

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

"HOHENFELDE"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄNDERUNG

**GEMEINDE ALFSTEDT
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

SATZUNG

der Gemeinde Alfstedt über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hohenfelde“ mit örtlicher Bauvorschrift

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Alfstedt diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hohenfelde“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Hohenfelde“ in der Gemeinde Alfstedt. Er ist in dem beigefügten Kartenausschnitt auf der Grundlage der ALK dargestellt. Der Lageplan mit der Grenze des Änderungsbereichs ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Inhalt der Änderung

1) Örtliche Bauvorschrift Nr. 1

Die Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hohenfelde“ wird in der Form geändert, dass der festgesetzte Dachneigungswinkel auf 10° reduziert wird. Die Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hohenfelde“ wird in der Form ergänzt, dass auch begrünte Dächer zulässig sind.

§ 3

Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hohenfelde“ mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses des Rates der Gemeinde Alfstedt über diese Satzung in Kraft.

Alfstedt, den 26.02.2014

gez. Buck
(Buck)
Bürgermeister

GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Alfstedt hat in seiner Sitzung am 07.11.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Alfstedt, den 12.03.2014

gez. Buck
(Buck)
Bürgermeister

2. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012



LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen
Regionaldirektion Verden

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 04.03.2014

gez. Diercks
(Diercks)
Planverfasser

4. Der Rat der Gemeinde Alfstedt hat in seiner Sitzung am 07.11.2013 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 16.12.2013 bis zum 17.01. 2014 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Alfstedt, den 12.03.2014

gez. Buck
(Buck)
Bürgermeister

5. Der Rat der Gemeinde Alfstedt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 13 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Alfstedt, den

.....
(Buck)
Bürgermeister

6. Der Rat der Gemeinde Alfstedt hat diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 26.02.2014 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Alfstedt, den 12.03.2014

gez. Buck
(Buck)
Bürgermeister

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 (3) BauGB am 15.03.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 15.03.2014 rechtsverbindlich geworden.

Alfstedt, den 17.03.2014

gez. Buck
(Buck)
Bürgermeister

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit örtlicher Bauvorschrift sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Alfstedt, den

.....
(Buck)
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "HOHENFELDE" DER GEMEINDE ALFSTEDT

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Alfstedt, zwischen den Gemeindestraßen „Im hohen Felde“ und der „Dorfstraße“ (siehe Abb. 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 32/1 und das Flurstück 81/2 teilweise, der Flur 22 der Gemarkung Alfstedt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,17 ha.

Abb. 1: Lage und Übersicht



Quelle LGLN

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet ist in Baugrundstücke unterteilt, die zur Bebauung anstehen. Die Erschließungsanlagen des Baugebietes einschließlich Regenrückhaltebecken sind bereits hergestellt. Fünf Grundstücke sind bereits bebaut.

Westlich und südlich angrenzend befindet sich eine aufgelockerte Wohnbebauung in eingeschossiger Bauweise und Nutzgärten. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Geestequelle (allgemeines Wohngebiet) nicht berührt.

2.1 Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Planänderungsverfahren wird daher gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Somit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

2.2 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. einer Wohnung je Doppelhaushälfte. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Textliche Festsetzungen regeln die zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten, die Mindestgröße der Baugrundstücke, den Ausschluss von Hochbauten in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Durch örtliche Bauvorschriften werden Regelungen über die Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Dächer mit Neigungswinkeln unter 30° sind – mit Ausnahme der Dächer von Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten – nicht zulässig. Weitere Vorschriften betreffen die Farben und Materialien der Dacheindeckungen, Sockelhöhen sowie die Höhe von Einfriedungen.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Hohenfelde“ ist 2009 rechtsverbindlich geworden. Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen.

Mit der Mindestdachneigung von 30 Grad sollte das bestehende Ortsbild in Alfstedt berücksichtigt werden. Dabei hat sich die Gemeinde an den überwiegend vorhandenen Dachformen wie Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern orientiert. Währenddessen hat sich beim Verkauf der Grundstücke gezeigt, dass diese örtliche Bauvorschrift teilweise nicht mit den Gestaltungsvorstellungen und Wünschen der Bauherren und ihrer Architekten korrespondiert. Aus Kostengründen und aus Gründen der Energieeinsparung werden auch Bauformen mit geringerer Dachneigung gewünscht. Durch möglichst geringe Außenwand- und Dachflächen lassen sich die gesetzlichen Anforderungen zur Energieeinsparung leichter erfüllen. Weiterhin werden für begrünte Dächer geringere Dachneigungen benötigt.

Es ist Ziel der Gemeinde, für die zukünftigen Bauherren eine größere Baufreiheit bezüglich der Gestaltung der Wohngebäude zu ermöglichen, sodass die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) leichter und effektiv erfüllt werden können. Außerdem soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB Rechnung getragen werden, denn mit kompakteren Bauformen lässt sich die Überbauung der Grundstücksflächen reduzieren. Ziel der Gemeinde bleibt es aber auch weiterhin, mit der Festsetzung einer Mindestdachneigung reine Flachdächer zu vermeiden, um das umgebende Ortsbild zu berücksichtigen.

Um die vorgenannte Ziele zu erreichen, wird die zulässige Dachneigung auf 10° reduziert.

Durch die festgesetzte Eingeschossigkeit bleibt eine Höhenbegrenzung der Gebäude erhalten, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und die benachbarten Baugebiete entstehen.

Die vorgesehene Erleichterung für die Bauherren bezüglich der Gestaltung ihrer Gebäude ist daher mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 9 vereinbar und vertretbar.

3.2 Änderungen des Bebauungsplanes

Inhaltlich geändert werden lediglich folgende Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Hohenfelde“:

- Örtliche Bauvorschrift Nr. 1

Die Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hohenfelde“ wird in der Form geändert, dass der festgesetzte Dachneigungswinkel auf 10° reduziert wird.

Die Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hohenfelde“ wird in der Form ergänzt, dass auch begrünte Dächer zulässig sind.

Von der Änderung unberührt bleiben alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die übrigen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 9.

Mit diesen Maßnahmen soll die Baufreiheit der zukünftigen Bauherrn berücksichtigt und im Sinne des Klimaschutzes eine kompakte Gestaltung der baulichen Anlagen ermöglicht werden. Aus ökologischen und energetischen Gründen sind bei der Gestaltung der Dächer auch begrünte Dächer zulässig.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht berührt. Die Änderungen beziehen sich lediglich auf die zulässige Dachneigung und die Dachfarben. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt einschließlich der Zahl der Vollgeschosse unverändert. Daher ergeben sich keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und das Ortsbild als durch die bisher bereits zulässigen Nutzungen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert.

5. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde Alfstedt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht.

Alfstedt, den 12.03.2014

gez. Buck
(Buck)
Bürgermeister