



Stadt Rehburg-Loccum  
Ortsteil Münchehagen

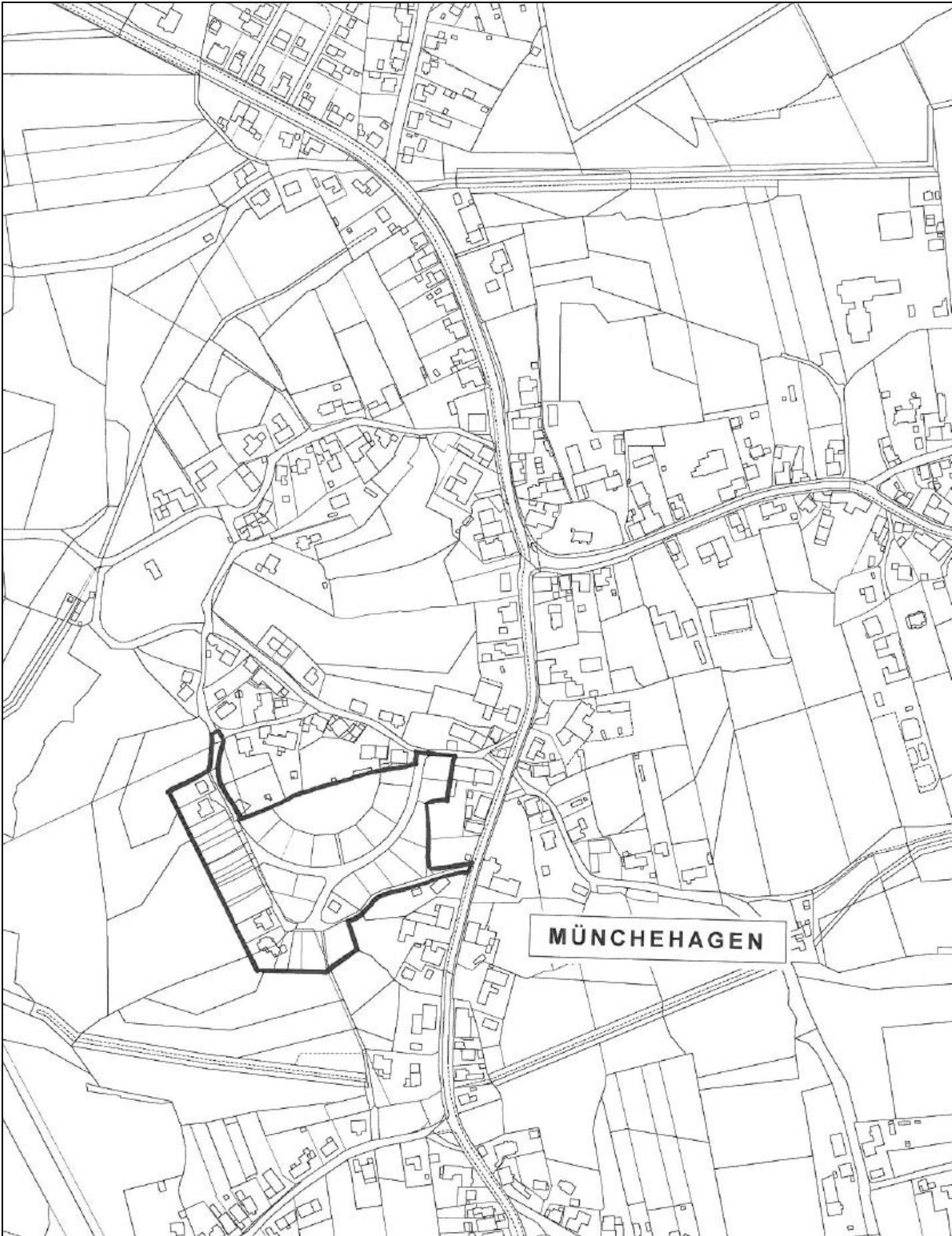
**Bebauungsplan Münchehagen Nr. 7  
„Im Dorfe“  
3. Änderung**

**Örtliche Bauvorschriften und Begründung**

**Satzung Oktober 2011**

**URSCHRIFT**

**Lageplan**



Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Münchehagen Nr. 7 „Im Dorfe“ soll für die noch unbebauten Grundstücke besser auf unterschiedliche Nachfragen eingegangen werden und damit die Vermarktungschancen erhöht werden.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

Die Dachneigung wird von bisher 35-55 Grad auf zukünftig 22-55 Grad geändert, um den Bau von Bungalows und anderen Haustypen mit flacheren Dächern zu vereinfachen bzw. zu ermöglichen.

Bei der Farbe der Dachpfannen wird die Zulässigkeit um schwarze, dunkelgraue und anthrazitfarbene Dachpfannen erweitert.

Die Einschränkung, dass glasierte und glänzende Dachsteine ausgeschlossen sind, wird gestrichen.

Aufgrund der seit der letzten Änderung zulässigen kompletten Bestückung der Dachflächen mit Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen kann die bisherige Zulässigkeit von nur roten bis rotbraunen Dachpfannen und der Ausschluss von glasierten bzw. glänzenden Dachpfannen zur Funktionslosigkeit der Vorschrift führen, da durch den Bau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen optisch der Eindruck von dunklen bzw. schwarzen (glänzenden) Dächern entsteht. Aus diesem Grund werden nunmehr auch schwarze, dunkelgraue und anthrazitfarbene Dachpfannen zugelassen. Zukünftig können diese auch glasiert bzw. glänzend sein.

### **Synoptische Gegenüberstellung der geänderten Örtlichen Bauvorschrift**

(geänderte Formulierungen in Fettdruck)

Fassung vom 16.10.2009		neue Fassung	
	Örtliche Bauvorschrift (gemäß § 56 NBauO)		Örtliche Bauvorschrift (gemäß § 56 NBauO)
§ 1	<u>Geltungsbereich</u> Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Münchehagen Nr. 7 „Im Dorfe“.	§ 1	<u>Geltungsbereich</u> Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Münchehagen Nr. 7 „Im Dorfe“.
§ 2	Dächer <u>Dachform</u> Als Dachform sind nur Satteldach, versetztes Satteldach, Walmdach, Halbwalmdach und Krüppelwalmdach mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen, sowie Pultdach zulässig.  <u>Dachneigung</u> In den Baugebieten darf die Neigung der Dächer der Hauptgebäude nur 35 - 55 Grad (Altgrad) betragen.  Für Vordächer, Dächer von unterge-	§ 2	Dächer <u>Dachform</u> Als Dachform sind nur Satteldach, versetztes Satteldach, Walmdach, Halbwalmdach und Krüppelwalmdach mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen, sowie Pultdach zulässig.  <u>Dachneigung</u> <b>In den Baugebieten darf die Neigung der Dächer der Hauptgebäude nur 22 - 55 Grad (Altgrad) betragen.</b>  Für Vordächer, Dächer von unterge-

<p>ordneten Bauteilen, wie Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) sind ausnahmsweise geringfügige Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung, sowie abgewandelte Dachformen, z.B. rund oder abgestuft, zulässig.</p> <p><u>Material und Farben</u> Für die geneigten Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte RAL-Farben 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3031. Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.</p> <p>Glasierte und glänzende Dachsteine sind ausgeschlossen. Bei engobierten Dachpfannen muß die Farbe der Engobe dem festgesetzten Farbfächer entsprechen.</p> <p>Als Ausnahme ist für die Dächer von Wintergärten Glas zulässig. Bei einer Pfannendeckung gilt der im Satz 1 und 2 festgesetzte Farbfächer.</p> <p>Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbe sind schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen, sowie begrünte Dächer.</p>	<p>ordneten Bauteilen, wie Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) sind ausnahmsweise geringfügige Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung, sowie abgewandelte Dachformen, z.B. rund oder abgestuft, zulässig.</p> <p><u>Material und Farben</u> <b>Für die geneigten Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte RAL-Farben 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3031, und Dachpfannen mit dunkelgrauen, schwarzen und anthrazitfarbenen Farbtönen, eingegrenzt durch die Farbkarte RAL- Farben 9004, 9005, 9011, 9017, 7016, 7021, 7024, 7026, und 7043. Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.</b></p> <p><del>Glasierte und glänzende Dachsteine sind ausgeschlossen. Bei engobierten Dachpfannen muß die Farbe der Engobe dem festgesetzten Farbfächer entsprechen.</del></p> <p>Als Ausnahme ist für die Dächer von Wintergärten Glas zulässig. Bei einer Pfannendeckung gilt der im Satz 1 und 2 festgesetzte Farbfächer.</p> <p>Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbe sind schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen, sowie begrünte Dächer.</p>
<p>§ 3 <u>Fassaden</u> Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude ist Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Rotbunt oder Rotbraun eingegrenzt durch die Farbkarte RAL 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031 zulässig sowie Putzfassaden in hellen Fassadenfarben eingegrenzt durch die Farbkarte RAL - Farben 9001, 9002, 9003, 9010, 9016.</p> <p>Die dazugehörigen Zwischentöne der festgesetzten RAL - Farben sind zulässig.</p> <p>Andere Materialien dürfen zur Beto-</p>	<p>§ 3 <u>Fassaden</u> Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude ist Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Rotbunt oder Rotbraun eingegrenzt durch die Farbkarte RAL 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031 zulässig sowie Putzfassaden in hellen Fassadenfarben eingegrenzt durch die Farbkarte RAL - Farben 9001, 9002, 9003, 9010, 9016.</p> <p>Die dazugehörigen Zwischentöne der festgesetzten RAL - Farben sind zulässig.</p> <p>Andere Materialien dürfen zur Beto-</p>

	<p>nung architektonischer Details für max. 20 % der Fassade in einer Ansicht verwendet werden.</p> <p>Die Errichtung von Holzhäusern ist zulässig (keine Farbvorgaben).</p>		<p>nung architektonischer Details für max. 20 % der Fassade in einer Ansicht verwendet werden.</p> <p>Die Errichtung von Holzhäusern ist zulässig (keine Farbvorgaben).</p>
§ 4	<p><u>Einfriedungen</u> In den Baugebieten sind zur Straßenseite nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Sie dürfen nur als Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketzaun), Mauern, Natursteinmauern, Eisenstabzäune mit senkrechten Stäben oder lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen gemäß der u. a. Pflanzenliste erstellt werden. Kombinationen sind zulässig (z.B. Holzlattenfelder zwischen gemauerten Pfeilern). Gemauerte Einfriedungselemente sind in Form, Farbe und Material wie die Hauptgebäude zu gestalten (s. § 3), dies gilt nicht für Natursteinmauern. Lebende Hecken dürfen die max. zulässige Höhe überschreiten. An Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke einzuhalten.</p> <p><b>Pflanzenliste:</b> Feld-Ahorn           Acer campestre Hainbuche           Carpinus betulus Haselnuss           Corylus avellana Eingrifflicher       Crataegus monogyna Weißdorn Gewöhnlicher       Ligustrum vulgare Liguster</p>	§ 4	<p><u>Einfriedungen</u> In den Baugebieten sind zur Straßenseite nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Sie dürfen nur als Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketzaun), Mauern, Natursteinmauern, Eisenstabzäune mit senkrechten Stäben oder lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen gemäß der u. a. Pflanzenliste erstellt werden. Kombinationen sind zulässig (z.B. Holzlattenfelder zwischen gemauerten Pfeilern). Gemauerte Einfriedungselemente sind in Form, Farbe und Material wie die Hauptgebäude zu gestalten (s. § 3), dies gilt nicht für Natursteinmauern. Lebende Hecken dürfen die max. zulässige Höhe überschreiten. An Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke einzuhalten.</p> <p><b>Pflanzenliste:</b> Feld-Ahorn           Acer campestre Hainbuche           Carpinus betulus Haselnuss           Corylus avellana Eingrifflicher       Crataegus monogyna Weißdorn Gewöhnlicher       Ligustrum vulgare Liguster</p>
§ 5	<p><u>Ordnungswidrigkeiten</u> Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- € geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).</p>	§ 5	<p><u>Ordnungswidrigkeiten</u> Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- € geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).</p>
§ 6	<p><u>Inkrafttreten</u> Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.</p>	§ 6	<p><u>Inkrafttreten</u> Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.</p>

# PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum die 3. Änderung des Bebauungsplanes Münchehagen Nr. 7 „Im Dorfe“, bestehend aus den Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 22.11.2011

.....  
Hüemann  
(Bürgermeister)

(Siegel)

# VERFAHRENSVERMERKE

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 30.03.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Münchehagen Nr. 7 „Im Dorfe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 09.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den 22.11.2011

.....  
Hüemann  
(Bürgermeister)

(Siegel)

---

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 29.06.2011 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Münchehagen Nr. 7 „Im Dorfe“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Münchehagen Nr. 7 „Im Dorfe“ und der Begründung haben vom 11.07.2011 bis zum 11.08.2011 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Rehburg-Loccum, den 22.11.2011

.....  
Hüemann  
(Bürgermeister)

(Siegel)

---

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Münchehagen Nr. 7 „Im Dorfe“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.10.2011 beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 22.11.2011

.....  
Hüemann  
(Bürgermeister)

(Siegel)

---

## Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Münchehagen Nr. 7 „Im Dorfe“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Münchehagen Nr. 7 „Im Dorfe“ ist damit am 15.10.2011 rechtswirksam geworden.

Rehburg-Loccum, den 22.11.2011

..... (Siegel)  
Hüemann  
(Bürgermeister)

---

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Münchehagen Nr. 7 „Im Dorfe“ ist die Verletzung der in § 214 Abs. 1 bis 3 des BauGB i. d. F. v. 20.07.2004 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften oder sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den .....

..... (Siegel)  
Hüemann  
(Bürgermeister)

---

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, 01.10.2004) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Niedersachsen (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 383) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung