforderungen des § 1a BauGB unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgearbeitet. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde die maximale rechtlich zulässige Bebaubarkeit entsprechend der städtebaulichen Werte beurteilt und kompensiert. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich keine höheren Ausnutzungsziffern für die Gesamtversiegelung der Wohnbauflächen. Die Festsetzungen zur Grünordnung bleiben ebenfalls gültig, sodass durch die 1. Änderung in Bezug auf die grünordnerischen Belange keine negativen Auswirkungen erkennbar werden.

3.6. Belange des Klimaschutzes

Mit Blick auf den Klimaschutz wird für die neu zu errichtenden Gebäude auf die möglichst hohen energetischen Standards hingewiesen. Daher sind energetische Standards anzustreben, die über die aktuell gültigen gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) hinausgehen. Innerhalb des Plangebietes sollen daher nur Wohngebäude zugelassen werden, die den energetischen Standard von KfW 55 oder besser aufweisen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass seit dem 1. Januar 2024 in den Neubauten in Neubaugebieten Heizungen mit 65 % erneuerbarer Energie eingebaut werden müssen (Stand: GEG 2024).

III. Begründung

4. Sonstige Angaben und Hinweise

4.1. Flächenbilanz, Bodenordnung, Durchführung und Kosten

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 4.890 m² (100 %).

Der Anteil der Wohnbauflächen beträgt ca. 4.600 m² (94 %).

Der Kolberger Weg hat eine Fläche von ca. 290 m² (6 %).

Die Eigentumsverhältnisse ändern sich lediglich durch die Grundstücksteilung innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Durchführung von Bauvorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben und die Erschließung gesichert ist.

Der Gemeindehaushalt ist durch die Planung nicht betroffen.

4.2. Allgemeiner Hinweis

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil der Satzung, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Abschnitt (I. Präambel und Satzung) in Form der Textlichen Festsetzungen.

Die Begründung hat am Beteiligungsverfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

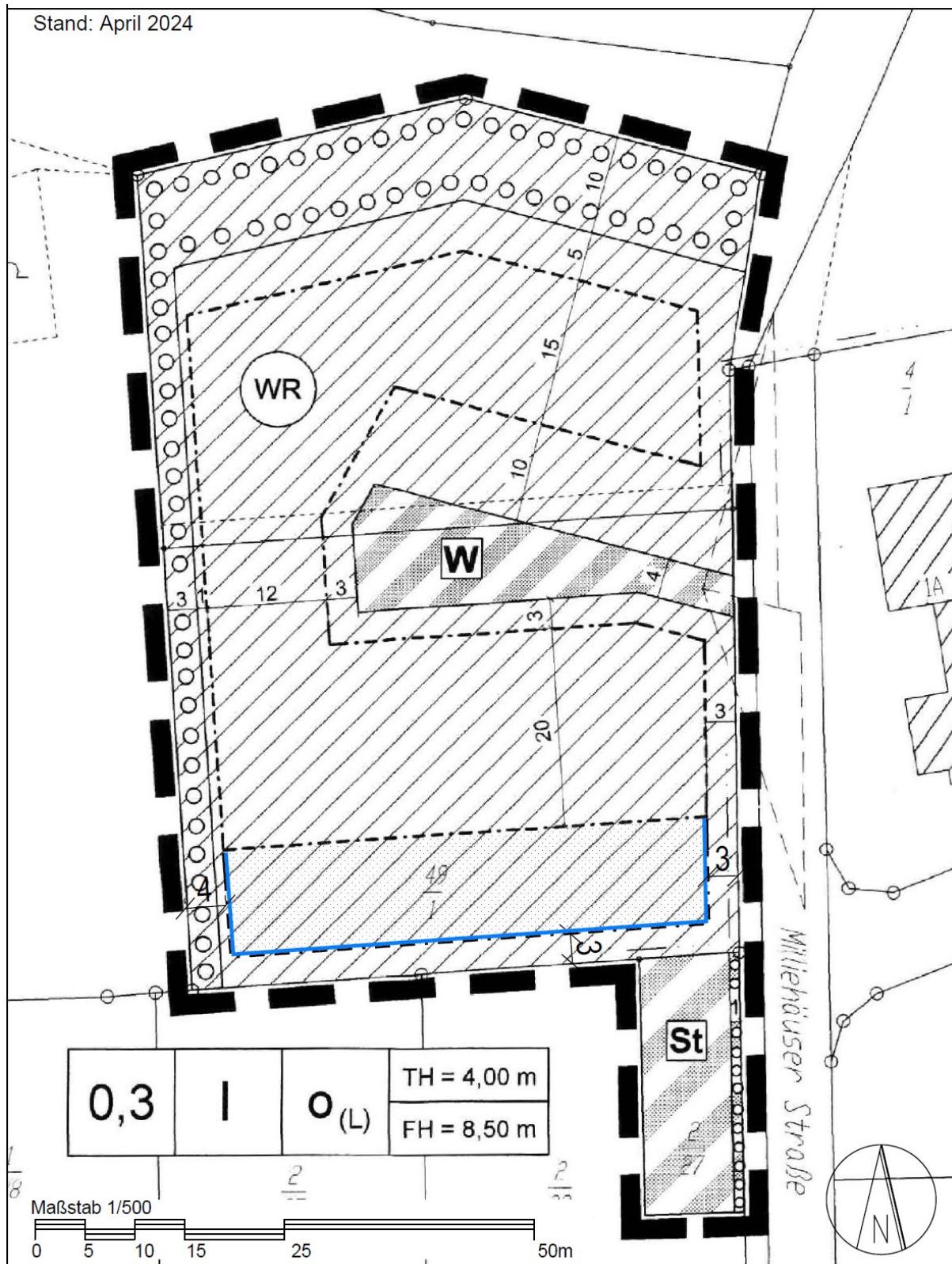
Darstellung der 1. Änderung, Kartengrundlage: Luftbild und Bebauungsvorschlag



Kartengrundlage: Allgemeine Liegenschaftskarte und Luftbild, © LGLN 2024), Darstellung, unmaßstäblich verkleinert (mögliche Grundstücksteilung mit Bebauungsvorschlag, (rot) mit ca. 490 m² Grundstücksfläche)

Beispielrechnung: Grundstück ca.	490 m ² x GRZ 0,3 = 147 m ² (überbaubare Grundstücksfläche)
Versiegelung NE-Anlagen:	147 m ² x 0,35 = ca. 52 m ²
max. Gesamtversiegelung	147 m ² + 52 m ² = ca. 199 m ²

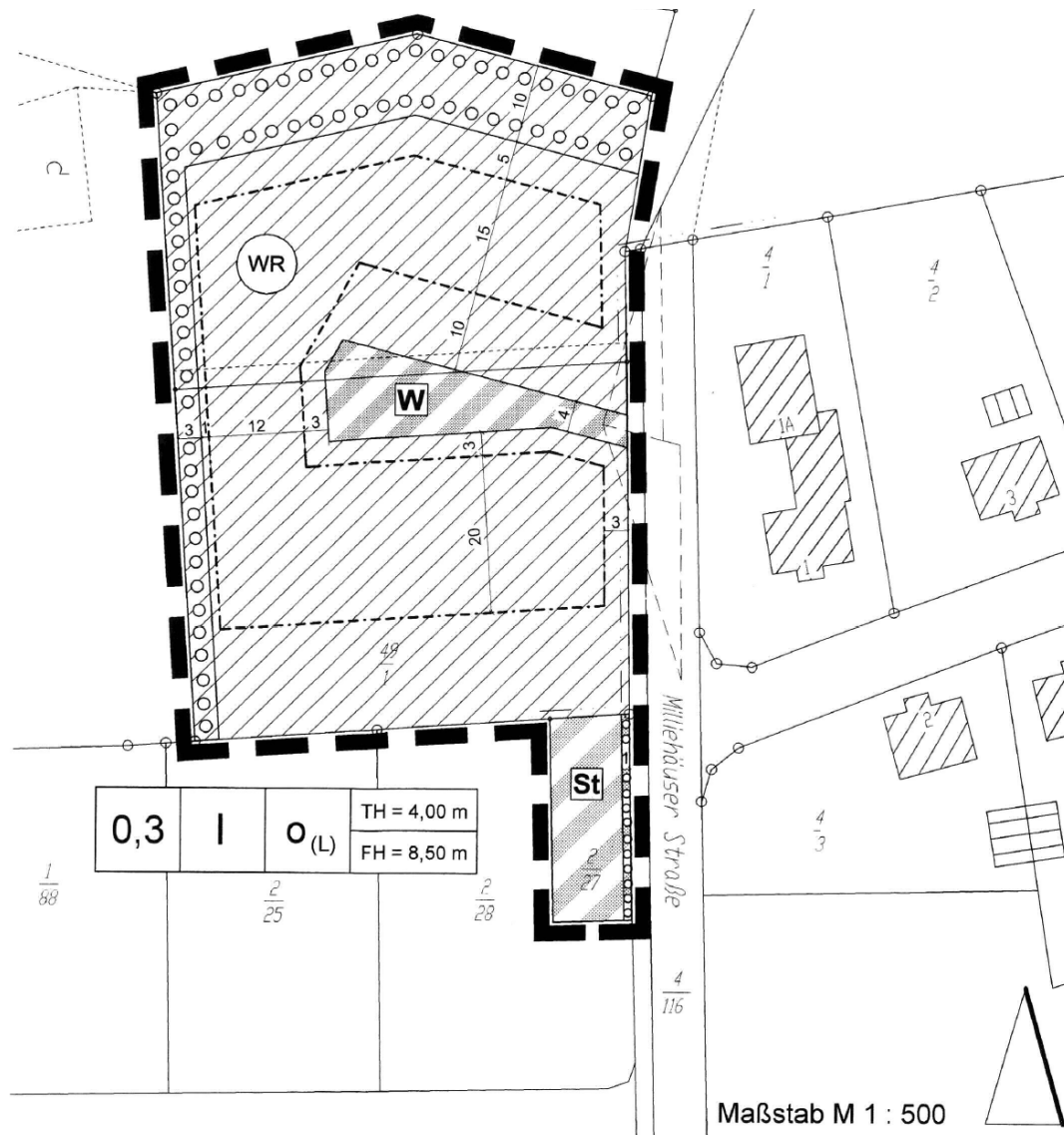
Darstellung der 1. Änderung, Kartengrundlage: Ursprungsbebauungsplan (+Erweiterung)



Ursprungsbebauungsplan nebst Darstellung der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (blaue Linie)
(unmaßstäblich verkleinert)

Hinweis: Im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage (St) weicht der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans von der 1. Änderung ab.

Ursprungsbebauungsplan – Planzeichnung (nachrichtlich, unmaßstäblich)



Planzeichenerklärung

gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58)

Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet (siehe § 1)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl GRZ

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH / FH Trauf- / Firsthöhe als Höchstmaß (siehe § 2)

Bauweise, Baugrenzen



offene Bauweise mit Längenbegrenzung (siehe § 3)

--- Baugrenzen

Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe § 4)



Wohnweg



Private Stellplätze

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern (siehe § 6)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Sichtdreieck (siehe textlicher Hinweis)

Ursprungsbebauungsplan – Textliche Festsetzungen, ÖVB (nachrichtlich)

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. In dem Reinen Wohngebiet WR sind die in § 3 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.
2. Das auf dem Flurstück 49/1 vorhandene Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger entspricht nicht der o.g. Gebietstypik und den Vorgaben des § 13 BauNVO. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlage sind gleichwohl gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig.
3. Die Regelungen der §§ 12 und 14 BauNVO bleiben von den o.g. Vorschriften unberührt. Garagen und Carports sind innerhalb des Reinen Wohngebietes WR jedoch nur in den überbaubaren Flächen und im seitlichen Bauwuch zur Milliehäuser Straße zulässig.
4. In dem Reinen Wohngebiet WR sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung geregelt durch die Grundflächenzahl GRZ, die Zahl der Vollgeschosse sowie Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen.
2. Bezüglich der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten folgende Regelungen:
 1. Traufe im Sinne dieser Satzung ist die Schnittlinie der Sparrenoberkante mit der äußeren Begrenzung der Außenwand.
 2. First im Sinne dieser Satzung ist die Oberkante der Dachaußenfläche.
 3. Die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen gelten nicht für Gauben und den Waln von Krüppelwalmdächern.
 4. Bezugsebene für die Höhenbemessung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes genutzten Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze.

§ 3 Bauweise

In dem Reinen Wohngebiet WR sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 25 m zulässig.

§ 4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1. Die Verkehrsfläche „Privater Wohnweg“ dient der Erschließung der Baugrundstücke.
2. Die Verkehrsfläche „Private Stellplätze“ dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Hier sind Garagen, Carports und offene Stellplätze zulässig.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Vermeidungsmaßnahmen)

1. In dem Reinen Wohngebiet WR wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf 35 % begrenzt.
2. In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privater Wohnweg“ darf die Versiegelung mit wasserundurchlässigen Materialien durch Fahrbahnen, Gehwege und sonstige befestigte Flächen maximal 75 % der Gesamtfläche betragen. Die verbleibenden Bereiche sind zu begrünen.

II. Örtliche Bauvorschrift

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.17 „Milliehäuser Straße“ - Ortsteil Eimbeckhausen.

§ 2 Dachflächen

1. Die Hauptfirstrichtung der Dächer von Hauptbaukörpern muss parallel zur längsten Gebäudeaußenwand verlaufen.
2. Für Hauptgebäude sind nur im First gleich geneigte Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung von 35° bis 48° zulässig. Für Gründächer und die Dächer von Garagen und Carports wird eine Neigung von mind. 12° festgesetzt.
3. Die nicht begrünten Dachflächen sind mit Dachsteinen im Farbton „rot“ einzudecken. Als „rot“ im Sinne dieser Vorschrift gilt ein Farbspektrum nach RAL 840 HR in den folgenden Farben oder entsprechenden Zwischentönen:

2001 – Rotorange	2002 – Blutorange	3000 – Feuerrot
3002 – Karminrot	3003 – Rubinrot	3011 – Braunrot
3013 – Tomatenrot	3016 – Korallenrot	
4. Die Vorschriften unter Ziff. 1 bis 3 gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer) sowie für Wintergärten.

§ 3 Außenwandflächen

1. Für die Gestaltung der Außenwandflächen von Hauptgebäuden und Garagen sind folgende Materialien und Farben zulässig:
 - Ziegelmauerwerk im Farbton „rot“ (siehe Ziff. 3.3)
 - Holzverschalungen oder Putz mit Anstrich im Farbton „hell-erdarben“. Als „hell-erdarben“ im Sinne dieser Vorschrift gilt ein Farbspektrum nach RAL 840 HR in den folgenden Farben oder entsprechenden Zwischentönen:

1001 – Beige	1002 – Sandgelb	1013 – Perlweiß
1014 – Elfenbein	7032 – Kieselgrau	7044 – Seidengrau
9001 – Cremeweiß	9002 – Grauweiß	
2. Andere Materialien und Farbtöne dürfen verwendet werden, wenn ihr Anteil 25 % der Ansichtsflächen nicht überschreitet. Daneben sind sie auch zulässig für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Balkone) sowie für Wintergärten.

§ 4 Einfriedungen

1. Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen ist nur mit transparenten Drahtzäunen bis zu 1,25 m Höhe zulässig.
2. Sonstige Einfriedungen der Baugrundstücke sind ausschließlich zulässig als:
 - transparente, senkrecht gelattete Holzzäune oder Natur-, Ziegel- oder Betonsteinmauern bis zu einer Höhe von 1,25 m.
 - freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Ursprungsbebauungsplan – Textliche Festsetzungen, ÖVB (nachrichtlich)

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Für die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild werden folgende Maßnahmen i.S.d. § 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und wie folgt zugeordnet:

1. In dem Reinen Wohngebiet WR ist auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundfläche mind. ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Hinweise).
2. a In dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen im Westen und Norden des Reinen Wohngebietes WR sind Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Hinweise).
2. b In dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen auf der Ostseite der Fläche für private Stellplätze ist eine Hecke aus standortheimischen Laubsträuchern anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Hinweise). Die Anpflanzung darf zum Zwecke der Erschließung zweimal auf die Länge von je max. 4 m unterbrochen werden.
3. Die unter Ziff. 1 und 2 genannten Maßnahmen dienen dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft für das jeweilige Grundstück.
4. Die Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils spätestens ein Jahr nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

den den Anforderungen der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift entspricht.

2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu DM 100.000 geahndet werden.

Hinweise

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. II, Seite 486).
2. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes verliert der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Eimbeckhausen, übernommen von der Stadt Bad Münde als Bebauungsplan 7.3, seine Rechtsverbindlichkeit.
3. Das Sichtdreieck (siehe Planzeichnung) ist aufgrund straßenrechtlicher Regelungen oberhalb von 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten.
4. Für die in den bodenrechtlichen Festsetzungen genannten Pflanzmaßnahmen kommen insbesondere folgende Gehölzarten, entnommen aus der potenziell natürlichen Vegetation des Naturraumes „Kalenberger Bergland“, und Pflanzqualitäten in Betracht:
 - Als Laubbäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Winterlinde (*Tilia cordata*); je 2 x verpflanzte Solitärbäume (Stammumfang mind. 14/16)
 - Als Obstbäume Hochstämme alter Lokalsorten (z.B. Boskop, Ingrid Marie, Butterbirne, Gute Luise, Hauszwetschge u.a.; Stammumfang mind. 8/10)
 - Als Sträucher: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*); jeweils 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 60/80 cm im Verband von 1,5 x 1,5 m.
 - Als Heckenpflanzen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*); jeweils 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 60/80 im Abstand von max. 1,0 m.