

# Gemeinde Wölpinghausen

## Bebauungsplan Nr. 7

### „Am Brummelkamp“

#### mit Örtlichen Bauvorschriften



## - 2. Ä N D E R U N G -

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

### PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Wölpinghausen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „ Am Brummelkamp“, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Gestaltung (Örtliche Bauvorschrift), als Satzung beschlossen:

Wölpinghausen: den .....

.....  
Der Bürgermeister

.....  
Gemeindedirektor

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Bodenrechtliche Bestimmungen

#### § 1: ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

## **§ 2: MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

1. Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 600 m<sup>2</sup> betragen und darf aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden 900 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
2. Die Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA als Höchstmaß festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Ausnahmsweise dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße um 0,5 m überschritten werden, wenn dies die Hanglage des Baugrundstückes erfordert. Für die Definition der Begriffe gelten folgende Regelungen:
  - a) Traufe im Sinne dieser Satzung ist die Schnittlinie der Sparrenoberkante mit der äußeren Begrenzung der Außenwand (Sparrenanschnittpunkt). First im Sinne dieser Satzung ist die Oberkante der Dachaußenfläche. Die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen gelten nicht für Gauben und den Walm von Krüppelwalmdächern.
  - b) Bezugsebene für die Höhenbemessung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes genutzten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze. Bei geneigten Verkehrsflächen ist der rechnerische Mittelwert auf die Länge des Grundstücks zu ermitteln.

## **§ 3: NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMABNAHMEN**

1. In den Baugebieten werden folgende Bindungen für Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:
  - a) Je Baugrundstück sind mindestens ein großkroniger Laubbaum oder zwei Obstbäume anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Baumarten sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rotbuche (*Fagus silvatica*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang der Sortierung 14/16 zu pflanzen. Als Obstbäume sind sog. 'Alte Lokalsorten', und zwar Hochstämme mit einem Stammumfang der Sortierung 8/10 zu verwenden.
  - b) In den festgesetzten Pflanzstreifen sind Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Leitarten sind Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Coryllus avellana*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) zu verwenden. Die Gehölze sind als 2 x verpflanzte Sträucher der Sortierung 80/100 zu setzen, und zwar mit einem Pflanzabstand von 1,5 m.
2. In den Straßenverkehrsflächen werden folgende Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:
  - a) Die Versiegelung mit wasserundurchlässigen Materialien durch Fahrbahnen, Gehwege und sonstige befestigte Flächen darf maximal 70 % der Gesamtfläche betragen. Die übrigen Flächen sind als Rasenflächen anzulegen und – soweit aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich – als Entwässerungsmulden herzurichten.
  - b) In den Straßenseitenräumen sind großkronige Laubbäume anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen, und zwar im Abstand von maximal 25 m. Als Baumarten sind die unter Ziff. 1a genannten Laubbäume zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstämme 16/18).

3. Für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:
- a) Die als 'Obstwiese' festgesetzte Fläche ist als extensives Grünland herzurichten und mit Obstgehölzen zu bepflanzen. Sie ist mit standortheimischen Wiesengräsern und Kräutern einzusäen und mind. einmal in 2 Jahren, max. jedoch zweimal im Jahr zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln ist nicht erlaubt. Als Obstbäume sind alte Lokalsorten, und zwar als Hochstämme mit einem Stammumfang der Sortierung 8/10 zu verwenden. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - b) In der als 'Graben mit Uferrandstreifen' festgesetzten Fläche ist der Uferrandstreifen entlang des Vorfluters der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ergänzend sind hier Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) in Gruppen zu 3 bis 5 Gehölzen und im Abstand von 10 bis 15 m zwischen den Gehölzgruppen zu pflanzen (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpfl., 200 – 250 cm).
4. Die Durchführung der o.g. Maßnahmen wird wie folgt geregelt:
- a) Die unter Ziff. 1 genannten Anpflanzungen sind von den Bauherren im Zusammenhang mit der Errichtung des Hauptgebäudes (Gebäude, das dem Wohnen dient) durchzuführen und müssen spätestens mit Beendigung des Bauvorhabens (Bauabnahme) bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode erfolgen.
  - b) Die unter Ziff. 2 und 3 genannten Maßnahmen müssen spätestens mit Beendigung der Erschließungsbaumaßnahmen erfolgen. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger gesichert.
  - c) Die unter Ziff. 3 genannten Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie den privaten Bauvorhaben in den Allgemeinen Wohngebieten WA, jeweils für die zu erwartenden und nicht ausgleichbaren Eingriffe i.S.d. § 7 NNatSchG, pauschal zugeordnet.

#### **§ 4: OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)**

In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind unter der Berücksichtigung ihrer naturschutzfachlichen Funktion (siehe § 3 Ziff. 3) Becken zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers anzulegen. Die Becken sind mit unterschiedlichen Böschungsneigungen von mind. 1 : 5 und mit unterschiedlichen Wassertiefen auszubilden. Von diesen Rückhaltebecken aus ist nur die verzögerte Abgabe in den Vorfluter zulässig; die Einleitung darf das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschreiten. Durch die Art der Gestaltung, Bepflanzung und Pflege ist sicherzustellen, dass naturraumtypische Lebensräume für Tiere und Pflanzen stehen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

### **§ 1: GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im Bebauungsplan Nr. 7 „Am Brummelkamp“ als Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzten Bereiche.

### **§ 2: DACHFLÄCHEN DER HAUPTBAUKÖRPER**

1. Für die Hauptbaukörper sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von 35° bis 48° zulässig. Abwalmungen der Dächer sind maximal bis zu 1/3 H der Giebel dreiecke und mit einer Neigung von mindestens 45° zulässig.
2. Für Dachaufbauten sind nur Schleppgauben oder symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bis 55° zulässig. Sie dürfen insgesamt die Länge von 1/2 L der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Oberhalb der Dachaufbauten muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m, gemessen in der vertikalen Projektion der Ansichtsflächen, durchlaufen.
3. Als Material der Dacheindeckungen sind nur Dachsteine im Farbton rot und schwarz (siehe § 5) zulässig.
4. Die Vorschriften unter Ziff. 1 bis 3 gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer) sowie für Wintergärten.

### **§ 3: AUSSENWANFLÄCHEN DER HAUPTBAUKÖRPER**

1. Für die Außenwandflächen der Hauptbaukörper sind mit Ausnahme der Wandöffnungen nur folgende Farben und Materialien zulässig:
  - Sichtmauerwerk im Farbton: rot (siehe §5)
  - Putz im Farbton: hell-erdfarben (siehe §5)
  - Massives Holzfachwerk i.V.m. vorgenannten Materialien
  - Holzverschalung in naturbelassener Farbgebung.
2. Die Vorschriften unter Ziff. 1 gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Sockel, Balkone) sowie für Wintergärten.

### **§ 4: NEBENANLAGEN, GARAGEN UND CARPORTS**

1. Bei Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 25° und mit einer Eindeckung in den Farbtönen rot oder schwarz (siehe § 5) zulässig. Ausnahmsweise können für diese Bauten auch flacher oder nicht geneigte Dächer zugelassen werden, wenn es sich um begrünte Dächer handelt.
2. Für die Außenwandflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen gelten die Vorschriften des § 3, Ziff. 1 dieser Satzung.

## **§ 5: FARBTÖNE**

Für die in den §§ 2 bis 4 festgesetzten Farbtöne sind nur Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Muster nach Farbregister RAL 840 HR halten:

1. Farbton rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot).
2. Farbton hell-erdfarben: 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb), 1011 (Braunbeige), 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein), 1015 (Hellelfenbein), 1024 (Ockergelb), 9001 (Cremeweiß) und 9002 (Grauweiß).
3. Farbton schwarz: 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 9011 (Graphitschwarz) und 9017 (Verkehrsschwarz).

## **§ 6: EINFRIEDUNGEN**

1. Die Einfriedung privater Baugrundstücke entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen ist nur in Form transparenter Drahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.
2. Einfriedungen privater Baugrundstücke, die an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen angrenzen, sind nur zulässig als:
  - transparente, senkrecht gelattete Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, ggf. auch mit Mauerwerksockel von max. 0,30 m Höhe oder
  - freiwachsende oder geschnittene Hecke aus Laubgehölzen.

## **HINWEISE**

1. Für diese Bebauungsplan-Änderung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).
2. Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist vom Träger der Maßnahme gemäß § 13 NDSchG anzuzeigen (Nieders. Landesverwaltungsamt – Institut für Denkmalpflege).
3. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wunstorf gemäß § 12 LuftVG.

# VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wölpinghausen hat in seiner Sitzung am 06.02.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Brummelkamp“, einschließlich örtlicher Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wölpinghausen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Hesterberg)  
Der Gemeindedirektor

## PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Gemarkung Wölpinghausen, Flur 6, Maßstab 1 : 1000

Herausgeber: Kataster- und Vermessungsverwaltung Schaumburg, Dienststelle Bückeburg

Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 (Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989 (Nds. GVBL. S. 345)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.02.1997). Sie ist hinsichtlich der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bückeburg, den 16.06.1998

\_\_\_\_\_  
gez. Gravermann  
(Katasteramt Schaumburg)

## PLANVERFASSER

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Brummelkamp“, einschließlich örtlicher Bauvorschriften, und der Entwurf der Begründung wurden ausgearbeitet vom Ingenieurbüro

Dipl.-Ing. Udo von dem Berge  
Am Thiegraben 9  
31655 Stadthagen  
Tel. 0172/5108914  
E-Mail: vdb@vdberge.de

Stadthagen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(von dem Berge)

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Wölpinghausen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Brummelkamp“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Brummelkamp“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegt.

Wölpinghausen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Hesterberg)  
Gemeindedirektor

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wölpinghausen hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Brummelkamp“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften der Gemeinde Wölpinghausen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wölpinghausen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Hesterberg)  
Gemeindedirektor

## INKRAFTTRETEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Brummelkamp“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften der Gemeinde Wölpinghausen ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt des Landkreises Schaumburg bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Brummelkamp“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften der Gemeinde Wölpinghausen ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Wölpinghausen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Hesterberg)  
Gemeindedirektor

## **VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN, MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Brummelkamp“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Brummelkamp“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften der Gemeinde Wölpinghausen nicht geltend gemacht worden.

Wölpinghausen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Hesterberg)  
Gemeindedirektor