

**3. Änderung
Bebauungsplan Nr. 76
"Ossenhöfe II"**
- Begründung -

ABSCHRIFT

im Auftrag der
Gemeinde Lilienthal

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

Postfach 347017
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

Telefon (0421) 20 32-6
Telefax (0421) 20 32-747

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal

Bearbeitung: GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH
Friedrich-Mißler-Straße 42
28211 Bremen

Bremen, 27.09.2000

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkung	1
2. Ziel und Zweck der Änderung	1
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
4. Inhalt der Änderung	2
5. Eingriffsbeurteilung	4
6. Ver- und Entsorgung, Kosten	5
7. Hinweis, Verfahrensvermerke	6

1. Vorbemerkung

Dieses Bebauungsplanänderungsverfahren betrifft eine Teilfläche (0,6 ha) des seit dem 16.04.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 76 "Ossenhöfe II".

Zum Zeitpunkt der Durchführung dieser Änderung ist das Plangebiet noch nicht bebaut; die Erschließungsanlagen sind größtenteils erstellt.

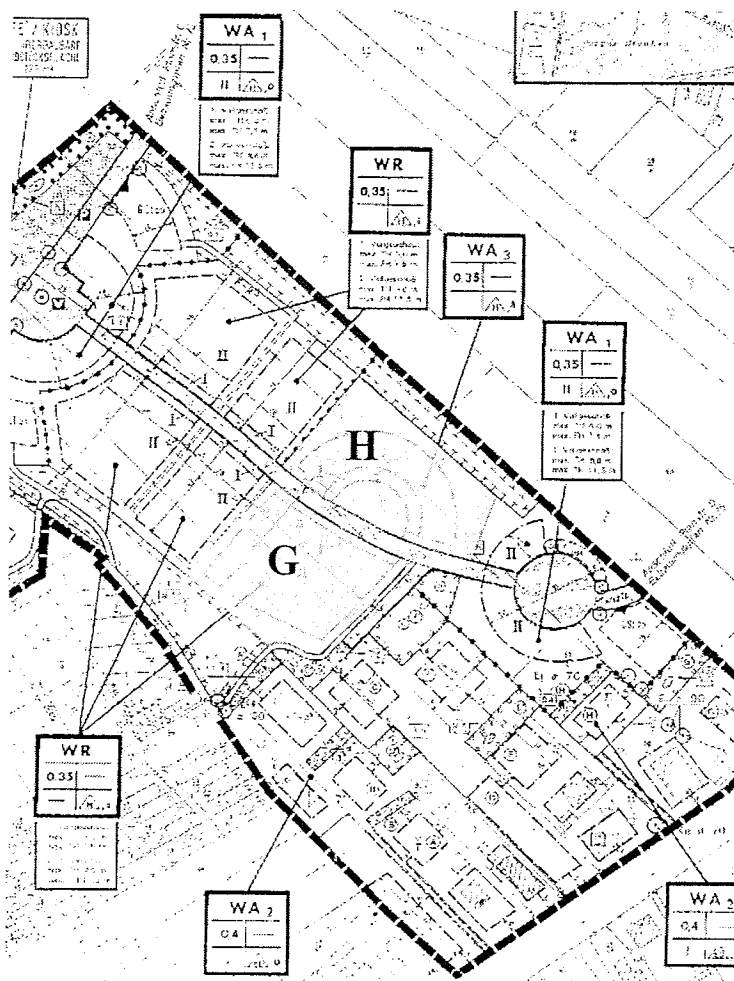
2. Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 76 "Ossenhöfe II" ist aus einem Rahmenkonzept für den gesamten Bereich Ossenhöfe-Heidloge entwickelt worden.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes soll das Projekt "Ökologische Siedlung in Lilienthal" verwirklicht werden. Hierzu hat sich der Verein "Lebensraum Lilienthal" e.V. gebildet, der als Träger des Projektes fungiert und die Bauwilligen als aktive Mitglieder zusammenschließt.

Im Zuge der Konkretisierung der Baumaßnahme haben sich in den Baufeldern mit der Quartiersbezeichnung „G“ und „H“ Änderungen der Baukonzeption ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 erforderlich machen.

Die Baufelder werden in der nachfolgenden Skizze dargestellt.



3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

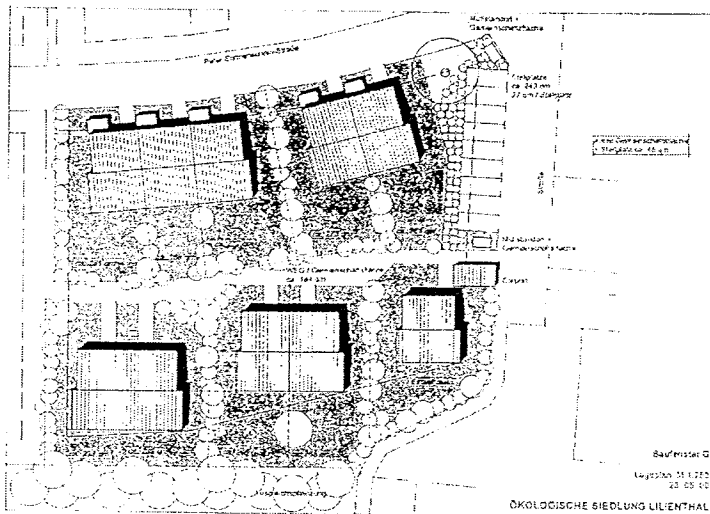
Im gültigen Flächennutzungsplan von 1981 wird der Änderungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GFZ von 0,5 dargestellt.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die 3. Änderung sieht keine grundsätzlich geänderten Bauflächen vor, so daß die 3. Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

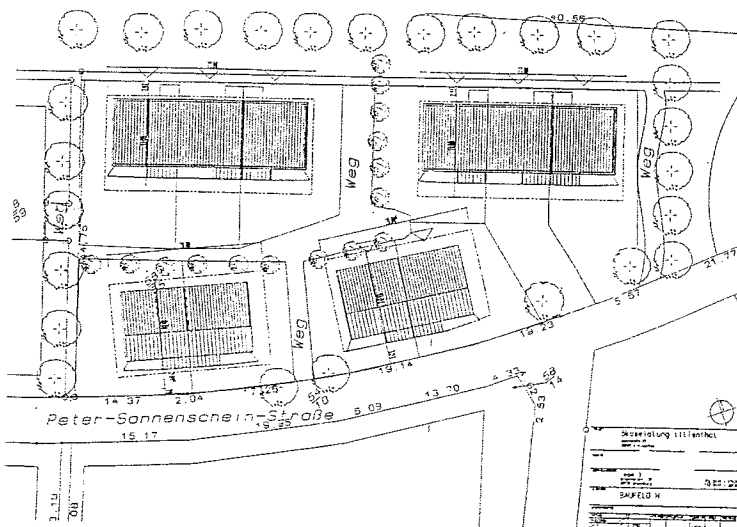
4. Inhalt der Änderung

Durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 soll ein Rahmen geschaffen werden, in dem flexibler auf unterschiedliche Ansprüche der Bauwilligen in diesem Bereich reagiert werden kann.

Die folgenden Bauskizzen lagen der Bearbeitung zugrunde:



Baufeld G



Baufeld H

Einzelne Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 76 „Ossenhöfe II“ vor der Änderung

1. Baufeld „G“

- ◆ Durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen sollte eine halbkreisförmige Bebauung erzielt werden. Durch die Festsetzung der Geschossigkeit sollte ein gestaffelter Übergang von einer ein- zu einer zweigeschossigen Bauweise zur Straße hin geschaffen werden.
- ◆ Es waren Hausgruppen festgesetzt, die in einer abweichenden Bauweise zu errichten waren.
- ◆ Die mögliche überbaubare Fläche wurde durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 beschränkt, die gemäß §19 BauNVO zu 50% überschritten werden darf.
- ◆ Stellplätze waren für das Gebiet ausgeschlossen.
- ◆ Gartenhäuser sowie angebaute Wintergärten waren außerhalb der Baufenster nicht zulässig.

2. Baufeld „H“

- ◆ Durch Baulinien und Baugrenzen wurde ein großes Baufenster festgesetzt, das flexibel ausgestaltet werden konnte. auch hier sollte zur Straße hin ein gestaffelter Übergang zwingend geschaffen werden.
- ◆ Es waren Hausgruppen festgesetzt, die in einer abweichenden Bauweise zu errichten waren.
- ◆ Die mögliche überbaubare Fläche wurde durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 beschränkt, die gemäß §19 BauNVO zu 50% überschritten werden darf.
- ◆ Gartenhäuser sowie angebaute Wintergärten waren außerhalb der Baufenster nicht zulässig.

Mit diesen Festsetzungen war die Bebaubarkeit derart eingeschränkt, dass sich keine Bauwilligen für diese Quartiere gefunden haben. Baukörper, die in der Nachbarschaft bereits bestehen, werden hingegen nachgefragt. Städtebaulich ist es durchaus vertretbar die Festsetzungen und Baugrenzen entsprechend zu ändern. Der Charakter der Siedlung wird hierdurch nur unwesentlich verändert. Das städtebauliche Ziel, Stellplätze, Garagen und Carports aus den Gebieten WA1, WA3 und WR auszuschließen, bleibt weiterhin erhalten. Die Grenze des „befahrbaren Bereiches“ wird lediglich bis zu der Stichstraße bei dem Quartier „G“ erweitert.

Die beiden Bebauungsvorschläge können im Rahmen der bestehenden (geänderten) Festsetzungen realisiert werden. Die Tabelle im Kapitel Eingriffsbeurteilung zeigt die möglichen und geplanten überbaubaren Flächen.

In der Planzeichnung werden daher folgende zeichnerische und textliche Änderungen vorgenommen:

Inhalte der 3. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Ossenhöfe II“

- ◆ Festsetzung von Stellplätzen im Bereich des Stichweges.
- ◆ Keine Festsetzung von Baulinien und Änderung der Baugrenzen.
- ◆ Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen werden aufgrund der Länge der geplanten Baufenster nicht eingeschränkt. Die Art der zulässigen Bebauung wird nicht eingeschränkt, so dass neben Hausgruppen auch Einzel- und Doppelhäuser hier zulässig sind.
- ◆ Gartenhäuser, deren umbauter Raum 15m³ nicht überschreiten, sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- ◆ Die festgesetzte Baugrenze darf ausnahmsweise durch angebaute Wintergärten um maximal 2m überschritten werden. Da eine rechtliche Definition des Begriffes „Wintergarten“ nicht existiert, werden Wintergärten im Bebauungsplan als „angebauten Bauteile, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist“, definiert. Die Ausrichtung der angebauten Wintergärten ist nach Süd-Osten, Süden, Süd-Westen und Westen beschränkt.

Die übrigen Festsetzungen beispielsweise über die Art der baulichen Nutzung oder den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bleiben weiterhin bestehen.

5. Eingriffsbeurteilung

Durch diese 3. Änderung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft verursacht, so daß kein neuer Bedarf an Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen entsteht und die bisherigen Regelungen hierzu bestehen bleiben. Die maximal zulässige GRZ wird weiterhin mit 0,35 festgesetzt. Für die einzelnen Quartiere bedeutet dies nach wie vor, dass bei einer maximalen Überschreitungsmöglichkeit von 50% folgende Versiegelungsanteile theoretisch möglich sind:

Quartier H	B-Plan 76 „Ossenhöfe II“ 3. Änd.	B-Plan 76 „Ossenhöfe II“
Gesamte Baufläche	2823 m ²	entsprechend
max. Überbaubarkeit durch Baukörper (GRZ 0,35)	988 m ²	entsprechend
max. Versiegelung durch Baukörper und Nebenanlagen (Überschreitung um 50% =GRZ 0,525)	1482 m ²	entsprechend

Quartier G	B-Plan 76 „Ossenhöfe II“ 3. Änd.	B-Plan 76 „Ossenhöfe II“
Gesamte Baufläche	3046 m ²	entsprechend
max. Überbaubarkeit durch Baukörper (GRZ 0,35)	1066 m ²	entsprechend
max. Versiegelung durch Baukörper und Nebenanlagen (Überschreitung um 50% =GRZ 0,525)	1599 m ²	entsprechend

Lediglich die Fläche der Baufenster, in denen die Gebäude realisiert werden dürfen, unterscheiden sich gegenüber dem ursprünglichen Plan. In Quartier H werden die Baufenster um ca. 335m² vergrößert. In Quartier G hingegen werden die Baufenster um ca.355m² verkleinert.

Entsprechend den zugrunde liegenden Bauvorhaben (vgl. Skizzen Seite 2) werden die Versiegelungsanteile wie folgt ermittelt:

Gesamtfläche H	2823 m ²		geplante GRZ	max. zulässig
Überbauung durch Baukörper	882 m ²	Anteil der versiegelten Fläche durch Gebäude	0,31	0,35
Überbauung durch Nebenanlagen	363 m ²			
versiegelte Fläche gesamt	1245 m ²	Anteil der versiegelten Fläche gesamt	0,44	0,525

Gesamtfläche G	3046 m ²		geplante GRZ	max. zulässig
Überbauung durch Baukörper	750 m ²	Anteil der versiegelten Fläche durch Gebäude	0,25	0,35
Überbauung durch Nebenanlagen	427 m ²			
versiegelte Fläche gesamt	1177 m ²	Anteil der versiegelten Fläche gesamt	0,39	0,525

Dies zeigt, dass die geplanten Bauvorhaben unter den maximal zulässigen Werten der festgesetzten GRZ liegen.

6. Ver- und Entsorgung, Kosten

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 76 sichert eine ausreichende Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

Durch die 3. Änderung sind keine zusätzlichen Anlagen erforderlich.

Gegenüber den veranschlagten Kosten des Bebauungsplanes Nr. 76 entstehen der Gemeinde keine Mehrkosten.

7. Hinweis, Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der 3. Bebauungsplanänderung Nr. 76, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lilienthal, den 15.01.2001

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung Nr. 76 und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Bremen, den 09.01.2001

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

gez. Winkenbach
(Winkenbach)

Die Begründung der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 76 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.08.2000 bis einschließlich 25.09.2000 öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 15.01.2001

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 18.12.2000 beschlossen.

Lilienthal, den 15.01.2001

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

L.S.

<p>Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.</p> <p>Lilienthal, den</p> <p>Der Gemeindedirektor Im Auftrage:</p>
--