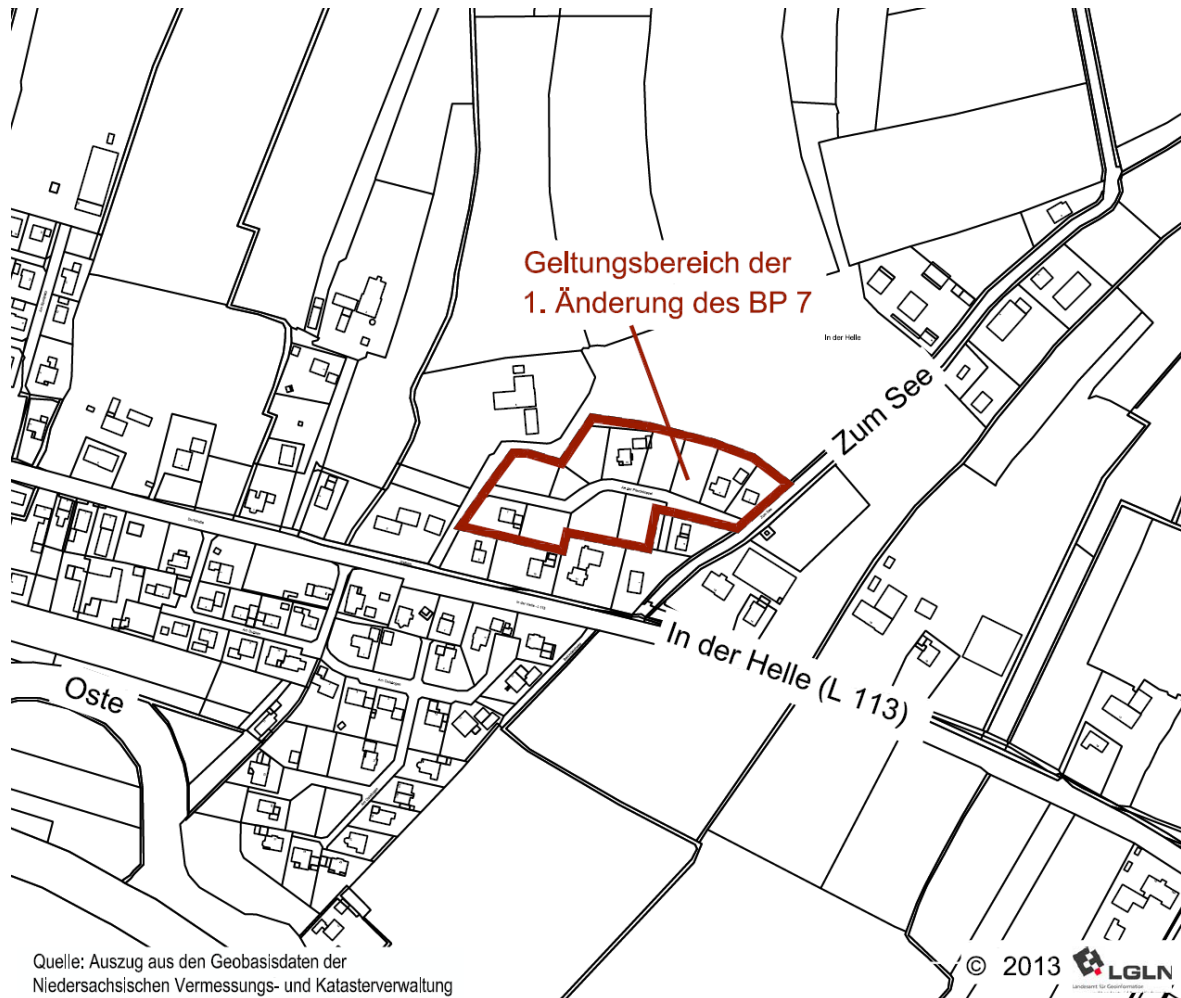


Gemeinde Großenwörden
Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten / Landkreis Stade

Begründung und Satzungstext

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „An der Pferdekoppel“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2013 LGLN
Landkreis für Geoinformation
Satzung 14.10.2015

Gemeinde Großenwörden

Deichstraße 11
21712 Großenwörden

Telefon: 0 47 75 / 7 12

Homepage: www.groessenwoerden.de

E-Mail: info@gemeinde-grossenwoerden.de



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Büro Himmelpforten

Poststraße 27 | 21709 Himmelpforten

Tel. 04144-217910 | Fax. 04144-217911

stadtplanung@cap-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	2
1.4 Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB	2
2 Belange des Umweltschutzes und der Raumordnung	2
3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	3
4 Städtebauliche Abwägung und Planung	3
5 Auswirkungen der Planung	4

Satzung

PRÄAMBEL	5
VERFAHRENSVERMERKE	6
ANHANG: Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010.

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „An der Pferdekoppel“ hat die Gemeinde Großenwörden 2004 im Rahmen der Arrondierung des nördlichen Ortsrandes die Erschließung eines Wohngebietes zur Sicherung der Eigenentwicklung vorbereitet. Durch die Planung sollte, im Verbund mit anderen Baulückenschließungen, der Bedarf an Wohnbauland für die Eigenentwicklung Großenwördens in den nächsten Jahren abgesichert werden. In der nachfolgenden Realisierungsphase wurden im Plangebiet daraufhin elf Baugrundstücke parzelliert.

Großenwörden hat sein stark ländlich geprägtes Ortsbild weitgehend erhalten. Zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes konnte auch der Prozess der Dorferneuerung beitragen, in dem umfassende Gestaltungsempfehlungen für den Gebäudebestand aber auch für Neubebauungen erarbeitet wurden. Entsprechend wurden zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 7 „An der Pferdekoppel“ örtliche Bauvorschriften mit dem gleichen räumlichen Geltungsbe- reich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Einige wenige Grundstücke sind im Plangebiet inzwischen bebaut. Es hat sich allerdings gezeigt, dass Bauwillige sich durch die Festsetzungen im Bebauungsplan in ihren individuellen Bebauungsvorstellungen und der Verwirklichung ihrer Bauwünsche stark eingeschränkt fühlen. Die Veräußerung der Grundstücke geht trotz grundsätzlich in Großenwörden vorhandener Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nur schleppend voran. Es ist somit davon auszugehen, dass Bauwillige nur durch eine höhere Baufreiheit in der Gemeinde gehalten werden können.

Auf diesen Umstand reagierend sollen nun, nach eingehender Erörterung, die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans hinsichtlich der Materialauswahl bei Dächern und Fassaden geändert werden.

Ziel der Planung ist die Attraktivitätserhöhung der verbleibenden Grundstücke für Bauinteressenten. Weitere Änderungen ergeben sich gegenüber der bestehenden Planung nicht.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Rat der Gemeinde Großenwörden hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 für den Bereich „An der Pferdekoppel“ beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage Großenwörden. Es liegt in unmittelbarem Anschluss an bereits besiedelte Flächen und stellt eine Erweiterung des Siedlungskörpers dar. Auf dem Übersichtsplan des Deckblattes ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch offenes Grünland,
- im Westen durch einen unbefestigten Weg zu einer ehemaligen Hofstelle,
- im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Straße „In der Helle“ sowie
- im Osten durch die Straße „Zum See“.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 97/9, 97/8, 97/7, 97/6, 97/5, 97/4, 97/3, 97/2, 97/10 (An der Pferdekoppel), 97/14, 97/13, 97/12, 97/11 sowie teilweise das Flurstück 97/1 und hat eine Gesamtgröße von ca. 1,25 ha.

Von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „An der Pferdekoppel“ ist der gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffen. Ein Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich dieser 1. Änderung ist dem Satzungstext beigelegt. Gegenstand der Planung ist lediglich die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften.

1.4 Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden lediglich die Örtlichen Bauvorschriften geändert. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Es wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter. Bei der Planung kommt es zu keiner Erhöhung der Bodenversiegelung gegenüber der derzeit zulässigen Bebauung im Plangebiet.

Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die natürlichen Schutzgüter durch die Änderung nicht beeinträchtigt werden

2 Belange des Umweltschutzes und der Raumordnung

Die Änderungsbereich ist bereits überplant und als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „An der Pferdekoppel“ erfolgt.

Entsprechend der Bebauungsplanausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) stellt der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften ergeben sich keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt in „zweiter Reihe“ hinter der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Hauptstraße (Landesstraße L 113) und ist bislang lediglich zu etwa einem Drittel bebaut. Die Erschließung ist entsprechend noch als Baustraße vorhanden.

4 Städtebauliche Abwägung und Planung

Die Gemeinde Großenwörden hat ein begründetes Interesse, die Wahrung des ländlich geprägten Ortsbildes zu fördern. Das Plangebiet liegt in einer Randlage des alten dörflichen Ortskerns. Deshalb wurden für den Geltungsbereich folgende Mindestanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten über die „Örtlichen Bauvorschriften“ zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung aufgestellt:

1. Außenwände

1.1 *Im Bereich des Plangebietes sind die Außenwände als Verblendmauerwerk auszuführen, und zwar in Rot- und Brauntönen. Untergeordnet, das heißt an Teilflächen bis zu 40 %, sind auch andere Materialien (z.B. Putz oder Holz) zulässig.*

2. Dächer

2.1 *Im Plangeltungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 48° zugelassen. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Garagen bis zu einer Grundfläche von 45 m² können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern ausgeführt werden.*

2.2 *Im gesamten Geltungsbereich ist für die Dacheindeckung nur Material in nicht glänzender Oberfläche in den Farben rot (RAL 3000 - 3011), braun (RAL 8016 – 8022, 8025 und 8028) oder anthrazit (RAL 7010 - 7031, 7039, 7043) zulässig.*

2.3 *Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig.*

3. Hinweis

3.1 *Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.*

3.2 *Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.*

Da sich in Großenwörden Bauwillige durch die Festlegungen der örtlichen Bauvorschriften in ihren individuellen Bebauungsvorstellungen zu stark eingeschränkt fühlen und die Gemeinde ein Interesse an der zügigen, kompletten Bebauung des Gebietes hat, sollen insbesondere bei der Farb- und Materialgestaltung größere Gestaltungsspielräume eröffnet werden. Verblendmauerwerk ist zwar nach wie vor typisches Fassadenmaterial im Bestand und prägend für das dörfliche Gefüge. Wunsch der Gemeinde ist es jedoch, im Bereich des Plangebietes für die Farbgebung der Fassaden keine Vorgaben mehr zu erlassen. Die Ziffer Außenwände 1.1 wird daher komplett gestrichen. Folglich bestehen keine Vorgaben zur Gestaltung der Außenwände hinsichtlich bestimmter Materialien und Farben.

Die in der Vergangenheit übliche Praxis in den örtlichen Bauvorschriften RAL-Farben für die Dacheindeckung vorzugeben, hat sich in der Praxis als schwer handhabbar erwiesen. Da insbesondere in der Ziegelindustrie bei der Farbgebung von Oberflächen nicht mit RAL-Farbangaben gearbeitet wird, können hier nur Farbvorgaben in Annäherung an die RAL-Farben gemeint sein. Mit dem hier vorgegebenen breiten Farbspektrum von Rot-, Braun- oder Anthrazittönen sollten den Bauherren bereits ein großer Spielraum gegeben werden. Im Umkehrschluss sollten im Dorf unübliche Farben wie u.a. Blau oder Grün durch Festlegung ausgeschlossen werden.

Die Örtliche Bauvorschrift 2.2 wird zukünftig auf den Ausschluss nicht glänzender Oberflächen beschränkt, um insbesondere das heutzutage übliche Spektrum an Dacheindeckungen zu ermöglichen. Jedoch sollen Fernwirkungen, die durch von den Dacheindeckungen hervorgerufenen Reflektionen ausgehen, vermieden werden.

Die Anpassung der beiden örtlichen Bauvorschriften wird im Hinblick auf das Ortsbild als unproblematisch eingestuft, da das Plangebiet in einem rückwärtigen, von der Ortsdurchfahrt nicht einsehbarem Dorfbereich liegt. Eine Einschränkung des ursprünglichen Dorfbildes im Dorfkern wird nicht gesehen.

Der unter Ziffer 3.2 erfolgte Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird lediglich an die aktuelle Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 angepasst. Es erfolgt lediglich eine Übernahme der geänderten Nummerierung der Paragraphen. Inhaltliche Änderungen ergeben sich nicht.

Zusammengefasst entfällt die örtliche Bauvorschrift 1. bzw. 1.1 gänzlich, die Nr. 2.2 wird inhaltlich angepasst und unter der Nr. 3.2 erfolgt lediglich die Anpassung auf die aktuellen Rechtsgrundlagen.

Entsprechend der Ausführungen lauten die „Örtlichen Bauvorschriften“ zukünftig wie folgt:

1. Außenwände

1.1 –entfällt–

2. Dächer

2.1 Im Plangeltungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 48° zugelassen. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Garagen bis zu einer Grundfläche von 45 m² können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern ausgeführt werden.

2.2 Im gesamten Geltungsbereich ist für die Dacheindeckung nur Material in nicht glänzender Oberfläche zulässig.

2.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

3. Hinweis

3.1 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3.2 Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die übrigen Ziele und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 7 „An der Pferdekoppel“ stehen dieser Satzung nicht entgegen und bleiben unverändert weiter bestehen. Alle sonstigen Festsetzungen werden beibehalten. Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet daher keine Anwendung. Weitere Abwägungs- oder Kompensationserfordernisse ergeben sich durch die Planung nicht.

5 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten. Weitere Auswirkungen ergeben sich nicht. Aussagen zur Bodenordnung, zu weiteren Kosten und zur Finanzierung sind deshalb entbehrlich.

Satzung und Begründung wurden ausgearbeitet vom Büro Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Himmelpforten, im Einvernehmen mit der Gemeinde Großenwörden.

SATZUNG

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8 sowie § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Großenwörden in seiner Sitzung am 14.10.2015 diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „An der Pferdekoppel“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990.

Großenwörden, den ____.

.....
Bürgermeister

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „An der Pferdekoppel“ ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffen. Gegenstand der Planung ist lediglich die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften.

Das ca. 1,25 ha große Plangebiet befindet sich im Nordosten Großenwördens. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 97/9, 97/8, 97/7, 97/6, 97/5, 97/4, 97/3, 97/2, 97/10 (An der Pferdekoppel), 97/14, 97/13, 97/12, 97/11 sowie teilweise das Flurstück 97/1. Der genaue Geltungsbereich der 1. Änderung ist dem beigefügten Plan zu entnehmen.

§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung, die dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 entspricht, werden die Örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und wie folgt ersetzt:

1. Außenwände

1.1 –entfällt–

2. Dächer

2.1 Im Plangeltungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 48° zugelassen. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Garagen bis zu einer Grundfläche von 45 m² können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern ausgeführt werden.

2.2 Im gesamten Geltungsbereich ist für die Dacheindeckung nur Material in nicht glänzender Oberfläche zulässig.

2.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

3. Hinweis

3.1 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3.2 Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 3 RECHTSWIRKUNG

Die bisherigen Örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung dieser Änderung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans außer Kraft. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „An der Pferdekoppel“ bleiben von dieser Änderung unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Großenwörden hat in seiner Sitzung am 01.07.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „An der Pferdekoppel“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.07.2015 bekannt gemacht worden.

Großenwörden, den ____.

.....
Bürgermeister

2. AUSARBEITUNG

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „An der Pferdekoppel“ wurde ausgearbeitet von

cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh
Büro Himmelpforten
Poststraße 27 | 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-217910 | Fax. 04144-217911
stadtplanung@cap-plan.de, www.cap-plan.de

Himmelpforten , den 15.01.2016

.....
(Cappel)
Stadtplaner

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Großenwörden hat in seiner Sitzung am 01.07.2015 dem Entwurf der Satzung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung und der Begründung haben vom 22.07.2015 bis 22.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Großenwörden, den ____.

.....
Bürgermeister

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Großenwörden, hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „An der Pferdekoppel“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.10.2015 als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenwörden, den ____.

.....
Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „An der Pferdekoppel“ ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 21.01.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „An der Pferdekoppel“ ist damit am 21.01.2016 in Kraft getreten.

Großenwörden, den ____.

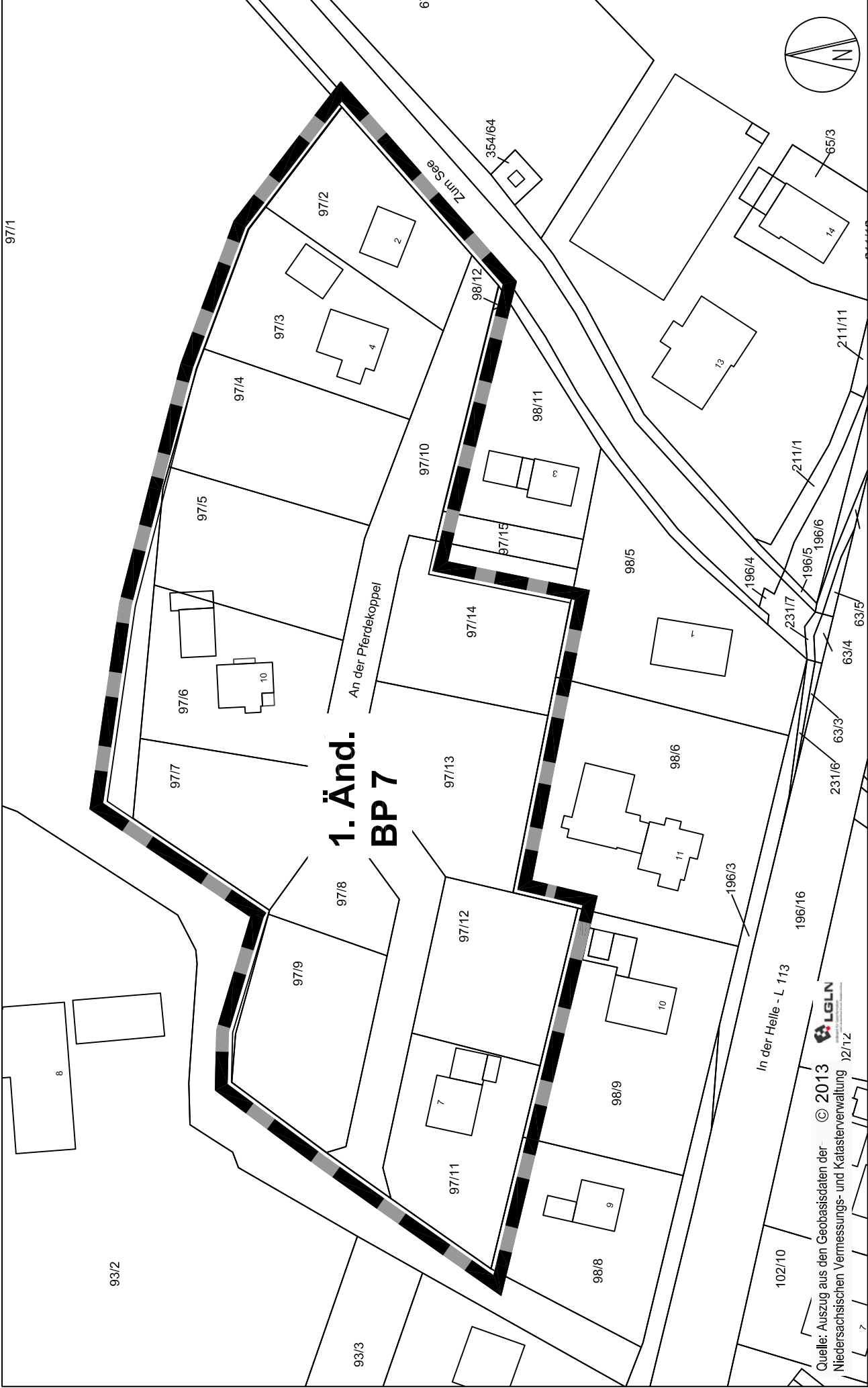
.....
Bürgermeister

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „An der Pferdekoppel“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Großenwörden, den ____.

.....
Bürgermeister



**1. Änd.
BP 7**

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 12/12



© 2013

Gemeinde Großenwörden

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "An der Pferdekoppel"

Räumlicher Geltungsbereich der Änderung | M 1:1.000, Satzung 14-10-2015



cappel + kranzhoff
Stadtentwicklung und Planung gmbh

poststr. 27, 21709 Himmelbörden
tel. 04144-2179-10, fax -11, info@cap-plan.de