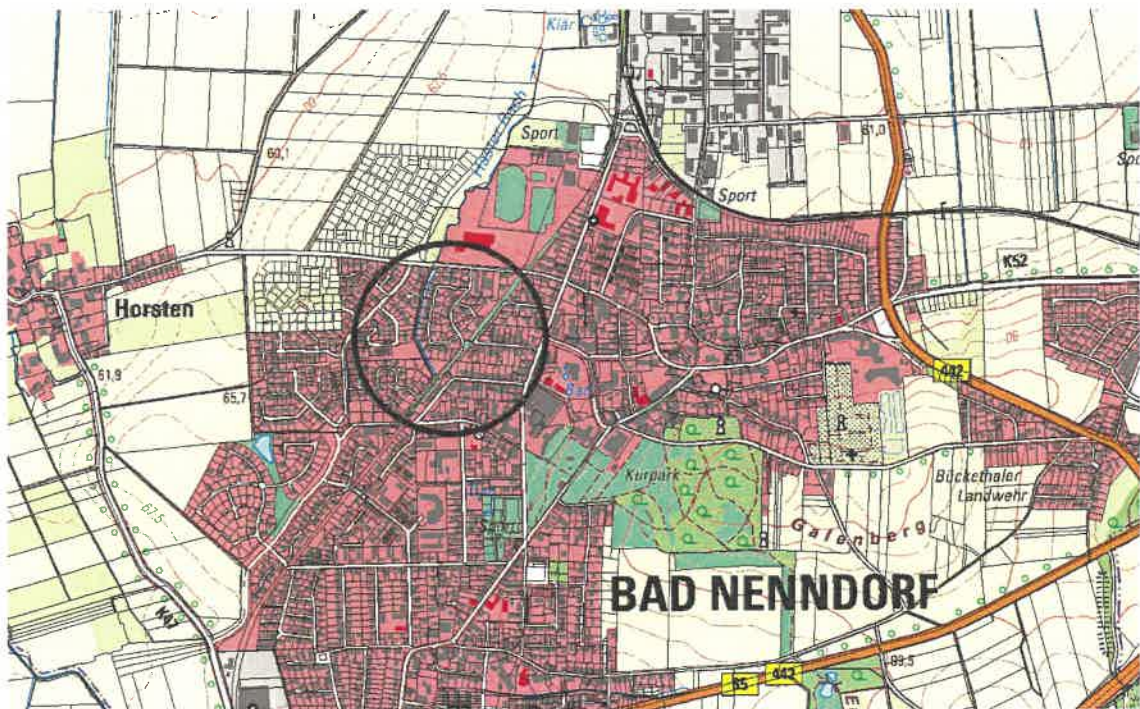


**Stadt Bad Nenndorf**  
**Landkreis Schaumburg**

**Bebauungsplan Nr. 48 „Südlich Horster Straße“  
mit Örtlichen Bauvorschriften**

**2. Änderung**



Kartengrundlage: Auszug aus der Topograf. Karte (DTK5) Stand 01/2011, © 2011 LGLN, RD Hameln, Katasteramt Rinteln

**Urschrift**

**Planverfasser:**

Stadt Bad Nenndorf  
Rodenberger Allee 13

31542 Bad Nenndorf



## **Inhaltsübersicht**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Grundlagen	3
1.2	Ziele und Zwecke	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Vereinfachtes Verfahren	4
<b>2.</b>	<b>Begründung der Vorschriften</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Bisherige Regelungen	6
2.3	Neue Regelung	7
<b>3.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>9</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Grundlagen**

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat am 29.03.1995 den Bebauungsplan Nr. 48 „Südlich Horster Str.“ einschließlich Örtlicher Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Am 30.08.1995 ist der Rat den in der Genehmigungsverfügung vom 01.08.1995 (Az.: 61 70 01/31/48) aufgeführten Auflagen/Maßgaben beigetreten. Der Ursprungsbebauungsplan ist einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften mit seiner Bekanntmachung am 27.09.1995 rechtskräftig geworden.

Die Anpassung an die Erweiterung einer Versorgungsstation eine Elektrizitätswerks erforderte seitdem eine Änderung. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Südlich Horster Str.“ wurde am 24.02.1999 vom Rat der Stadt Bad Nenndorf beschlossen und ist mit der Bekanntmachung am 17.03.1999 in Kraft getreten. Die im Bebauungsplan Nr. 48 „Südlich Horster Str.“ festgesetzten Örtlichen Bauvorschriften wurden für das Gebiet der 1. Änderung unverändert übernommen, um den einheitlichen Charakter des gesamten Baugebietes zu erhalten.

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden auf Grundlage des damaligen § 56 in Verbindung mit §§ 97 und 98 NBauO als „Gestaltungsfestsetzungen“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **1.2 Ziele und Zwecke**

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 48 „Südlich Horster Str.“ einschließlich Örtlicher Bauvorschriften ist die Nachfrage nach der Errichtung eines Wintergartens eines Hauseigentümers in dem Baugebiet. Die derzeitigen Festsetzungen zu Materialien und Farben sowie die Neigungen von Dächern stehen jedoch der Verwirklichung eines solchen Bauvorhabens entgegen.

Um den heutigen Bedürfnissen der Grundstückseigentümer Rechnung zu tragen, soll nunmehr eine Ausnahmeregelung in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden, dass Wintergärten und Terrassenüberdachungen mit einer Glaseindeckung oder ähnlichem Material zulässig sein sollen, wenn sie eine Größe von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Südlich Horster Str.“ einschließlich Örtlicher Bauvorschriften, 2. Änderung, bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 48 „Südlich Horster Str.“ (vgl. auch Anlage 1 dieser Begründung).

### **1.4 Vereinfachtes Verfahren**

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist der Fall, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von minderm Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht (OVG Lüneburg, Ur. vom 17.01.2002 – 1 KN 3660/01). Hier geht es lediglich um die Abweichung von den Örtlichen Bauvorschriften für Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Für die Hauptgebäude und Nebenanlagen bleiben ansonsten alle Regelungen unverändert bestehen. Der planerische Grundgedanke bleibt somit erhalten und somit werden die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt. Daher kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

## **2 Begründung der Vorschriften**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des ursprünglichen Bebauungsplanes richtete sich der Erlass von Örtlichen Bauvorschriften nach den §§ 56, 97 und 98 NBauO. In der nunmehr geltenden Fassung ist der Erlass von Örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeinden in § 84 NBauO geregelt.

Die hier in Rede stehenden Gestaltungsvorschriften richten sich nach § 84 Abs. 3 NBauO, der folgenden Wortlaut hat:

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, auch über die Anforderungen des § 9 Abs. 1, 2 und 4 sowie der §§ 10 und 50 hinausgehend, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes

1. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen,
2. besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen,
3. die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen,
4. die Verwendung von Einzelantennen sowie von Freileitungen, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgeschlossen sind, beschränken oder ausschließen, die Verwendung von Freileitungen jedoch nur, soweit sie unter wirtschaftlich zumutbarem Aufwand durch andere Anlagen ersetzt werden können,
5. besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen, insbesondere der in § 2 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 5 und 8 bis 10 genannten Anlagen stellen,
6. die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere das Anlegen von Vorgärten vorschreiben,
7. die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben,
8. die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben.

Für die Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften sind nach § 84 Abs. 4 Satz 3 NBauO die Vorschriften für das Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen anzuwenden. Örtliche Bauvorschriften können als Feststzungen in Bebauungspläne aufgenommen werden (§ 84 Abs. 6 NBauO).

## 2.2 Bisherige Regelungen

### 2.2.1. Materialien und Farben

Nach Nr. 1.1 der ursprünglichen Gestaltungsfestsetzungen sind als Material für die Dacheindeckung von geneigten Dächern nur kleinformatige Dachsteine und Dachpfannen im Farbton „rot“ und „rotbraun“ zulässig.

Dies wird damit begründet, dass rote Tonpfannen typisch für das Ortsbild seien. Bei einem Blick auf das Luftbild der Stadt Bad Nenndorf ist allerdings festzustellen, dass sich heute rote und dunkle Dächer in etwa die Waage halten. Insbesondere die Innenstadt und die westlich und östlich angrenzenden Baugebiete sind eher von dunklen Dächern geprägt.



Kartengrundlage: Auszug aus dem Luftbild, Stand 2014, © 2014 LGLN, RD Hameln, Katasteramt Rinteln

### 2.2.2 Dächer und Dachneigungen

Auf den Hauptbaukörpern sind bisher nach Nr. 2.1 nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° und höchstens 48° zulässig. Hiervon abweichend sind nach Nr. 2.3 für Garagen, offene Kleingaragen und Nebenanlagen sowie für Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile auch symmetrisch geneigte Dächer und Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 25° zulässig.

Dies ist darin begründet, dass Dachneigungen um 45° für das Ortsbild typisch sind. Typische Dachaufbauten sind Zwerggiebel (bei Wohn- und Wirtschaftsgebäuden Ende des 19. Jahrhunderts) sowie Schleppgauben (oft nachträglich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts angebracht). Um ihre Realisierung nicht zu erschweren oder unmöglich zu machen, kann bei der Ausbildung von Zwerggiebeln und Gauben die zulässige Dachneigung unterschritten werden.

Die Errichtung von Garagen, offenen Kleingaragen und Nebenanlagen sowie von Dachaufbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sollte durch die Örtlichen Bauvorschriften weder verhindert noch erschwert werden. Für sie sind daher auch Sattel- und Pultdächer mit einer an der Neigung von mindestens 25° zulässig. Die zulässige Mindestneigung von 25° orientiert sich an der technischen Erforderlichkeit der Mindestneigung für die Eindeckung mit Dachpfannen oder Dachsteinen.

### 2.3 Neue Regelungen

Durch diese Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wintergärten und von den bisherigen Örtlichen Bauvorschriften abweichenden Terrassenüberdachungen geschaffen werden. Aus diesem Grund sollen Ausnahmeregelungen für solche Bauvorhaben in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Da Wintergärten in aller Regel Glaswände haben, widersprach ihre Errichtung bisher den Vorschriften zu **Materialien und Farben**. Nach der Begründung zur ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans sollten durch die Vorschrift zu den Materialien und Farben die großflächige Verwendung untypischer Materialien wie helle Zementplatten abzuwehren und insbesondere helle Plattenbehänge und anthrazitfarbene Schieferverkleidungen zu verhindern. Aus dem Bereich der Nebengebäude sollten insbesondere Fertigaragen aus Beton oder Blech abgewehrt werden. Im Gegensatz zu den hier genannten Beispielen machen Wintergärten nach überwiegender Meinung eher einen hochwertigen und das Gebäude aufwertenden Eindruck. Nach heutiger Einschätzung der Stadt Bad Nenndorf wirken sie sich aber nicht negativ auf das Ortsbild aus.

Nach dem Ursprungsplan waren **Dächer** mit einer Neigung von weniger als 25° nur für Garagen und offene Kleingaragen mit einer Grundfläche vom maximal 20 m<sup>2</sup> zulässig. Hiermit sollte die Ökonomie beim Bau von Garagen und offenen Kleingaragen berücksichtigt werden sowie, dass eine Einzelgarage oder –carport mit der festgesetzten maximalen Grundfläche ohne ein Satteldach- oder ein Pultdach das –Erscheinungsbild der Hauptkörper und Nebenanlagen und damit auch letztlich das gesamte Ortsbild nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Diese Argumentation ist auch auf Wintergärten und Terrassenüberdachungen übertragbar. Allerdings war die bestehende Ausnahmeregelung für Dachneigungen bisher nicht auf Wintergärten anwendbar, die auch zu Aufenthaltszwecken dienen und somit baurechtlich nicht als Nebenanlagen einzustufen sind.

Es gibt zwei Arten von Wintergärten:

- Lichtdurchflutete Erweiterungen des Wohnraums, die entweder beheizbar sind oder nach dem Prinzip der passiven Sonnenenergienutzung funktionieren. Hierbei handelt es sich um Aufenthaltsräume und um einen Teil des Hauptgebäudes.



- Wintergärten, die als untergeordnete Nebenanlage kein Aufenthaltsraum sind. Sie dürfen regelmäßig vom Wohnhaus abgesetzt erreicht werden und keinen direkten Zugang vom Wohnhaus haben.

Die durch dieses Verfahren eingeführte Ausnahmeregelung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erstgenannte Art von Wintergärten schaffen, um den entsprechenden Bedürfnissen aus der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Eine Terrassenüberdachung mit geneigtem Dach entspricht nicht der Lebenswirklichkeit. Trotzdem sind von solchen Bauwerken keine signifikant negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu befürchten. Auch sie sollen deshalb durch eine Ausnahmeregelung ermöglicht werden.

Aus diesen Gründen wird folgende Ausnahmeregelung zusätzlich in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen:

Ausgenommen von den Vorschriften der Ziffern 1.0 und 2.0 sind Gebäude bis 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt im Sinne des § 60 NBauO – Anlage 1.1 sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup>.



### 3. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 19.10.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 48 „Südlich Horster Straße“, 2. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften – Stadt Bad Nenndorf, aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 2. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften – Stadt Bad Nenndorf wurde ausgearbeitet von:  
Stadt Bad Nenndorf, Rodenberger Allee 13, 31542 Bad Nenndorf.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 19.10.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 48 „Südlich Horster Straße“, 2. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften – Stadt Bad Nenndorf, öffentlich auszulegen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 13.02.2017 bis einschließlich 13.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 26.04.2017 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Nenndorf, 18.05.2017

Bürgermeisterin



Stadtdirektor