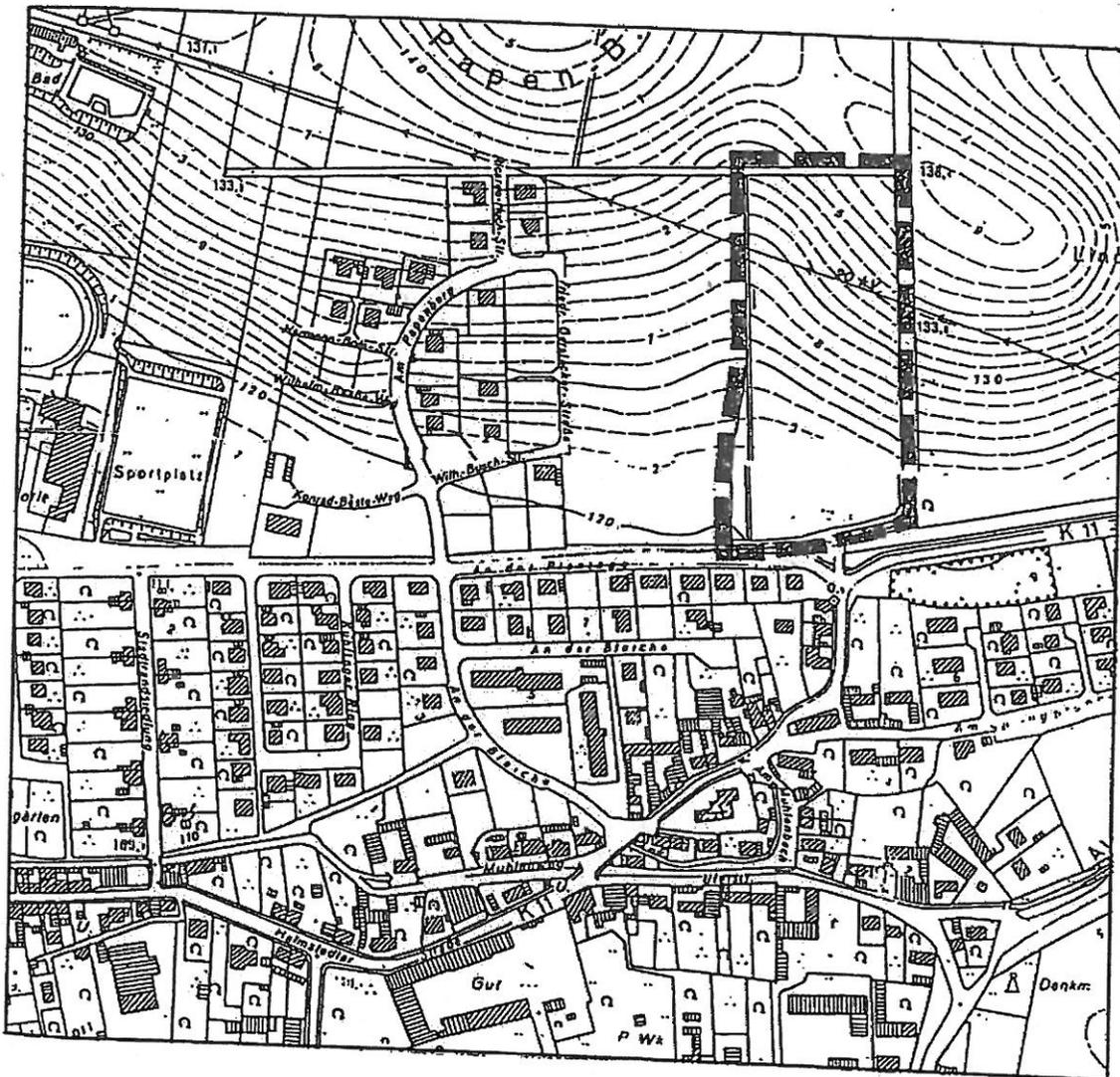


Stadt Schöppenstedt

Begründung

zum Bebauungsplan „Am Papenberge“, 4. Änderung



Inhalt:

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung
2. Rechtliche Rahmenbedingungen und Bestand
3. Begründung der Festsetzungen
4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung
5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Stand: 15.05.2012

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Am Papenberge“ aus dem Jahre 1982 mit der zugehörigen 1. und 2. Änderung sah mit Ausnahme einer relativ kleinen Fläche im Südosten des Plangebietes überwiegend nur eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung vor.

Mit der 3. Änderung und Ergänzung wurde dann in diesem Geltungsbereich die Möglichkeit geschaffen, auch 2-geschossige Einzel-, Doppelhausbebauung am östlichen Rand sowie am südlichen Rand des Geltungsbereichs 3-geschossigen Mietwohnungsbau zu realisieren.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung sind aus städtebaulicher Sicht umfangreiche gestalterische und leitende Festsetzungen wie Dachfarben und -neigungen, Geschossigkeit und Gestaltung der Grundstückseinfriedungen erfolgt.

Des Weiteren wurde am östlichen Rand des Geltungsbereichs der 3. Änderung und Ergänzung von 1994 eine öffentliche Spielplatzfläche festgesetzt.

In dem Geltungsbereich der 3. Änderung sind zurzeit weniger als 50 % der Baugrundstücke verkauft bzw. bebaut.

Es hat sich inzwischen gezeigt, dass der Mietwohnungsbau sich aufgrund zu geringer Nachfrage ebenfalls nicht umsetzen lässt.

Die für die Geltungsbereich der 3. Änderung „Am Papenberge“ geplante öffentliche Spielplatzfläche ist durch die Schaffung einer entsprechenden Fläche in unmittelbarer Nähe am nördlichen Rand des Baugebietes „Lindenberg“ nicht mehr erforderlich, so dass diese Fläche einer Wohnbaunutzung zugeführt werden kann.

Zur weiteren Steigerung der Attraktivität des Baugebietes sollen auch gestalterische Beschränkungen reduziert bzw. gelockert und so die Realisierung der derzeitigen Gestaltungsvorstellungen potenzieller Interessenten ermöglicht werden.

Im Zuge der 4. Änderung soll weiterhin eine unzulässige Überschneidung der Geltungsbereich der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne "Am Papenberge - 3. Änderung und Ergänzung" und "Lindenberg" angepasst werden, um die ungewollten Unschärfen, die sich durch Festsetzungen in zwei Ortssatzungen ergeben, zu beseitigen.

Hinzu kommt, dass dieser Bereich für die geplante süd-östliche Erschließung des Baugebietes "Am Papenberge" genutzt werden soll.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Papenberge“ sollen folgende städtebaurechtlichen Voraussetzungen geändert bzw. ergänzt werden:

1. Änderung der Zweckbestimmung der öffentlichen Spielplatzfläche (Flurstück 17/13) zur Fläche mit baulicher Nutzung (WA)
2. Änderung der örtlichen Bauvorschrift in Bezug auf Form und Neigung der Dächer
3. Änderung der örtlichen Bauvorschrift in Bezug auf die Farbe der Dächer
4. Änderung der örtlichen Bauvorschrift in Bezug auf die Einfriedungen
5. Änderung der Bauweise in einem Teilbereich von „abweichender“ zu „offener“ Bauweise
6. Änderung der Geschossigkeit in einem Teilbereich von 3-geschossig auf 2-geschossig
7. Schaffung einer neuen Erschließung für das Flurstück 17/23 von Süden
8. Teilaufhebung des Geltungsbereichs im Bereich der Überschneidung zum Bebauungsplan „Lindenberg“

Die Änderung des Bebauungsplans in den vorgenannten Punkten soll im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt werden.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB kann hier gewählt werden, da die geplanten Änderungen

- die Grundzüge der Planung nicht berühren und
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 (b) genannten Schutzgüter gibt und
- die geplanten Änderungen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Papenberge“ betrifft den östlichen Teilbereich zwischen der in Nord-Südrichtung geplanten Haupterschließungsstraße, der Graben- und Wegeparzelle im Norden, dem Wirtschaftsweg im Osten und der Straße „An der Plantage“ im Süden und somit den gleichen wie in der 3. Änderung und Ergänzung.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,3 ha und fällt von Nordosten nach Südwesten im natürlichen Gefälle um insgesamt etwa 18 m.

Die Fläche wurde im Zuge der 3. Änderung und Ergänzung bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die nur unerhebliche Änderung der Zweckbestimmung der öffentlichen Spielplatzfläche zu einer Fläche mit baulicher Nutzung im Zuge der 4. Änderung nicht zu erwarten.

Der entlang des östlichen Wirtschaftsweges vorhandene, erhaltenswerte Busch- und Baumbestand liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schöppenstedt stellt innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl 0,5 dar. Dies wird nicht verändert, so dass durch die jetzige 4. Planänderung das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht tangiert.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Am Papenberge“ einschließlich der 1. bis 3. Änderung und Ergänzung werden innerhalb des Geltungsbereiches mit der 4. Änderung entsprechend den vorgenannten Planzielen geändert und ergänzt.

Rechtsgrundlage werden nunmehr die in der Präambel der Planzeichnung aufgeführten, gegenüber der Urfassung zum Teil geänderten gesetzlichen Bestimmungen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassung.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1. Baugebiete

3.1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der rechtsgültigen Planfassung muss angepasst und teilweise aufgehoben werden.

In den beiden rechtskräftigen Bebauungspläne "Am Papenberge - 3. Änderung und Ergänzung" und "Lindenberg" liegt eine unzulässige Überschneidung der Geltungsbereiche vor.

Die Festsetzungen und Bauvorschriften für diesen ca. 0,09 ha großen Teil-Bereich sind dadurch in zwei Ortssatzungen geregelt, sodass es hier zu ungewollten Unschärfen kommen kann.

Da die verkehrs- und erschließungstechnische Zuordnung dieses Teil-Geltungsbereichs in Richtung des Baugebietes "Lindenberg" liegt, soll diese Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan "Am Papenberge - 4. Änderung" herausgenommen und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Lindenberg" zugeordnet werden.

Der Geltungsbereich endet dann an der südlichen Grenze des derzeitigen Flurstücks 17/23.

3.1.2. Nutzung/Zweckbestimmung

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) aus der rechtsgültigen Planfassung unverändert und in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen, da für eine Nutzungsänderung kein Anlass besteht.

Eine Ausnahme stellt lediglich die Fläche dar, die in der 3. Änderung und Ergänzung als öffentliche Spielplatzfläche ausgewiesen war. Diese soll nun einer baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) zugeführt werden.

Hintergrund ist, dass sich am nördlichen Rand des Baugebiets "Lindenberg" in einer Entfernung von ca. 200 m bereits eine öffentliche Spielplatzfläche befindet.

Zusätzlicher Bedarf ist daher nicht mehr gegeben und diese Fläche kann so als zusätzliches Bauland durch die Stadt Schöppenstedt vermarktet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen entsprechend dem Planziel so erhalten, damit sich unter besonderer Berücksichtigung der Topographie des Geländes eine höhenmäßige Staffelung der Bebauung von Südwesten nach Nordosten bzw. von der Mitte zum Rand des Baugebietes ergibt.

Die zulässige Höhe der Gebäude bleibt unberührt, so dass die sich in der Grundflächenzahl ausdrückende Bebauungsdichte zum Ortsrand hin abnimmt und so ein harmonischer Übergang der Bebauung in die umgebende Landschaft erreicht wird.

Im südlichen Bereich ist eine Gruppe von dreigeschossigen Mehrwohnungshäusern in offener Bauweise geplant.

Aufgrund der Planungen des derzeitigen Grundeigentümers soll die Festsetzung für diesen Teil des Baugebietes auch aufgrund der geringen Nachfrage geändert werden.

Anstelle der dreigeschossigen Mehrwohnhäuser sollen sieben weitere Grundstücke für eine ein- bis zweigeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung geschaffen werden.

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Anbindung der leitungsgebundenen Einrichtungen der beiden nördlichsten Neugrundstücke erfolgt in diesem Falle weiterhin über den "Friedrich-Bamberg-Ring".

Die vier östlichen Neugrundstücke werden von der Straße "Lindenberg" über eine neue Planstraße (als Stichstraße) erschlossen. Für diese Planstraße soll eine Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Das südwestliche Neugrundstück erhält eine verlängerte Grundstückszufahrt am südlichen Rand des Geltungsbereiches von der Straße "Lindenberg" aus.

Im mittleren Bereich sollten gem. 3. Änderung und Ergänzung der Topographie folgende zweigeschossige Reihenhauserzeilen geschaffen werden. Da solche Hausreihen zum Teil länger als 50 m sind, wurde eine entsprechende „abweichende Bauweise“ textlich festgesetzt.

Aufgrund der durch den derzeitigen Grundeigentümer erfolgten Grundstücksvermessung /-teilung ist diese Anordnung nicht mehr erforderlich, so dass eine offene Bauweise festgesetzt werden soll.

Die offene Bauweise ermöglicht zudem eine bessere, individuellere Vermarktung der Grundstücke.

Auf den restlichen Flächen im nördlichen und östlichen Bereich wird die vorgesehene eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung beibehalten.

3.2. Verkehrsflächen

Die Haupt-Verkehrerschließung erfolgt über die unverändert gelassene, in Nordsüdrichtung verlaufende Haupterschließungsstraße, die den Anschluss des Baugebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz auf kurzem Wege zur Kreisstraße (K 11) herstellt.

Die als Zufahrt zu den Mehrwohnhäusern geplante private Ringstraße ist durch die Neuaufteilung bzw. Unterteilung des Flurstück 17/23 in sieben Grundstücke mit einer ein- bis zweigeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung nicht mehr erforderlich.

Die verkehrstechnische Erschließung der beiden nördlichsten Neugrundstücke erfolgt in diesem Falle weiterhin über die halbkreisförmige, östliche Ringstraße "Friedrich-Bamberg-Ring".

Das südwestliche Neugrundstück erhält eine verlängerte Grundstückszufahrt am südlichen Rand des Geltungsbereiches von der Straße "Lindenberg" aus.

Die vier östlichen Neugrundstücke werden von der Straße "Lindenberg" über eine neue Planstraße (als Stichstraße mit Wendehammer für PKW) erschlossen.

Durch die geplante Anlage eines Wendehammers für PKW wird ein vertragliches Verhältnis zwischen Bauland- und öffentlicher Verkehrsfläche angestrebt.

Die vorhandenen Wirtschaftswege am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind der landwirtschaftlichen Nutzung sowie Spaziergängern vorbehalten und sollen nicht von Wohnanliegern befahren werden. Deshalb bleibt entlang der entsprechenden Baugebietsgrenzen eine Zufahrtsmöglichkeit zu den Wohnbaugrundstücken planungsrechtlich weiterhin ausgeschlossen.

3.3. Grünflächen

Die bisherige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am Südrand wird dahingehend geändert, dass die verkehrstechnische Erschließung der vier östlichen Neugrundstücke auf dem Flurstück 17/23 mit der geplanten öffentlichen Stichstraße erfolgen kann.

Ebenso muss ein Privatweg als verlängerte Grundstückszufahrt für das südwestliche Neugrundstück am südlichen Rand vorgesehen werden.

Die Reduzierung der Grünflächen um ca. 135 m² stellt einen unerheblichen Eingriff in Flora und Fauna dar und wird durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Der Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch eine Eingriffsbewertung ermittelt (siehe 3.4).

Die am Nordrand des Gebietes als Spazierweg für die Bewohner und Eingrünung des Ortsrandes als öffentliche Grünfläche festgesetzte Graben- und Wegeparzelle bleibt in der jetzigen Form erhalten.

Ebenso werden die am Ostrand des Gebietes zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Ergänzung zur vorhandenen Wegrandbepflanzung vorgesehene Fläche beibehalten.

Im Rahmen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurde, da der Abstand der geplanten Bebauung die damals gesetzlich geforderte Entfernung zu einem Spielplatz überschritt und durch die weitere Umwandlung von Einfamilienhausbebauung in Mehrwohnungsbau ein erhöhter Spielplatzbedarf entstand, eine entsprechende öffentliche Grünfläche als Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren festgesetzt.

Es war vorgesehen, dass im Falle einer zukünftigen Erweiterung der Bebauung nach Osten dieser Spielplatz in das neue Baugebiet verlagert und die dann frei werdende Fläche als öffentliche Straßen- oder Wegeverbindung in dieses Gebiet umgenutzt wird.

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets "Lindenberg" wurde am nördlichen Rand in einer Entfernung von ca. 200 m eine öffentliche Spielplatzfläche errichtet, so dass der Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Papenberge“ nicht mehr gegeben ist.

Eine Umnutzung dieser frei werdenden Fläche als öffentliche Straßen- oder Wegeverbindung in das Baugebiet „Lindenberg“ ist aufgrund der bestehenden Wegeverbindungen bzw. Erschließungsstraßen nicht mehr erforderlich, so dass die Fläche als Baulandfläche ausgewiesen werden soll.

3.4. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung wurde über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege entschieden.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB/ BBauG war die Stadt Schöppenstedt bereits bei der Aufstellung der Urfassung des Bebauungsplanes und seiner bisherigen Änderung verpflichtet, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. Durch die Genehmigung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist die ordnungsgemäße Abwägung bestätigt worden.

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes wäre demnach lediglich über Eingriffe in Natur und Landschaft abzuwägen, die durch diese Änderung zusätzlich vorbereitet werden.

Grundlage der Abwägung ist eine Bilanzierung vorhandener Güter, wobei als Hilfskonstruktion das folgende mathematische Modell und die Bilanzierung der baulichen Nutzung nach dem zu ändernden und dem in Aufstellung befindlichen Plan dienen.

Überplante Biototypen	Fläche in qm	Faktor	Biotop- wertpunkte	
Öffentliche Grünfläche	135	0,5	67,5	Zufahrt
WA 0,4				
vollversiegelt 0,4		-	-	
teilversiegelt 0,2	225	0,2	45	Stichstraße
Summe	360		112,5	

Entstehende Biototypen	Fläche in qm	Faktor	Biotop- wertpunkte	
Straße				
Straßenbegleitgrün gepflastert	35	0,7	24,5	Stichstraße/ Zufahrt
Öffentliche Grünfläche	325	0,1	32,5	
		0,5	-	
WA 0,3				
vollversiegelt 0,3		-	-	
teilversiegelt 0,15		0,2	-	
WA 0,4				
vollversiegelt 0,4		-	-	
teilversiegelt 0,2		0,2	-	
Garten				
mit Pflanzgebot		0,6	-	
Laubbäumen 80 x 30		0,7	-	
Nutz- und Ziergarten		0,4	-	
Summe	360		57	

Nach dieser Bilanzierung besteht ein Defizit von ca. 55,5 (=112,5 – 57) Biotopwertpunkten, die durch zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen werden können.

Die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung und Ergänzung bestimmen, dass auf privaten Baugrundstücken je 100 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Laubbaum an-

zupflanzen und zu erhalten ist, dass Stellplätze für mehr als 4 Kraftfahrzeuge mit Hecken zu umpflanzen sind und dass Stellplätze, Zufahrten und Terrassen in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen sind. Darüber hinaus soll auf öffentlichen Verkehrsflächen je eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes auch im Bereich der öffentlichen Straßen sicherzustellen.

Mit dem vorgenannten Abwägungsergebnis aus der 3. Änderung und Ergänzung können auch die zusätzlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege als hinreichend berücksichtigt angesehen werden.

Zusätzlich sollen für die Planung der 4. Änderung in der verbleibenden öffentlichen Grünfläche am südlichen Rand des Geltungsbereichs insgesamt 1 Hochstamm gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Als Hilfestellung für die fachliche Beratung von Bauwilligen in Bezug auf eine standortgerechte Bepflanzung privater Baugrundstücke wird die der Begründung im Rahmen der 3. Änderung und Ergänzung beigefügte Artenliste übernommen.

3.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird weiterhin durch die in der Stadt vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen versorgt. Ebenso ist die Versorgung des Gebietes mit Wasser und elektrischer Energie durch Anschluss an die vorhandenen bzw. entsprechend auszubauenden Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Eine zusätzliche Aufnahme von Abwässern in der vorhandenen Kläranlage ist durch die geplante 4. Änderung nicht erforderlich, da keine zusätzlichen Wohngebietsflächen entstehen.

Eine schadlose Abwasserbeseitigung ist somit sicher gewährleistet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird auch weiterhin dem am östlichen Stadtrand gelegenen Regenwasserrückhaltebecken zugeführt.

Die Abfallentsorgung wird durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Wolfenbüttel sichergestellt. Für Grundstücke, die nicht unmittelbar an der von Müllfahrzeugen befahrbaren Straßenfläche liegen, ist von den Eigentümern Sorge dafür zu tragen, dass die Müllbehälter an Abfahrtagen an der Straße bereitgestellt werden.

Dies gilt insbesondere für die vier betroffenen Grundstücke des neu unterteilten Flurstück 17/23 am südlichen Rand des Geltungsbereichs, deren Eigentümer die Müllbehälter über eine Strecke von ca. 40 m bis an die Straße „Lindenberg“ transportieren müssen. Der Aufwand hierfür ist vertretbar und kann den Eigentümern zugemutet werden.

4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die zur Durchführung der öffentlichen Maßnahmen benötigten Grundstücksflächen insbesondere für die Anlage der erforderlichen Planstraße im Bereich des Flurstücks 17/23 werden von dem derzeitigen Grundstückseigentümer als öffentliche Straße, Wege oder Grünanlagen hergerichtet und im Rahmen eines städtebaulichen Erschließungsvertrags der Stadt Schöppenstedt übertragen. Die Kosten werden durch den derzeitigen Grundstückseigentümer des Flurstück 17/23 getragen.

Sollte eine freiwillige vertragliche Regelung über die Inanspruchnahme privater Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche oder Grünfläche nicht möglich sein, können bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB erforderlich werden.

5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Das im Zuge der 3. Änderung und Ergänzung entwickelte äußere Erscheinungsbild des Plangebietes soll möglichst erhalten bleiben und sich harmonisch in die umgebende Landschaft einfügen. Um eine planvolle Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB zu gewährleisten, wurden für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Papenberge“ Gestaltungsvorschriften erlassen.

Dazu zählen z. B. die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Dachform- und -neigung, die Farbe der Dächer sowie die Art der Einfriedungen der Grundstücke.

Aus heutiger Sicht sind diese Festsetzungen jedoch nicht mehr geeignet, die aktuellen und zukünftigen Anforderungen an die Gestaltungsvorstellungen potenzieller Bauwilliger zu erfüllen.

Nach den örtlichen Bauvorschriften zur Form, Neigung und Farbe der Dächer sind nur Dachneigungen zwischen 30° und 45° und Dachdeckungen mit roten bis rotbraunen Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und deren Zwischentöne sowie natürliche Dachbegründungen zulässig.

Weiterhin sind gem. 3. Änderung und Ergänzung nur Holzzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen.

Diese Bau- und Gestaltungsvorschriften wurden gemäß Begründung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans gewählt, um *"die bereits vorhandene Wohnbebauung in ähnlicher Form fortführen und abrunden zu können. Mit dieser Vorschrift sind die für einen Dachausbau geeigneten und gebräuchlichen Dachformen zugelassen und nur die im ländlichen Raum unüblichen Flachdächer ausgeschlossen"* und um *"eine planvolle Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB zu gewährleisten"*.

Die Bauvorschriften in Hinblick auf die Einfriedungen wurden gewählt, um *„eine verwirrende Vielfalt unterschiedlicher Abzäunungen zu vermeiden und eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes im Plangebiet zu erreichen“*.

Diese vorgenannten Darstellungen treffen zum jetzigen Zeitpunkt und zukünftig nur noch sehr begrenzt bzw. gar nicht mehr zu.

Die individuelle Gestaltung der Wohngebäude ist für viele Bauinteressenten ein wichtiges Standortkriterium.

Zu starke Restriktionen bzw. einschränkende Vorgaben machen den Standort unattraktiv und verhindert so die angestrebte und überlebenswichtige Weiterentwicklung des Ortes.

Insbesondere gilt dies vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Kernstadt Schöppenstedt sehr wohl um eine Stadt im ländlichen Raum handelt.

In Folge der Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften sind in Verbindung mit anderen Bauwerken innerhalb der Ortslage der Kernstadt Schöppenstedt - auch in unmittelbarer Nähe bzw. innerhalb des betroffenen Geltungsbereichs - keine negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild zu erwarten.

Eine gewisse Vielfalt und Individualität erhöht im Gegenteil die Attraktivität eines Ortes.

In Hinblick auf die derzeit zulässigen Einfriedungen erfordern auch konstruktive, technische Zwänge - durch die tlw. steile Geländetopografie - weitergehende Ausführungsmöglichkeiten für die Einfriedungen. Hierzu zählen u. a. auch Stützwände und Abfangmauern, die erst eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke ermöglichen.

Eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, wie in § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB gefordert, kann auch mit den in der 4. Änderung vorgesehenen geänderten Bauvorschriften gewährleistet werden.

Folgende Teile der örtlichen Bauvorschriften werden geändert:

§ 2 - Form und Neigung der Dächer

Auf den Hauptgebäuden sind nur Dächer mit symmetrisch geneigten Dachflächen zulässig. Die Neigung der Dachflächen kann zwischen 15° und 50° betragen.

§ 3 - Farbe der Dächer

Die Farbe der Dachdeckungen kann frei gewählt werden. Eine natürliche Dachbegrünung ist zulässig.

§ 4 - Einfriedungen

Die Art der Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen kann bis zu einer Höhe von 1,20 m frei gewählt werden.

Stützwände, Abfangmauern aus Mauerwerk, Sichtbeton u. ä. sind im konstruktiv notwendigen Umfang zulässig.

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.01.2012 bis 03.02.2012 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 06.03.2012 durch den Rat der Stadt Schöppenstedt beschlossen.

Schöppenstedt, den 29.05.12.....



Naumann
.....
Naumann
Stadtdirektorin