

STADT VISSLHÖVEDE

LANDKREIS ROTENBURG (W)

BEBAUUNGSPLAN

JEDDINGEN

NR. 61

“Am Vogtsmoor“

2. ÄNDERUNG / AUFHEBUNG

VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

ENTWURF

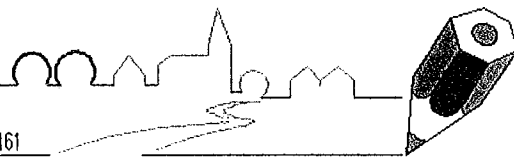
Hier : berichtige Vorlage zum Beteiligungsverfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 4a BauGB
nach Beratung / Beschluß des VA vom 14.07.2015 !

Auslegungserreichter

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12 T 04163-7731 F 04163-808161
Guleke-Partner@T-online.de Das Team für Ihre Pläne

www.gulekeundpartner.de



INHALTSVERZEICHNIS

I	VERFAHRENSVERMERKE	1
II	Entwurf SATZUNG.....	3
	Anlagen :	
	- Übersichtsplan zum Geltungsbereich der 2. Änderung	4
	- Textliche Festsetzungen - Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 61	5
	- Örtliche Bauvorschriften - Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 61.....	6
	- Örtliche Bauvorschriften - Ausschnitt 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 61	6
III	Entwurf BEGRÜNDUNG	
1	RECHTSGRUNDLAGEN	7
2	VERFAHREN	7
3	VERANLASSUNG.....	7
4	GELTUNGSBEREICH	7
5	BESTEHENDE FESTSETZUNG ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - AUFHEBUNG	8
6	BESTEHENDE FESTSETZUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT - ÄNDERUNG	8
7	DURCHFÜHRUNG / SONSTIGES PLANRECHT	9

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungs- / Änderungsbeschluss

Der VA der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 09.12.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Jeddigen Nr. 61 "Am Vogtsmoor" zu ändern bzw. Festsetzungen ersatzlos aufzuheben.
Ortsübliche Bekanntmachung vom ./. .

VISSELHÖVEDE,

.....
- Bürgermeister -

Planverfasser

Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
GULEKE + PARTNER Büro für kommunale Entwicklungsplanung 21640 HORNEBURG

Horneburg, 06/2015

.....
- Unterschrift -

Öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung / Aufhebung des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung / Aufhebung des Bebauungsplan und die Entwurfsbegründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ein Umweltbericht hat nicht vorgelegen.

VISSELHÖVEDE,

.....
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Visselhövede hat die 2. Änderung / Aufhebung des Bebauungsplanes nach Abwägung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung gem. §§ 10 und 13 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Ferner hat der Rat die Aufhebung der 1. Änderung beschlossen.

VISSELHÖVEDE,

.....
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Die 2. Änderung / Aufhebung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den LANDKREIS ROTENBURG (W) bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung / Aufhebung dieses Bebauungsplanes der Stadt Visselhövede ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

VISSELHÖVEDE,

.....
- Bürgermeister -

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung / Aufhebung des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde / Stadt unter Darlegung des der Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden.

VISSELHÖVEDE,

.....
- Bürgermeister -

Entwurf SATZUNG
2. ÄNDERUNG / AUFHEBUNG
BEBAUUNGSPLAN JEDDINGEN NR. 61 "AM VOGTSMOOR"
STADT VISSELHÖVEDE - LANDKREIS ROTENBURG (W)

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie der §§ 80 (3) und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zzt. geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Visselehövede nachstehende 2. Änderung / Aufhebung des Bebauungsplanes Jeddigen Nr. 61 "Am Vogtsmoor" als Satzung beschlossen :

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Die Änderung betrifft den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Jeddigen Nr. 61 "Am Vogtsmoor" (Urplan) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.12.2003 (vgl. Anlagen Übersichtsplan / Urplan – Grenze des räumlichen Geltungsbereich) sowie die 1. Änderung von 2004.

§ 2 ÄNDERUNG / AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Aufgehoben werden die festgesetzte Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) als Maß der baulichen Nutzung (vgl. Urplan - Zeichnerische Festsetzung) und damit auch die Textliche Festsetzung unter Ziffer 1.4 des Urplanes (vgl. Anlage).

Geändert bzw. ersetzt wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung zur Zahl (Z) der Vollgeschosse mit $Z = 1$ (vgl. § 20 BauNVO).

2.2 Änderung / Aufhebung Örtliche Bauvorschriften nach NBauO

Geändert bzw. aufgehoben wird die zum Urplan sowie zur 1. Änderung (vgl. Anlage) im Sinne von § 98 NBauO geltende Örtliche Bauvorschrift nach § 56 NBauO wie folgt :

Unter Ziffer 2 - Dächer - wird die Ziffer 2.1 ersatzlos aufgehoben.

HINWEIS :

Die übrigen Textlichen und Zeichnerischen Festsetzungen des Urplanes von 2003 sowie die Örtlichen Bauvorschriften nach NBauO behalten weiterhin ihre Gültigkeit, sofern diese den geänderten Festsetzungen im Sinne von § 98 NBauO nicht widersprechen.

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung zur 2. Änderung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (W) am in Kraft.

Mit Rechtskraft der 2. Änderung treten die entgegenstehenden Festsetzungen der 1. Änderung i. d. F. von 2004 außer Kraft.

VISSSELHÖVEDE,

(DS)

.....
- Bürgermeister -

ANLAGE :

Ausschnitt Urplan :

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN : (tlw.)

- 1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/HÖHE BAULICHER ANLAGEN/BAUWEISE : [§ 9 (1) Nr.1 BauGB]
- 1.1 Im Planbereich ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (Wo) gem. § 9 (2) Nr. 6 BauGB festgesetzt.
Es sind pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen (Wo) und pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung (Wo) zulässig.
- 1.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke je Hauseinheit ist wie folgt festgesetzt:
Pro Einzelhaus \geq 600 qm bzw. pro Doppelhaushälfte \geq 500 qm.
- 1.3 Die Oberkante (OK) Fertig-Fußboden der Erdgeschosse darf 0,5 m über erschließende Verkehrsfläche nicht überschreiten. Als Bezugspunkt der Oberkante Verkehrsfläche gilt die Straßenmitte des höchsten Anschlusses des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche.
- 1.4 Angaben zur Trauf- und Firsthöhe sind auf Oberkante (OK) Fertig-Fußboden Erdgeschoß bezogen.
- 2 GARAGEN UND NEBENANLAGEN : [§ 9 (1) Nr.1 BauGB]
Innerhalb der 3 Meter breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche, zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, sind Garagen und überdachte Stellplätze (offene Garagen - Carports) i. S. von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. von § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

3.

4.

.....

ANLAGE :

Ausschnitt Urplan :

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

über die Gestaltung gem. NBauO

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind für die Ausführung des Satzungsgebietes folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

1 Außenwandmaterialien. Zulässig sind :

1.1 Ziegelmauerwerk. Farbgebung : Rot bis Rotbraun

1.2 Holz und Holzverschalung in senkrechter Ausführung. Farbgebung : (gedeckte Farbtöne - kein Reinweiß) als Farben / Lasuren oder naturbelassen.

1.3 Für einzelne Architekturteile der Außenwände können andere Baustoffe wie Metall/Blech (mit Stegfalzstruktur), Holz und Glas zugelassen werden, wenn Ziegelmauerwerk oder senkrechte Holzverschalung (mit bis zu 70 %) vorherrschend bleibt.
Ausnahmen können für Überdachungen, Wintergärten sowie Nebenanlagen, wie z.B. Garten- und Gewächshäuser etc. zugelassen werden.

2 Dächer. Zulässig sind :

2.1 Satteldächer oder Krüppelwalmdächer (bis Halbwalme) mit einer Neigung von 32 bis 52 Grad.

Für untergeordnete Dachaufbauten ist ausnahmsweise eine Neigung ab 25 Grad zulässig.

2.2 Dacheindeckung als Weich-/Harddach mit Ziegeln/Dachsteinen in der Farbgebung von rot bis rotbraun oder braun bis antrazit. Für Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Dachaufbauten ist auch Blecheindeckung zulässig.

2.3 Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Sie sind je Traufseite auf 1/3 der Trauflänge des Daches zu beschränken.

2.4 Dacheinschnitte aller Art sind unzulässig.

3 Als Einfriedungen der Vorgärten sind Zäune mit rotem Klinker- oder Natursteinsockel, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Lebendhecken zu verwenden.

Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Lebendhecken zulässig.

4 Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:

Ordnungswidrig im Sinne von § 91 (3) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Örtliche Bauvorschriften Ausschnitt 1. Änderung :

2.1 Satteldächer oder Krüppelwalmdächer (bis Halbwalme) mit einer Dachneigung von 32 bis 52 Grad. Für untergeordnete Dachaufbauten ist eine Dachneigung ab 25 Grad zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Wintergärten dürfen in Flachdachbauweise errichtet werden.

Entwurf BEGRÜNDUNG
2. Änderung / Aufhebung
Bebauungsplan Jeddigen Nr. 61 "Am Vogtsmoor"
Stadt Visselhövede - Landkreis Rotenburg (W)

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
jeweils in der zzt. geltende Fassung.

2 VERFAHREN

- Beschluss zur 2. Änderung / Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61 nach § 13a BauGB durch den VA der Stadt vom 09.12.2014
- Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a BauGB mit Anschreiben vom
- Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom
- Stand des Verfahrens –

3 VERANLASSUNG

Die für dieses Quartier ursprünglich beabsichtigte Bauweise ist im Sinne des aktuellen „Zeitgeistes“ erkennbar nicht mehr durchsetzbar. D. h. die seinerzeit für opportun gehaltenen Maße der baulichen Nutzung in der Art der bestehenden Festsetzungen von Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) sollte die Ausnutzung der I-Geschossigkeit begrenzen. Diese damalige Planungsabsicht bzw. Festsetzung von Gebäudekörpern zum örtlichen Baustil ist durch den angesprochenen „Zeitgeist“ nunmehr in Frage gestellt.

Aus Überlegungen zum demographischen Wandel und Barrierefreiheit / altersgerechtes Bauen / Seniorenwohnen wird auch vermehrt ein Bungalow-Stil (d. h. ausschließlich Nutzungen im Erdgeschoss mit Vollwalm- oder auch mit Zeltdach) nachgefragt.

Für das beabsichtigte Verfahren sind die Anforderungen nach § 13a BauGB gegeben.

Das v. g. Verfahren soll auch durchgeführt werden, da der Bebauungsplan Nr. 61 (Urplan) von 2003 Ausnahmen nach § 31 BauGB nicht explizit benannt hat bzw. etwaige Befreiungen von den Festsetzungen des Urplanes im Einzelfall auf Dauer nicht gewollt sind.

Die Gemeinde betreibt dieses Verfahren im Sinne der ihr übertragenen Aufgabe nach § 1 (3) BauGB, sobald und soweit es für städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

4 GELTUNGSBEREICH

Durch die 2. Änderung / Aufhebung ist der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61 von 2003 sowie die 1. Änderung von 2004 insgesamt betroffen (vgl. Übersichtsplan – Festsetzung räumlicher Geltungsbereich zum Urplan).

Das Aufhebungsverfahren betrifft ausschließlich die 1. Änderung von 2004.

5 BESTEHENDE FESTSETZUNG ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - AUFHEBUNG

Die Aufhebung der bisher festgesetzten Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) als bisherige Maße der baulichen Nutzung sollen zu Gunsten der Regelung zur Vollgeschossigkeit nach NBauO weichen. Damit ist dann die vom Gesetzgeber geöffnete Auffassung und Zulässigkeit zur so genannten visuellen II-Geschossigkeit nunmehr und aktuell als zulässiger Baustil erwünscht.

Geschuldet ist diese geänderte Planungsabsicht dem v. g. Baustil, zumal zwischenzeitlich und aktuell im näheren Umfeld des Geltungsbereiches insgesamt bereits Bauweisen im Sinne von § 34 BauGB mit I-geschossigen Baukörpern unterschiedlicher Dachformen und Dachneigungen im Sinne der Nds. Bauordnung zulässigerweise erstellt worden sind.

Allgemeine Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild, als öffentlicher Belang, sind in Bezug auf die I-geschossige Bauweise erkennbar nicht berührt. Die seinerzeit festgesetzte Firsthöhe bleibt letztlich auch durch die ersetzende Festsetzung zur Eingeschossigkeit weiterhin "gedeckt". Gemindert wird eine ggf. sich ergebende Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild durch langfristig entstehendes Großgrün aufgrund und im Sinne der Textlichen Festsetzungen zur Urplanung.

Die so genannte "visuelle II-Geschossigkeit" (auch als "Toskana"-Baustil bekannt) soll nunmehr als aktuelle Bauweise geöffnet werden. Auswirken wird sich dieser geänderte städtebauliche Grundzug im Wesentlichen auf den 2. Bauabschnitt (nördlicher Bereich), der zzt. vorbereitet wird, nachdem der 1. Bauabschnitt fast abgeschlossen ist bzw. bereits so gut wie bebaut ist.

Die durch die Urplanung beabsichtigte Bebauung mit dem einerseits direkten Anschluss an den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich und andererseits an bebaute Bereiche des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB sollen den orts- und landschaftstypischen Baukriterien in Maßstab und Materialwahl möglichst entsprechen. Dies ist auch durchaus gegeben, da in der unbeplanten Ortslage im näheren Umfeld der v. g. Baustil nicht reglementiert ist.

6 BESTEHENDE FESTSETZUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT – 2. ÄNDERUNG

Bauvorschriften über die Gestaltung nach NBauO sind geeignet, die Grundsätze der Bauleitplanung zu unterstützen und neben den bodenrechtlich ausgewiesenen Festsetzungen nach § 9 BauGB sinnvoll zu ergänzen. Mittels Örtlicher Bauvorschriften soll im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein baugestalterischer Rahmen gesetzt werden, innerhalb dessen die Bauherren bzw. ihre Entwurfsverfasser ausreichend Raum für eigene Initiativen erhalten (Beachtung privater Belange) und letztlich sich für sich generieren können.

Damit könnte bei verständiger Handhabung der Bauvorschriften über die Gestaltung visuell etwas entstehen, was einerseits für die Maßstäblichkeit sowie andererseits zu Harmonie / Behaglichkeit / Geborgenheit in der Abwägung zum Urplan wesentlich war. Somit wären dann eine Vielzahl individuell gestalteter Einzelbauten, die einander gestalterisch zugeordnet sind, aber dennoch so viel Gemeinsames ausweisen, dass sie eine gestaltete Einheit im Sinne einer „Siedlungs“-Gemeinschaft (Beachtung öffentlicher Belange) hätten bilden können.

Dieser baugestalterische Gedanke ist nach wie vor gewollt.

Die nunmehr beabsichtigten zulässigen Vollwalm- bzw. Zeltdächer, d. h. Dachformen mit allseitiger Dachneigung bzw. ohne Giebelflächen als baugestalterisches „Gesicht“ der Bewohner, schotten sich hingegen im übertragenen Sinne durch ein „geschlossenes Visier“ von der Gemeinschaft im Quartier ab. Diese ursprünglich nicht gewollte Situation ist zwischenzeitlich aber im bebauten Umfeld des Planbereiches entstanden und führte zu der Absicht bzw. dem Beschluss der Stadt, diese Planänderung durchzuführen bzw. diese ggf. nicht absichtlich herbeigeführte Härte im Sinne von § 31 (2) Nr. 3 BauGB gegenüber Bauwilligen im rechtskräftigen Geltungsbereich Jeddigen Nr. 61 zu bereinigen.

Die Nds. Bauordnung (NBauO) ermächtigt die planende Stadt zum Erlass gestalterischer Vorschriften, die über die Abwehr bloßer Verunstaltungen hinausgehen dürfen. Nach § 84 NBauO sind daher gestalterische Anforderungen in Örtlichen Bauvorschriften nicht auf die Abwehr von Verunstaltungen (ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Beschauers nicht bloß beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand) beschränkt, sondern dürfen auch darauf gerichtet sein, Unschönheiten abzuwehren, Störungen architektonischer Harmonie zu verhindern und ästhetisch unerwünschte Erscheinungen aus dem Orts- und Landschaftsbild fernzuhalten.

Ziel und Zweck der verbleibenden Gestaltungsfestsetzungen ist es nunmehr, das Ortsbild möglichst ohne gestalterische Überprägung zu erhalten, um unabhängig von den Bauvorschriften zu Dachform und Dachneigung die zufällige Vielfalt von Gestaltungsmerkmalen zu vermeiden.

Die Aufhebung der Ziffer 2.1 der Örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereiches drängt sich allein daher auf, da die Bebauung nach § 34 BauGB im Umfeld des Geltungsbereiches keinen Bauvorschriften im Sinne des § 84 der NBauO unterliegt.

Die allgemeine städtebauliche Planung gem. § 1 (6) BauGB dient u. a. auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Insofern erscheint es aktuell sinnvoll, die auf den Geltungsbereich bezogenen Bauvorschriften zu Dachform und Dachneigung ersatzlos aufzuheben, um damit private Belange zu berücksichtigen. Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass eine für die Ortslage von Jeddigen insgesamt zu erstellende Gestaltungssatzung nach NBauO durch die zuständige Stadt nicht gewollt ist.

Aus dem zuvor Gesagten wird für das Plangebiet die Örtliche Bauvorschrift (vgl. Anlage - Festsetzung i. S. von § 98 NBauO zum Urplan von 2003) die Ziffer 2.1 ersatzlos gestrichen.

Damit sollen v. g. private Belange im Rahmen dieser 2. Änderung den öffentlichen Belangen im Sinne von § 1 (7) BauGB vorangestellt werden.

Die ersatzlose Aufhebung des planungsrechtlichen Inhaltes der 1. Änderung ist hinsichtlich der Planungsabsicht zur 2. Änderung zwangsweise überholt.

Auf den völligen Verzicht von Bauvorschriften soll aus Gründen des Vertrauensschutzes sowie erkennbaren Auswirkungen auf öffentliche Belange indes verzichtet werden.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Aufhebung von Dachform und Dachneigung sind erkennbar nicht erheblich.

7 DURCHFÜHRUNG / SONSTIGES PLANRECHT

Der Durchführung zur 2. Änderung stehen insbesondere öffentliche Belange nicht entgegen.

Mit Rechtskraft zur 2. Änderung werden entgegenstehende Festsetzungen der 1. Änderung von 2004 ersatzlos aufgehoben.

Weiteres Planrecht, dass der Abwägung unterliegt oder den aktuellen Festsetzungen entgegenstehen könnte, besteht erkennbar nicht.

VISSELHÖVEDE,

(DS)

.....
- Bürgermeister -

Im Entwurf zur 2. Änderung aufgestellt :

GULEKE + PARTNER
21640 HORNEBURG
Guleke-Partner@T-online.de

Das Team für Ihre Pläne

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
☎ 04163 - 7731
www.gulekeundpartner.de