

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 8**

**"AN DER DORFSTRASSE"**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

**2. ÄNDERUNG**

ABSCHRIFT

**GEMEINDE OEREL  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>
---------------------------

<b>SATZUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "AN DER DORFSTRASSE" DER GEMEINDE OEREL</b> .....	<b>7</b>
1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches .....	7
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes .....	7
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung .....	7
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	8
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	8
2.2 Flächennutzungsplanung .....	8
2.3 Anwendbarkeit des § 13 BauGB .....	8
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	8
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	8
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	9
3.3 Natur und Landschaft .....	9
3.4 Verkehrliche Erschließung .....	9
4. Ver- und Entsorgung .....	10

---

# SATZUNG

der Gemeinde Oerel über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8  
„An der Dorfstraße“  
mit örtlichen Bauvorschriften

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 Oerel diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 als Satzung beschlossen.

## § 1

### Geltungsbereich

Die 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Dorfstraße“.

## § 2

### Inhalt der Änderung

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 5.1 wird in der Form geändert, dass die festgesetzte Mindestdachneigung auf 25° reduziert wird.

## § 3

### Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) in Kraft.

Oerel, den 30.05.2016

  
gez. Knop

(Knop)

Bürgermeister



LS

---

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Oerel hat in seiner Sitzung am 12.01.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oerel, den 01.06.2016

*Taske Knop*  
gez. Knop  
(Knop)  
Bürgermeister

LS

---

2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 15.08.2016

gez. Diercks  
(Diercks)  
Planverfasser

---

---

3. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.01.2016 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung haben vom 18.02.2016 bis zum 18.03.2016 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Oerel, den 01.06.2016

*Torsten Knop*

gez. Knop

(Knop)

Bürgermeister

LS

---

4. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Oerel, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Knop)

Bürgermeister

---

5. Der Rat der Gemeinde hat diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 30.05.2016 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Oerel, den 01.06.2016

*Torsten Knop*

gez. Knop

(Knop)

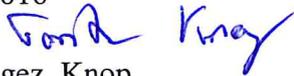
Bürgermeister

LS

---

6. Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist damit am 15.07.2016 rechtsverbindlich geworden.

Oerel, den 22.08.2016

  
gez. Knop  
(Knop)  
Bürgermeister

LS

---

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 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.

Oerel, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Knop)  
Bürgermeister

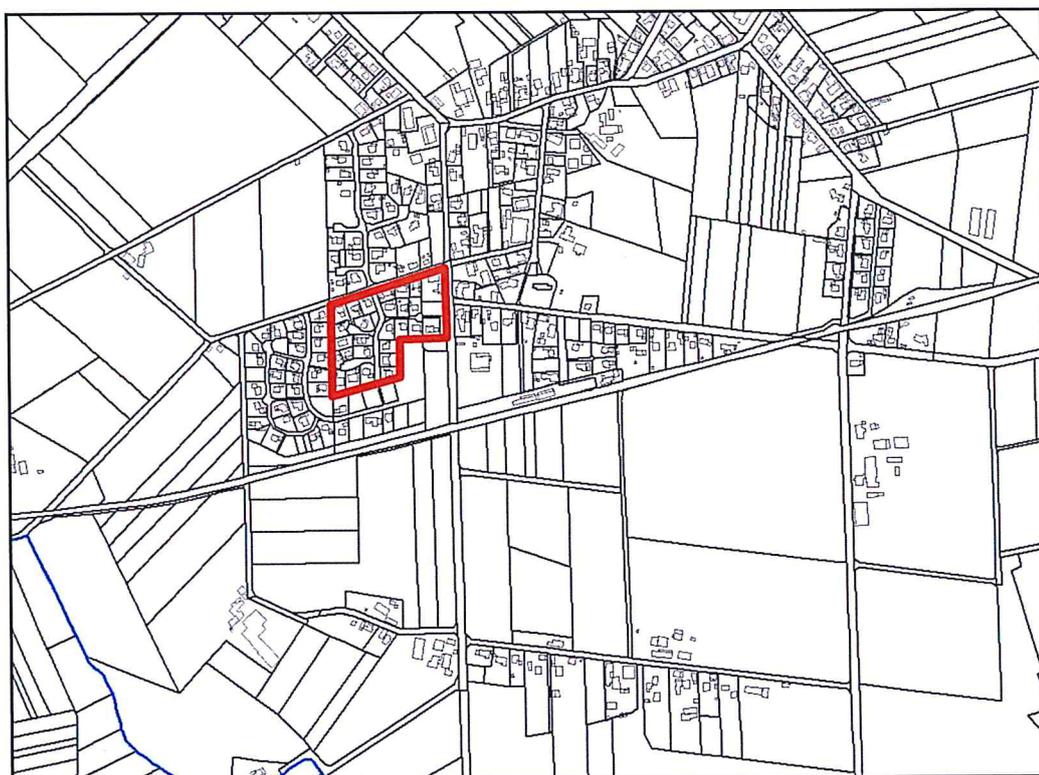
## BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "AN DER DORFSTRASSE" DER GEMEINDE OEREL

### 1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

#### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im südwestlichen Bereich von Oerel, westlich des Grünen Weges und südlich der Straße „Im Saal“ (siehe Abb. 1). Das Planänderungsgebiet umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,77 ha.

#### Abb. 1: Lage



ohne Maßstab

Quelle: LGLN

#### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet ist, bis auf eine Teilfläche im Osten, überwiegend mit eingeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise bebaut. Bis auf eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Nordwesten und einen Gewerbebetrieb im Südosten ist das Planänderungsgebiet von Wohnnutzungen umgeben.

---

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Geestequelle vereinbar.

### **2.3 Anwendbarkeit des § 13 BauGB**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Dorfstraße“ soll lediglich die Minstdachneigung geändert werden. Das Planänderungsverfahren soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. 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 (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Somit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

## **3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. 8 „An der Dorfstraße“ ist im Jahre 1992 rechtsverbindlich geworden. Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und Mischgebäuden geschaffen.

Mit der festgesetzten Minstdachneigung von 35° sollte das bestehende Ortsbild in Oerel berücksichtigt werden. Dabei hat sich die Gemeinde an den überwiegend vorhandenen Dachformen wie Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern orientiert. Hier besteht nun der Wunsch, Gebäude mit einer geringeren Dachneigung zu errichten.

---

Es ist Ziel der Gemeinde, Bauwillige im Ort zu halten und dementsprechend eine größere Baufreiheit bezüglich der Gestaltung der Dachneigung zu ermöglichen. Gleichzeitig soll der Spielraum für Solaranlagen und die zu beheizende Gebäudehülle erweitert werden, um die Anforderungen der Energiesparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) leichter und effektiver zu erfüllen.

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, wird die Minstdachneigung auf 25° reduziert.

Durch die festgesetzte Traufhöhe 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. 8 vereinbar und vertretbar.

### **3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Planänderungsgebiet die Minstdachneigung von 35 Grad auf 25 Grad reduziert. Damit bleibt das Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Siedlung mit einer harmonischen Dachlandschaft gesichert, ohne die Baufreiheit der Bauherren mehr als nötig einzuschränken. Gleichzeitig entspricht dies einer modernen und effizienten Bauweise.

Alle übrigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 sowie der 1. Änderung sind durch die 2. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert bestehen.

### **3.3 Natur und Landschaft**

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Die Änderung bezieht sich lediglich auf die Minstdachneigung. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt einschließlich der maximalen Traufhöhe unverändert. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

### **3.4 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes wird nicht verändert. Sie erfolgt aus nördlicher Richtung über die Straße „Im Saal“.

---

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert.

Oerel, den 22.08.2016

*Franke Knop*

gez. Knop  
(Knop)  
Bürgermeister

LS