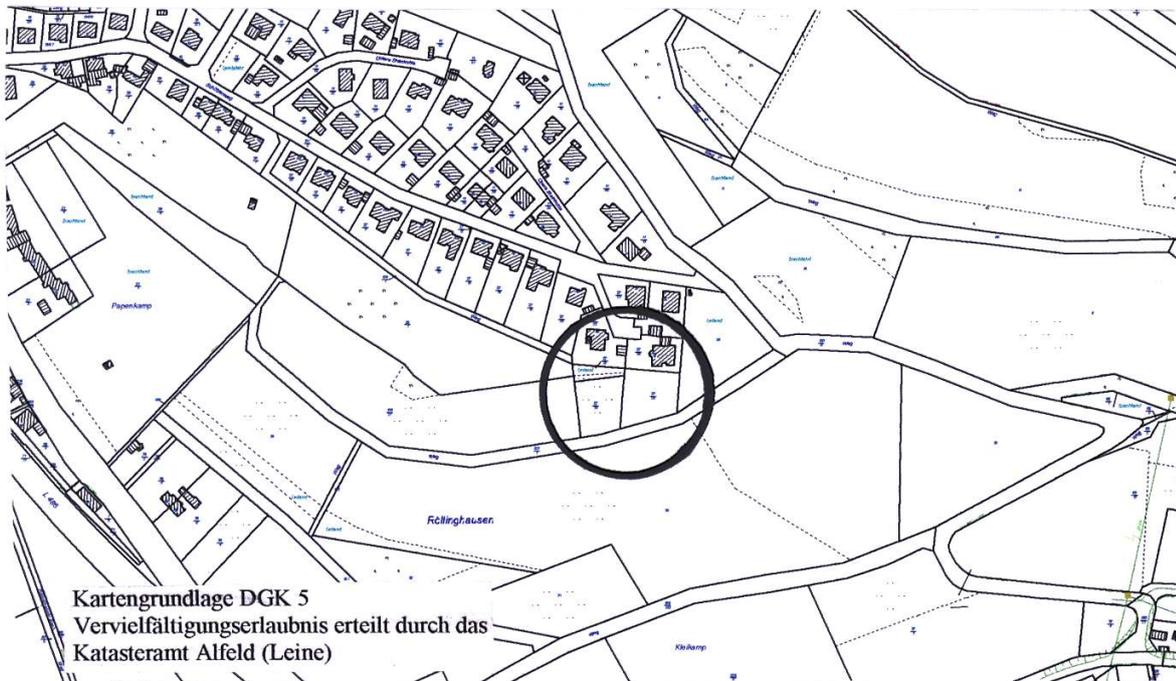


STADT ALFELD (LEINE)

Bebauungsplan Nr. 1 „Steinkuhle“, OT Röllinghausen

5. (vereinfachte) Änderung gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzung und Begründung



Stand der Planung : Juli 2004 (Satzungsbeschluss)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 19.1.1965

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet



Dorfgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

II

O

Offene Bauweise

Talseitig kann ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden

+TU



nur Einzel- u. Doppelhäuser

Grundflächenzahl

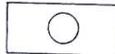
0,4

Geschossflächenzahl

0,7

Baugrenze

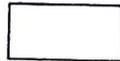
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



Umformerstation

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsflächen



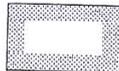
Öffentliche Parkplätze

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen



Parkanlage

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Flächen für Stellplätze oder Garagen



St

Stellplätze

Ga

Garagen

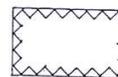
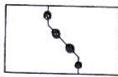
GSt

Gemeinschaftsstellplätze

GGa

Gemeinschaftsgaragen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



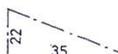
Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)



Sichtdreieck, freizuhalten von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m über Fahrbahnoberk.

ZEICHENERKLÄRUNG D. PLANGRUNDLAGE UND HINWEISE

Vorhandene bauliche Anlagen



Vorh. Flurstücksgrenzen Aufzuhebende "

Höhenlinien aus einem ander. Plan entnommen

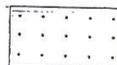


134
27

Flurstücksnummern

FLÄCHEN FÜR DIE LAND- U. FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

Flächen für die Forstwirtschaft



Begründung zur 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Steinkuhle“; OT Röllinghausen

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich betrifft den südöstlichen Bereich der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Steinkuhle“ im Ortsteil Röllinghausen (in Kraft getreten am 14.04.1977). Von der Änderung betroffen sind die Flurstücke 27/26, 27/29 und 27/30 auf Flur 1 der Gemarkung Röllinghausen, die als „von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke“ mit der Zweckbestimmung „nur für Landwirtschaft oder Gartenland“ festgesetzt sind.

Die Gesamtfläche beträgt 2.519 m². Der überwiegende Teil der Flächen (2.247 m²) gehört dem Eigentümer des Grundstücks „Schützenweg 42“, das Flurstück 27/29 (272m²) gehört dem Eigentümer von „Schützenweg 40“.

2. Anlass der Änderung

Durch die 3. Änderung wurde der oben genannte Bereich im Jahre 1977 von einer „nicht überbaubaren Fläche“ in „von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke“ umgewandelt, welche nur für Landwirtschaft oder Gartenland zu nutzen sind. Jegliche bauliche Anlagen, auch Nebenanlagen wie z.B. Gartengerätehäuser, sind dadurch unzulässig.

Der Hausbesitzer von „Schützenweg 42“ sowie seine beiden Söhne sind lizenzierte Funkamateure, die ihr Hobby z.T. bereits seit zwei Jahrzehnten betreiben. Dementsprechend befinden sich auf dem Grundstück schon Antennen, die nunmehr auf den neuesten technischen Stand gebracht werden sollen. Die Planung sieht drei Antennenmasten mit 8m, 9.95m und 10 m Höhe vor.

Antennenanlagen für Funkamateure haben keine selbstständige Zweckbestimmung, sondern dienen der Funktion des Wohnens. Sie sind grundsätzlich untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, welche in allgemeinen Wohngebieten gem. §4 BauNVO und sogar in reinen Wohngebieten zulässig sind. Die Rechtsprechung ist dahingehend, dass Antennenanlagen nicht als Verunstaltung des Ortsbildes zu betrachten sind.

Gem. Nr. 4.1 des Anhangs zu § 69 NBauO sind Antennenanlagen, die als solche nicht höher als 10 m sind, genehmigungsfrei. Obwohl die geplanten Antennen diese Bedingung erfüllen, kann die Vorschrift hier jedoch aufgrund der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Anwendung finden.

Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung schließt eine Errichtung jeglicher baulicher Anlagen auf den o.g. Flurstücken aus und damit auch die Errichtung der Antennen.

Um das Hobby dennoch ausüben zu könnten, müssten die Antennen direkt neben dem Wohngebäude „Schützenweg 42“ errichtet werden, was aufgrund der begrenzten Freifläche zu technischen Problemen führen könnte. Für den Betrieb einer Amateurfunkstelle ist eine besondere Sendeantenne unerlässlich, die von Empfangsantennenanlagen getrennt sein, und eine entsprechende Höhe besitzen

muss. Zudem muss für die Antennenanlage ein passender Standort gefunden werden, der den technischen und betrieblichen Erfordernissen entspricht. Dieser Sonderfall des Wohnens wurde bei der Flächenfestsetzung in der 3. Änderung des Bebauungsplanes offensichtlich nicht berücksichtigt.

Immissionen sind durch die Antennen nicht zu erwarten.

3. Festsetzungen und Ausnahme

Um die Ausübung des Hobbys und die dazu notwendige Errichtung von Antennenanlagen zu ermöglichen, ist eine Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB von der Zweckbestimmung „Nur für Landwirtschaft oder Gartenland“ notwendig. Sie wird mittels textlicher Festsetzung bestimmt. Diese ermöglicht die Errichtung von baulichen Anlagen soweit sie keinen Aufenthaltsraum und eine Grundfläche unter 3 m² haben. Auf die Grundfläche ist die überbaute bzw. versiegelte Fläche anzurechnen, bei Antennen jene durch das Fundament versiegelte bzw. durch den Antennenmast überbaute Fläche. Die Abmessung der Antenne an sich bleibt unberücksichtigt.

Die Grundzüge der Planung bleiben durch diese Ausnahme unberührt.

Hinweis:

Von der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde/Immissionsschutz wurde darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe eine Altablagerung (ehemalige Deponie in der Sandkuhle Röllinghausen) befindet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Fundamentherstellung der geplanten Anlagen Gefährdungen durch Emissionen (Bodenluft) auftreten können.

4. Erschließung

Eine über das jetzige Maß hinausgehende Erschließung ist nicht notwendig, da ausschließlich bauliche Anlagen mit dem Charakter von Nebenanlagen auf den betroffenen Flurstücken zulässig sind. Garagen, Carports und Einstellplätze sind weiterhin nicht zulässig, ebenso wenig bauliche Anlagen, die einen Anschluss an das öffentliche Kanalsystem erfordern.

5. Eingriffsregelung

Durch die Änderungsplanung sind lediglich bauliche Anlagen in stark begrenzter Größe und Anzahl zulässig. Daher ist die Erhöhung der Versiegelung nur in sehr geringem Umfang möglich (max. 15 m² je Flurstück entsprechend der textl. Festsetzung). Die Eingriffsregelung ist deshalb nicht umzusetzen.

6. Abwägung

Während der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belang wurde seitens des Landkreises Anregungen vorgebracht.

Es wird seitens des vorbeugenden Brandschutz geltend gemacht, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Steinkuhle“ sowie den folgenden

Änderungen die Belange des vorbeugenden Brandschutzes in Form der Grundsicherung der Löschwasserversorgung des Gebietes nicht berücksichtigt worden seien. Es werden Forderungen bzgl. Feuerwehrezufahrten, Entwicklungsflächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung (Löschwassermenge, Entnahmestellen und Erschließungsplan) sowie einen Nachweis über den Grundschutz der Löschwasserversorgung aufgestellt.

Die Forderungen des vorbeugenden Brandschutzes sind nicht abwägungsrelevant, da sie sich auf das gesamte Baugebiet „An den Steinköpfen“ beziehen, welches nicht Gegenstand des Verfahrens ist.

Von der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde/Immissionsschutz werden verschiedene Hinweise und eine Anregung vorgebracht, die sich auf eine in der Nähe befindliche Altablagerung (ehemalige Deponie in der Sandkuhle Röllinghausen) beziehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Fundamentherstellung der geplanten Anlagen Gefährdungen durch Emissionen (Bodenluft) auftreten können. Es wird angeregt, das Gefährdungspotential im Vorfeld zu untersuchen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Der Anregung der Bodenschutzbehörde wird durch einen Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan entsprochen. Der Forderung nach einer Untersuchung des Gefährdungspotentials vor Fundamentherstellung wird nicht entsprochen. Bei der Errichtung der Gebäude Ende der 70er Jahre wurden erheblich größere Eingriffe in das Bodengefüge vorgenommen, ohne dass Emissionen bekannt geworden wären. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass von den bestehenden Antennenanlagen bereits die Fundamente vorhanden sind und weiter genutzt werden sollen.

Die Untere Naturschutzbehörde gibt zu bedenken, dass es durch die baulichen Anlagen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen kann. Es wurde angeregt, die Eingriffsregelung bezüglich der max. Anzahl und der max. Höhe der Anlagen sowie hinsichtlich Kompensationsmaßnahmen zur Einbindung der Anlagen in das Landschaftsbild zu überarbeiten.

Der Anregung wird nicht entsprochen. Eine Begrenzung der baulichen Anlagen erfolgt bereits über die Festsetzung der maximalen Grundfläche insgesamt sowie der einzelnen baulichen Anlage. Eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen ist wenig effektiv. Das könnte dazu führen, dass eine 7.0 m hohe Antenne mit großer Breite der eigentlichen Antenne zulässig, aber eine 11 m hohe, aber sehr schmale Antenne unzulässig wäre, obwohl diese für den objektiven Betrachter weniger augenfällig ist. Die betroffenen Gartengrundstücke sind bereits mit Bäumen und Sträucher bepflanzt. Durch die Errichtung der neuen höhenreduzierten Antennen erfährt das Landschaftsbild keine erhöhte Beeinträchtigung.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat die 5. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Steinkuhle“ gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 08.07.2004 als Satzung im Sinne von § 10 BauGB beschlossen.

Alfeld (Leine), 05.08.2004

-Der Bürgermeister-

gez. i. V. Beushausen

Der Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Steinkuhle“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) am 11.08.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden (Ausgabe Nr. 32).

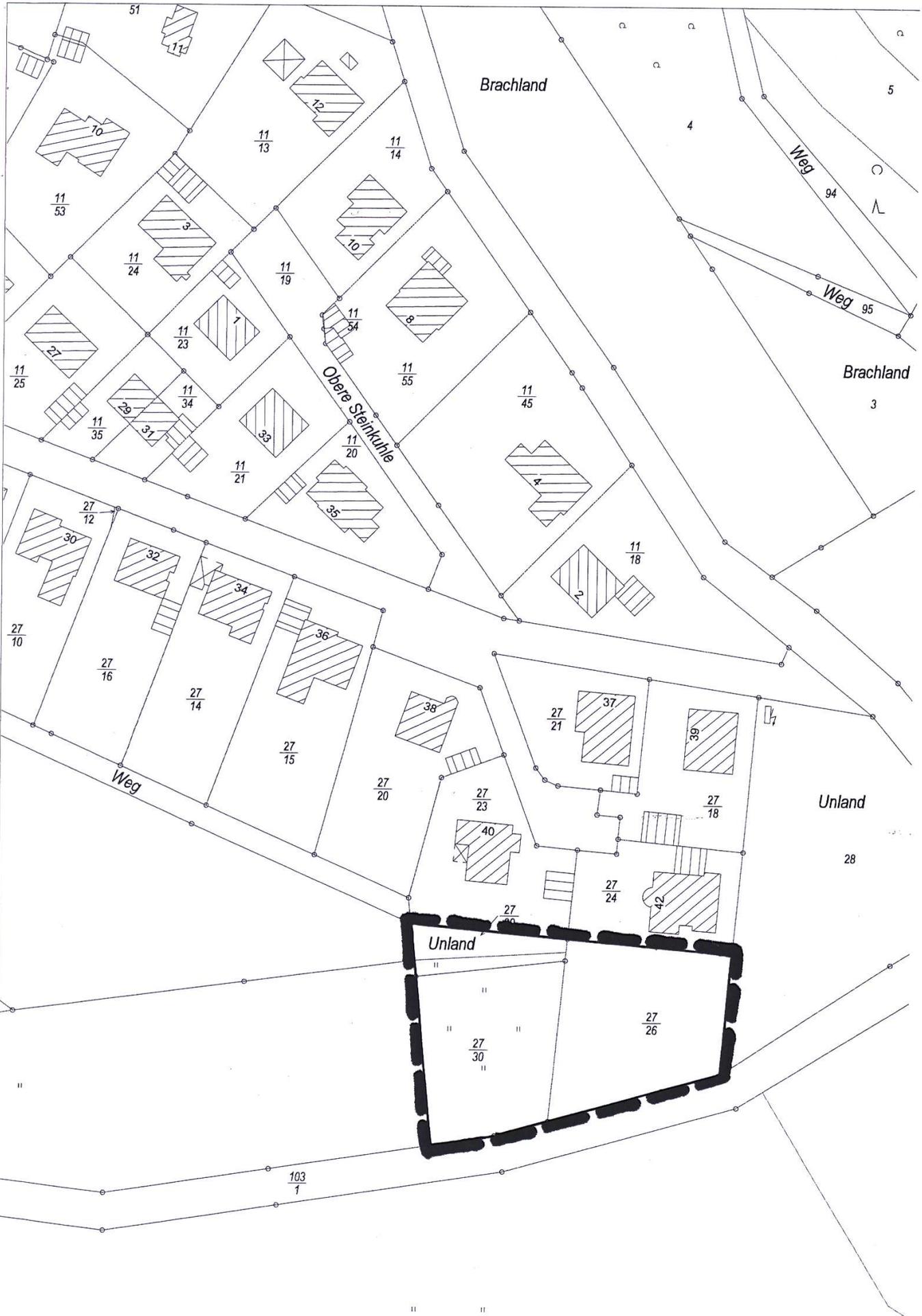
Die 5. (vereinfachte) Änderung ist damit am 11.08.2004 rechtskräftig geworden.

Alfeld (Leine), 16.08.2004

-Der Bürgermeister-

gez. Duwe

Anhang



Brachland

Brachland

Unland

Unland

103
1

Weg 94

Weg 95

Weg

Obere Steinkuhle

$\frac{11}{13}$

$\frac{11}{14}$

$\frac{11}{53}$

$\frac{11}{24}$

$\frac{11}{19}$

$\frac{11}{25}$

$\frac{11}{23}$

$\frac{11}{35}$

$\frac{11}{34}$

$\frac{11}{21}$

$\frac{11}{55}$

$\frac{11}{45}$

$\frac{11}{18}$

$\frac{27}{10}$

$\frac{27}{12}$

$\frac{27}{16}$

$\frac{27}{14}$

$\frac{27}{15}$

$\frac{27}{20}$

$\frac{27}{23}$

$\frac{27}{21}$

$\frac{27}{18}$

28

$\frac{27}{24}$

$\frac{27}{20}$

$\frac{27}{24}$

Unland

"

"

"

$\frac{27}{30}$

"

$\frac{27}{26}$

"

"