

Bebauungsplan (mit Gestaltungsvorschrift)

Rabenrodestraße 18

WA 73

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbelange	4
5	Begründung der Festsetzungen	6
6	Gesamtabwägung	12
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	12
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	13
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	13
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	13

Vorgelegt von: **Meißner Architekten BDA**
Lessingplatz 7, 38100 Braunschweig

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 17. Januar 2011 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 475)

1.9 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2008 (LROP) ist die Stadt Braunschweig - im oberzentralen Verbund mit den benachbarten Städten Wolfsburg und Salzgitter - als Oberzentrum der Region festgelegt.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird der Geltungsbereich als Siedlungsbereich festgelegt. Im näheren Umfeld im Verlauf des Stadtweges

wird ein Vorranggebiet „Regional bedeutsamer Wanderweg“ mit der Funktion Radfahren dargestellt.

Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms und sind im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ mit einem Richtwert GFZ 0,4 für das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dar. Der Planbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Luftverkehr. Die hier zulässige Bauhöhe ist max. 100 m über NN bzw. 12,50 m über Niveau.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus diesen Darstellungen entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WA 63, der für den engeren Bereich der Hofstelle ein „Dorfgebiet“ MD festsetzt, während im Norden des Grundstückes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Für den Bereich westlich der Hofstelle trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen für ein Baufeld, sondern weist lediglich Dorfgebiet MD aus.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Rabenrodestraße 18. Dieses ist mit einer Hofstelle bestehend aus einem Wohnhaus und einem Stallgebäude bebaut. Im Westen des Grundstückes befindet sich eine Grasfläche, die in der Vergangenheit als Pferdekoppel genutzt wurde. Der im Nördlichen Grundstücksteil gelegene Hausgarten hat sich im Laufe der Jahre zu einer parkartigen Grünfläche entwickelt, die mit alten ortsbildprägenden Bäumen bestanden ist –wie z. B. Eiche, Esche, Ahorn und Kiefer mit Stammumfängen von 1,2 m bis 2,8 m.

Der Eigentümer möchte auf dem Grundstück zwei Einfamilienhäuser für Familienmitglieder bauen. Nach dem geltenden städtebaulichen Recht wäre dies innerhalb der Bauflächen im Norden des Grundstückes möglich, zu diesem Zweck müsste allerdings der sich dort befindende wertvolle Baumbestand am nördlichen Rand des historischen Dorfkerns Waggums abgeholzt werden.

Dem Eigentümer ist daran gelegen, diese ökologisch wertvolle und für das Ortsbild wichtige Grünfläche zu erhalten. Stattdessen möchte er durch entsprechende Festsetzung eines Baufeldes eine Bebauung der ehemaligen Pferdekoppel im Westen der Hofstelle ermöglichen und die im Norden des Grundstücks festgesetzten Bauflächen in eine private Grünfläche umgewidmet sehen.

Da die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr beabsichtigt ist, ist außerdem die Umwidmung des bisherigen Dorfgebietes MD in ein allgemeines Wohngebiet WA sachgerecht.

Um für das Vorhaben planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, beantragte der Vorhabenträger deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Am 16. März 2010 erfolgte durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Rabenrodestraße 18“, WA 73.

4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht vor, eine zuvor von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzte Fläche als Wohngebiet mit der dafür notwendigen Erschließung dauerhaft festzusetzen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die durch die Festsetzungen mögliche zulässige Grundfläche beträgt ca. 2.680 m². Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Naturschutzfachliche Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne der Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Nachfolgend werden die Umweltbelange, soweit sie mit der Planung in Berührung stehen, dargelegt.

4.1 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans WA 73 „Rabenrodestraße 18“ und seinem engeren Umfeld sind keine geschützten oder schützenswerten Naturpotenziale vorhanden.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes lagen keine Erkenntnisse einer Beeinträchtigung geschützter Arten vor; insofern sind auch keine Untersuchungen vorgenommen worden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit späteren Bauvorhaben die zum Zeitpunkt des Eingriffes jeweils geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten sind..

4.2 Boden

Im Geltungsbereich liegen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches gab es eine Bombardierung im 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen sind für diesen Teilbereich Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen (Flächensondierung, ferromagnetische Bodenaufzeichnung).

Durch die Hofsituation mit Nebengebäuden und den zugehörigen Verkehrsflächen besteht bereits eine Teilversiegelung.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 setzt der Bebauungsplan im WA 2 eine der dörflichen Situation angemessene relativ gering verdichtete Wohnbebauung fest, für das WA 1 unmittelbar an der Rabenrodestraße erscheint eine maximale GRZ von 0,4 sinnvoll, um den Straßenraum in geeigneter Form fassen zu können.

4.3 Lärm

Das Plangebiet ist durch Schallemissionen aus dem Verkehr der Rabenrodestraße vorbelastet.

In Anlehnung an eine nahezu zeitgleich für den Bebauungsplan WA 71, dessen Geltungsbereich auf der gegenüberliegenden Seite der Rabenrodestraße liegt, erstellte Abschätzungsvariante der Lärmsituation für das Jahr 2020 (4.100 Kfz/Tag) ergibt sich folgendes: Die Orientierungswerte werden um bis zu 3 dB am Tage und bis zu 5 dB in der Nacht überschritten. Es ergeben sich für die Außenbauteile die Lärmpegelbereiche II bis III gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen (Gebäudeorientierung, Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern) können gesunde Schlafverhältnisse erreicht werden (s. Kapitel 6.7, Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes’).

Am südlichen Ortsrand von Waggum befindet sich der Flughafen Braunschweig- Wolfsburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Lärmschutzzonen nach dem Fluglärmgesetz.

Mögliche subjektive Störwirkungen können von Immissionen, die mit den Starts und Landungen auf dem Flughafen Braunschweig-Wolfsburg verbunden sind, ausgehen.

4.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Planbereich besitzt keinen Bezug zum Landschaftsraum. Die Stadt Braunschweig ist bemüht, die räumlichen Qualitäten des historischen Ortskerns von Waggum erlebbar zu erhalten und entsprechend neu zu interpretieren.

Weitere Schutzgüter

Durch die Planung werden keine erheblichen Auswirkungen auf weitere Schutzgüter vorbereitet.

5 Begründung der Festsetzungen

5.0 Städtebauliches Konzept

Durch das Bebauungskonzept soll die ökologisch wertvolle und für das Ortsbild von Waggum wichtige private Grünfläche des alten Hausgartens der Hofstelle Rabenrodestraße 18 mit ihrem markanten Baumbestand erhalten werden. Auch aus strukturellen Aspekten kommt dem Erhalt dieser Grünfläche eine große Bedeutung zu, da sie die Zäsur zwischen dem alten Ortskern des Dorfes Waggum und seinen siedlungsartigen Erweiterungen bildet.

Deshalb wird für die nach dem geltenden Bebauungsplan WA 63 auf der Fläche des Hofgartens zulässige Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern durch die Festsetzung eines entsprechenden Baufensters auf der ehemaligen Pferdekoppel westlich der Hofstelle städtebaulich verträglich Ersatz geschaffen. Die Fläche des Hofgartens wird im Gegenzug als private Grünfläche festgesetzt, sodass es sich letztendlich um eine Verlagerung der überbaubaren Fläche, nicht aber um eine Erweiterung der Bebauung handelt.

Da eine landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle nicht mehr beabsichtigt ist, erfolgt eine Umwidmung der Festsetzung Dorfgebiet MD in Allgemeines Wohngebiet WA.

Im Bereich des Bebauungsplanes fehlt der Fußweg des Nordendorfsweges auf der dem Grundstück zugewandten Seite. Dieser kann nur zum Teil innerhalb der vorhandenen Straßenfläche umgesetzt werden. Deshalb wird im Bebauungsplanverfahren auf der privaten Grundstücksfläche eine Fläche gesichert, um eine Fußwegbreite von 2,0 m zu ermöglichen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Beide Teilflächen des Plangebietes werden als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Gebietes im dörflichen Zentrum von Waggum beinhaltet der Katalog der zulässigen Nutzungen neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Um Nutzungen zu verhindern, die die gewünschte städtebauliche Struktur des Gebietes gefährden und die Wohnqualität des näheren Umfeldes stören können, werden die gemäß § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Nutzungen „Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist dieser Ausschluss auch hinreichend begründet, da eine Erschließung insbesondere für den ruhenden Verkehr für derartige Nutzungen kaum möglich ist und im weiteren Umfeld des Plangebietes ausreichend Standorte für derartige Betriebe bestehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese entspricht einer für die dörfliche Situation angemessenen Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke mit den entsprechenden Spielräumen in der baulichen Gestaltung.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für das Baufenster der alten Hofstelle orientiert sich mit einer Grundflächenzahl von 0,4 an der Festsetzung des geltenden Planungsrechts und berücksichtigt somit die Sonderstellung der ehem. landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen gegenüber den siedlungsartigen Anlagen.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Diese Festsetzung ist am Planungs- und Baubestand der ehemaligen Hofstelle orientiert und unterstreicht deren baukörperliche Bedeutung für das Ortsbild von Waggum gegenüber der siedlungsartigen Neubebauung.

Um ein möglichst harmonisches Einfügen der Neubebauung in das bebaute Umfeld zu ermöglichen und um die bauliche Dominanz der Hofstelle zu erhalten, wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen und Baulinien definiert und sind so zugeschnitten, dass genügend Spielräume für die Bebauung der privaten Grundstücke gegeben sind.

Besonderer Wert wird auf die Erhaltung der Gestaltqualität der winkelig den Wirtschaftshof umschließenden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle gelegt. Deshalb werden die Ost- und Südfassaden des Ensembles mit Baulinien festgesetzt. Die übrigen Seiten des Baufensters werden durch Baugrenzen definiert und ermöglichen so die erforderlichen Spielräume in der Bestandserhaltung.

Für die geplante Bebauung westlich der Hofstelle wird ein zusammenhängendes Baufeld festgesetzt, welches durch Baugrenzen umschlossen genügend Spielräume in der Position der baulichen Anlagen innerhalb des Baufeldes ermöglicht.

Damit die Wohnhausgrößen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 fassbar bleiben, sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Somit sind Einliegerwohnungen möglich, die Entstehung von sogenannten „Wohnanlagen“ wird aber ausgeschlossen.

5.4 Stellplätze und Garagen

Um die Erlebbarkeit des Wirtschaftshofes und die räumliche Wirkung von der Rabenrodestraße zu erhalten, sind außerhalb der überbaubaren Flächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 1 nur offene Garagen (Carports) zulässig.

Durch den Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche wird dafür Sorge getragen, dass ein Teil der notwendigen Rückstoßflächen auf privaten Grundstücksflächen liegt. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit erhöht, da eine bessere Einsehbarkeit in den öffentlichen Straßenraum ermöglicht wird.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 2 werden außerhalb der Baugrenzen Stellplätze, Carports und Garagen nicht ausgeschlossen, sodass sie lediglich den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung unterliegen.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt derzeit mit den Buslinien 413 (M13) und 424 über die im Knotenbereich Rabenrodestraße/ Breitenhop/ Kirchblick gelegene Bushaltestelle Breitenhop.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Das Baugebiet wird von der Rabenrodestraße erschlossen. Die Erschließung des hinterliegenden Baufeldes des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA 2 erfolgt über das verbleibende Grundstück der ehemaligen Hofstelle.

5.5.3 Ausbau Nordendorfsweg

Auf der dem Baugebiet zugewandten Seite des Nordendorfsweg fehlt ein Fußweg. Durchgängig soll für diesen Fußweg eine Breite von 2,0 m gesichert werden. Die erforderlichen Flächen sind zu einem Teil durch die Reduzierung

der Fahrbahn auf den Standard der Stadt Braunschweig zu gewinnen, die restliche Fläche wird daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA 73 „Rabenrodestraße“ als öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück festgesetzt.

5.6 Grünordnung

Durch die Erhaltungsfestsetzung der Baumstandorte im Hausgarten und im Wirtschaftsbereich wird die Gestaltqualität dieser ortsbildprägenden Hofstelle und der sie umgebenden Grünelemente gesichert.

Um die Qualität des durch Einzelbäume und eine offene Grünfläche gekennzeichneten Hausgartens zu erhalten, wird diese Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind nur Nebenanlagen, die die Erscheinungsform des Gartens nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen und die zu seinem Nutzungscharakter passen, zulässig. Dazu gehören Terrassen, Gewächshäuser und Geräteschuppen.

5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

5.7.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist entlang der Rabenrodestraße erheblich durch Verkehrsimmissionen vorbelastet. Dies entspricht dem innerörtlichen Standort des Gebietes.

Der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms liegt im Planbereich zwischen 46 – 58 dB(A) am Tag und führt somit im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA 1 zu Überschreitungen bis zu 3 dB(A) des hier maßgeblichen Orientierungswertes der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ von 55 dB(A). In der Nachtzeit liegt der Beurteilungspegel um 5 dB(A) über dem Orientierungswert von 45 dB(A).

Aufgrund der nächtlichen Schallimmissionen und der Unwirksamkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Rabenrodestraße sind hier Maßnahmen des passiven Lärmschutzes zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen angezeigt. Die aufgrund der Verkehrsbelastung ermittelten Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan verzeichnet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplans liegen höchstens im Lärmpegelbereich III.

Daraus ergeben sich nach DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen folgende erforderlichen Schalldämmmaße:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches, resultieren-des Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils
II	56 – 60 dB(A)	30 dB
III	61 – 65 dB(A)	35 dB

Um diesen Anforderungen zu genügen, sollten bis zu einem Abstand von 25,0 m zur Achse der Rabenrodestraße Grundrissanordnungen von Schlafräumen und Kinderzimmern vermieden bzw. so durchgeführt werden, dass diese an der straßenabgewandten Gebäudeseite liegen.

Aktive Lärminderungsmaßnahmen (Lärmschutzwand, -wand) sind aus Gründen des Ortsbildes und aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht sinnvoll.

5.8 Sonstige Festsetzungen

5.8.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Durch die Festsetzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt zum Nordendorfsweg soll eine Unterbrechung des Hausgartens durch unregelmäßige Grundstücksein- oder ausfahrten und mögliche Verkehrskonflikte vermieden werden.

5.9 Gestaltungsvorschriften

5.9.1 Geltungsbereich und Anlass

Hauptziel der städtebaulichen Planung ist es, eine für die Lage im Ortskern von Waggum angemessene hochwertige und homogene Gestaltung des Baugebietes zu gewährleisten. Auf das Gesamterscheinungsbild des innerörtlichen Gefüges muss daher besonderer Wert gelegt werden.

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die Eingrünung sind für das Erscheinungsbild des Baugebietes sowie die Eingliederung in die vorhandene Bebauung auch die Dachform und die Farbe der Dachdeckung von Bedeutung. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

5.9.2 Dächer

Die ehem. Hofstelle hat für die Erscheinung des dörflichen Kerns von Waggum eine große Bedeutung. Ein wesentliches Gestaltungselement der baulichen Anlage ist das Dach.

Vor allen Dingen seine Form, Farbe und sein Volumen sind wesentliche Elemente des Ensembles im alten Dorfkern von Waggum.

a) Dachformen

In der Ortslage von Waggum sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer und Satteldächer typisch.

Die Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass die Gestaltqualität des früheren landwirtschaftlichen Betriebes nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen verunstaltet wird. Als Dachformen der Hauptbaukörper werden deshalb nur Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm zugelassen. Dächer von untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen, deren Einfluss auf die gestalterische Gesamtwirkung der Anlage gering ist, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

b) Dachneigung

Ziel der Festsetzung ist, durch Vorgabe eines Rahmens bei der Dachneigung eine relativ einheitliche Dachlandschaft im dörflichen Umfeld zu sichern und dennoch unterschiedliche Dachausbauvarianten zu ermöglichen. Die Satteldächer sind bei einer Neigung von 25° bis 45° gut ausbaubar und nutzbar.

c) Richtung der Dächer

Die Festsetzung der Firstrichtung dient zu einer im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 der Sicherung des Bestandes, da somit auch die Stellung der baulichen Anlagen definiert wird. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die Festsetzung der Richtung der Firste ein Kriterium zur Erzeugung einer harmonischen Dachlandschaft und einer gewünschten Raumbildung im Ortskern von Waggum.

d) Dachgauben und Zwerchgiebel

Die Bebauung im dörflichen Umfeld und der frühere landwirtschaftliche Hof weisen schlichte Satteldächer ohne weitere Dachelemente auf. Damit diese ruhige und prägende Dachlandschaft beibehalten werden kann, werden Dachgauben und Zwerchgiebel ausgeschlossen.

e) Belichtung/ Solar- und Fotovoltaikanlagen innerhalb der Dachflächen

Um das Erscheinungsbild der Dachflächen im Baugebiet aufeinander abzustimmen, wird die Neigung von Dachflächenfenstern und Solar-/ Fotovoltaikanlagen geregelt. Dadurch wird einer Zerstückelung der Dachflächen vorgebeugt, d. h. die Hauptdachform ist ortsbildprägend.

f) Material und Farbe

Auch nach einer guten Durchgrünung eines Wohngebietes bleiben die Dächer sichtbar und tragen somit wesentlich zu dem Erscheinungsbild eines Baugebietes bei. In Anlehnung an die traditionelle örtliche Farbgebung wird im gesamten Plangebiet eine Pfannendeckung in roten bis braunen und anthrazitfarbigen Farbtönen festgesetzt. Der festgesetzte Farbfächer lässt einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zu. Ausgeschlossen werden hochglänzende Dachpfannen, die auf Grund ihrer starken Leuchtkraft das Erscheinungsbild des Baugebietes innerhalb des dörflichen Kerns zu stark dominieren würden.

Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Flächen für Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dachflächen von Wintergärten und Kleingewächshäusern.

5.10 Weitere technische Infrastruktur

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung soll direkt in die öffentliche Kanalisation in der Rabenrodestraße erfolgen.

Die Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation werden über die Rabenrodestraße herangeführt.

6 Gesamtabwägung

Mit den Planungen zum Bebauungsplan „Rabenrodestraße 18“ soll eine Innenentwicklung durch neue Wohnbebauung im dörflichen Kern Waggums ermöglicht werden, die geeignet ist, die Qualitäten der landwirtschaftlichen Hofstelle und des nördlich anschließenden Hausgartens mit seinem für Waggum ortsbildprägenden Baumbestand zu erhalten. Um auf die weiterhin vorhandene private Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortskern von Waggum reagieren zu können, wird das in dem Bebauungsplan WA 63 nördlich des früheren landwirtschaftlichen Hofes festgesetzte Baufeld deshalb westlich der Hofstelle auf einer Fläche nachgewiesen, auf der bislang eine Wohnbebauung nicht zulässig war.

Das festgesetzte Maß an Versiegelung ermöglicht eine angemessene Ergänzung des durchgrünten Einfamilienhausgebietes mit größeren Gartenflächen und eine dorftypische Wohnsituation bei geringer Versiegelung der Flächen.

Den geringfügigen Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen aus Verkehrslärm von der Rabenrodestraße kann durch geeignete Maßnahmen der Stellung baulicher Anlagen und Grundrissorganisation begegnet werden.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen - auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen - vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Plangebiet insges.	0,47 ha	100,00 %
Nettobauland:		
Allgemeines Wohngebiet	0,28 ha	59,57 %
Private Grünfläche	0,18 ha	38,30 %
Verkehrsflächen	0,01 ha	2,13 %

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Für die Verwirklichung des Baugebietes sind keine Erschließungsmaßnahmen wie Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, Bau der Erschließungsstraßen und Anlage von Grünflächen erforderlich.

8.2 Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Stadt folgende Kosten für die Verbreiterung der Fußwege des Nordendorfsweges

Grunderwerb	ca. 10.000 €
Ausbau	ca. 15.000 €

Die Kosten sind von den zuständigen Fachbereichen rechtzeitig zur Aufnahme in den Haushaltsplan bzw. das Investitionsprogramm anzumelden.

9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan WA 63 außer Kraft.