

GEMEINDE HIPSTEDT

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE

LANDKREIS ROTENBURG (W)

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 “Auf dem neuen Lande“

mit Örtlichen Bauvorschriften nach NBauO

1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

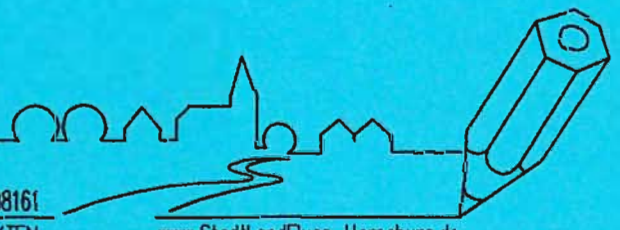
Vorlage zum Satzungsbeschluss / Bekanntmachung nach § 10 BauGB - Urschrift

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS

☎ 04163-7731 FAX 808161
PLANER + ARCHITEKTEN

www.StadtLandFluss-Horneburg.de



INHALTSVERZEICHNIS

I	VERFAHRENSVERMERKE	1
II	SATZUNG	3
III	BEGRÜNDUNG	
1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	7
2	VERFAHREN.....	7
3	GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG.....	7
4	VERANLASSUNG / ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG	8
5	INHALT 1. ÄNDERUNG	9
5.1	Geänderte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Geändertes Planbild / zeichnerische Festsetzung	9
5.3	Ziffer 1 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach NBauO	9
5.4	Ergänzte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung	10
6	AUSWIRKUNGEN / ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG.....	10
7	DURCHFÜHRUNG / SONSTIGES PLANRECHT	11

ANLAGEN :

- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Hipstedt Nr. 11 "Auf dem neuen Lande" mit Darstellung des Bereiches A mit der geänderten zeichnerischen Festsetzung zur Zahl (Z) der Vollgeschosse Z = I
- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Hipstedt Nr. 11 "Auf dem neuen Lande" mit Darstellung der Bereiche A und B zur geänderten bzw. ergänzten Ziffer 1 der Örtlichen Bauvorschrift nach NBauO sowie der ergänzten Ziffer 1.1 der Textlichen Festsetzungen
- Grundstücksteilung / Sonderung durch das KA BRV, GLL Verden

VERFAHRENSVERMERKE :

Planverfasser

Die 1. Änderung / Ergänzung dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
GULEKE + PARTNER Büro für kommunale Entwicklungsplanung 21640 HORNEBURG
Horneburg, 01/08

.....
- Unterschrift -

Aufstellungs- / Änderungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hipstedt hat in seiner Sitzung am 31.07.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Auf dem neuen Lande" beschlossen.
Ortsübliche Bekanntmachung vom 01.08.2006.

HIPSTEDT, den 01.08.2006

.....
- Bürgermeister -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.05.2007 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 31.07.2007 bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung haben vom 21.08.2007 bis 24.09.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

HIPSTEDT, den 27.09.2007

.....
- Bürgermeister -

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.09.2007 dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Einschränkung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 22.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht haben vom 29.10.2007 bis 12.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

HIPSTEDT, den 16.11.2007

.....
- Bürgermeister -

Wiederholung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.02.2008 dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und die Wiederholung der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Einschränkung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Wiederholung der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 05.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht haben vom 12.02.2008 bis 13.03.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

HIPSTEDT, den

.....
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hipstedt hat die 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes nach Abwägung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

HIPSTEDT, den

.....
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Die 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt für den LANDKREIS ROTENBURG bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung / Ergänzung dieses Bebauungsplanes der Gemeinde Hipstedt ist damit am rechtsverbindlich geworden.

HIPSTEDT, den

.....
- Bürgermeister -

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung 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 unter Darlegung des der Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden.

HIPSTEDT, den

.....
- Bürgermeister -

SATZUNG

1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "AUF DEM NEUEN LANDE"
GEMEINDE HIPSTEDT - LANDKREIS ROTENBURG (W)

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 4 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde HIPSTEDT nachstehende 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Auf dem neuen Lande" von 2005 als Satzung beschlossen :

§ 1 GELTUNGSBEREICHE DER 1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

Die Änderungen und die Ergänzung betreffen den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 "Auf dem neuen Lande" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2005.

Betroffen hinsichtlich der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ist der Bereich A (vgl. Anlage 1) mit dem bisherigen Flurstück 8/17 tlw. bzw. die durch Teilung neu entstandenen Flurstücke 8/21, 8/22, 8/23, 8/24 und 8/27 tlw. in der Flur 2 der Gemarkung Hipstedt (vgl. Anlage 1).

Betroffen hinsichtlich der geänderten Festsetzung zur Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 1 sowie hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen Ziffer 1.1 zur Grundstücksgröße ist der gesamte räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 von 2005, bestehend aus den Bereichen A und B einschließlich der neu entstandenen Flurstücke 8/25 und 8/26 (vgl. Anlage 2).

Die Anlagen 1 bis 3 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 INHALT DER 1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB mit der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen als Traufhöhe (TH) wird nur für den Bereich A (vgl. Anlage 1) aufgehoben und neu durch die Festsetzung der Zahl (Z) der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO) nach § 16 (2) BauNVO mit Z = I (römische Ziffer 1) ersetzt.
- 2.2 Die Sätze 2 und 3 der Ziffer 1 der Festsetzung zur Örtlichen Bauvorschrift nach NBauO werden für den räumlichen Geltungsbereich - Bereiche A und B (vgl. Anlage 2) - insgesamt wie folgt geändert :
- ... " Für Dachaufbauten von Hauptgebäuden sowie Dächer von Garagen (nach § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (nach § 14 (1) BauNVO) sind abweichend von Satz 1 auch geneigte Dachformen ab 25 Grad Neigung zulässig. Für Schutzdächer von Einstellplätzen (allseits offene Carports) mit einer Grundfläche bis zu 36 qm sind auch andere Dachneigungen zulässig. "
- 2.3 Im räumlichen Geltungsbereich - Bereiche A und B (vgl. Anlage 2) – wird nach § 9 (1) Nr. 3 BauGB ein Höchstmaß für die Größe der Baugrundstücke festgesetzt. Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen wird um folgende Angabe zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt :
- „Die maximale Größe der WA-Baugrundstücke ist auf 1.200 qm festgesetzt. “

HINWEIS :

Die nicht entgegenstehenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, die Örtlichen Bauvorschriften nach NBauO sowie der Umweltbericht des Ursprungsplanes von 2005 gelten fort.

§ 3 INKRAFTTRETEN

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

HIPSTEDT, den

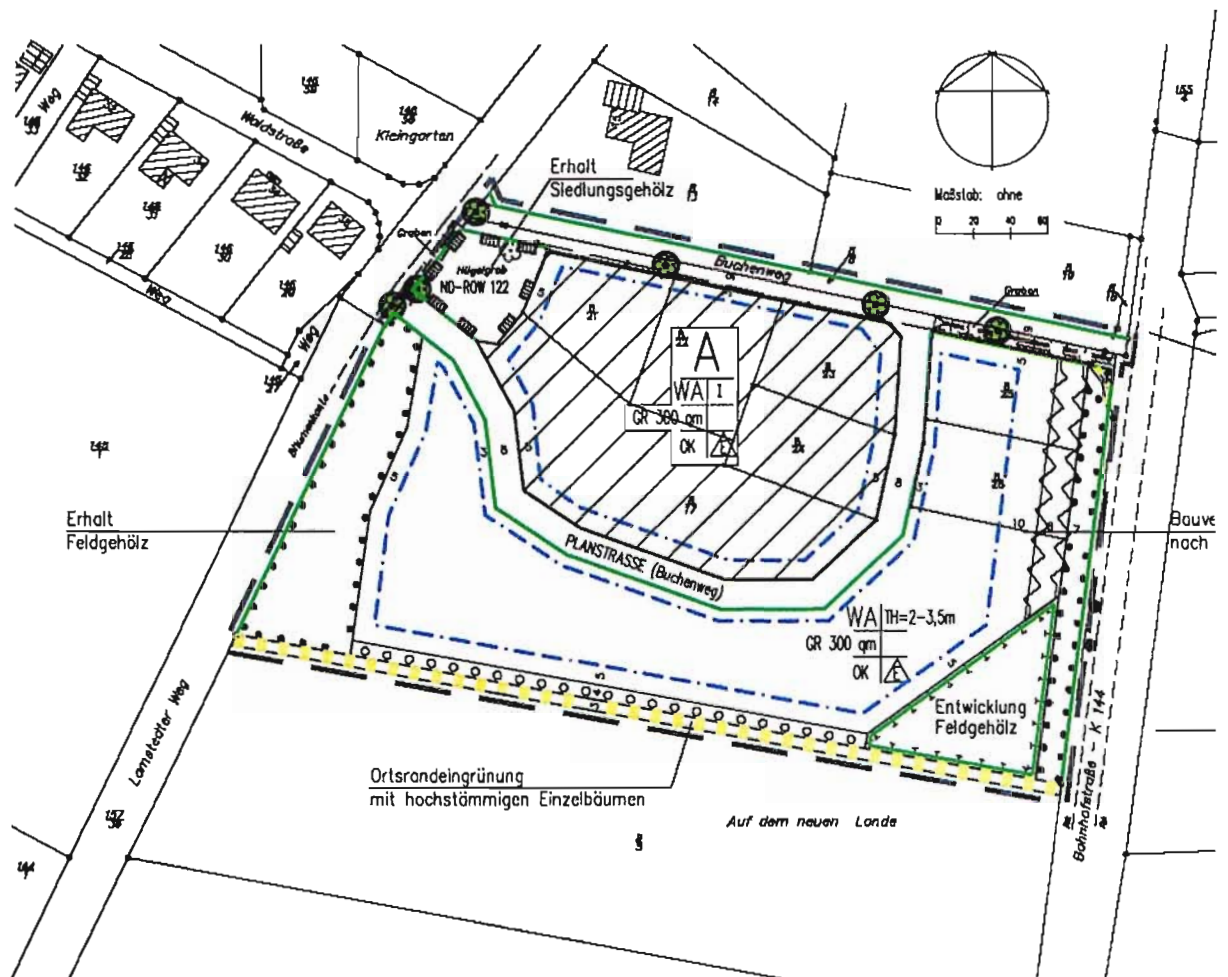
(DS)

.....
- Bürgermeister -

ANLAGE 1:

Zu § 2 Ziffer 2.1 :

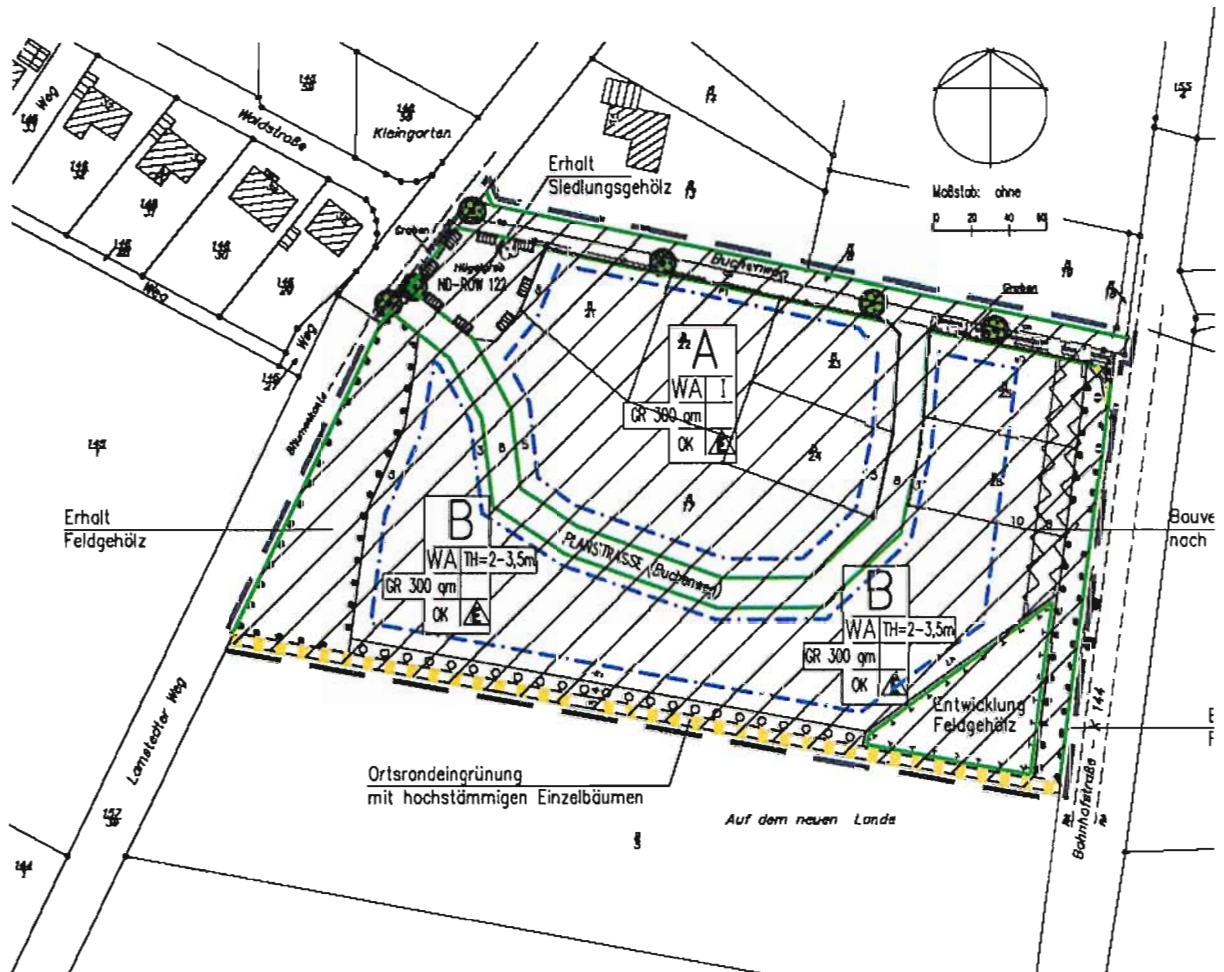
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Hipstedt Nr. 11 "Auf dem neuen Lande" mit Darstellung für den schraffierten Bereich A (Maßstab: ohne) hinsichtlich der geänderten zeichnerischen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse).



ANLAGE 2:

Zu § 2 Ziffern 2.2 und 2.3 :

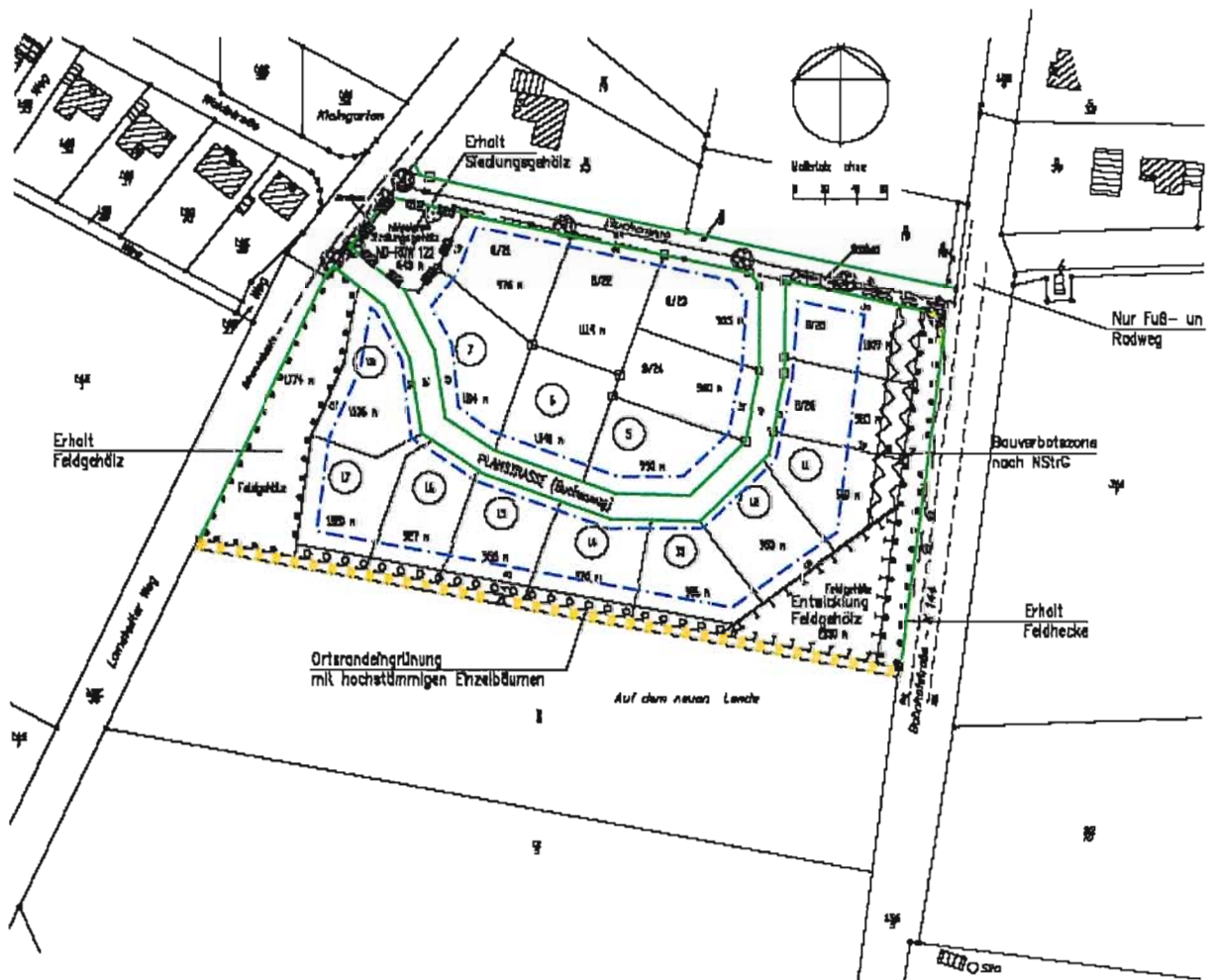
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Hipstedt Nr. 11 "Auf dem neuen Lande" mit Darstellung der schraffierten Bereiche A und B (Maßstab: ohne) hinsichtlich der geänderten bzw. ergänzten Ziffer 1 der Örtlichen Bauvorschrift nach NBauO sowie der ergänzten Textlichen Festsetzungen Ziffer 1.1.



ANLAGE 3:

Zu § 1:

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Hipstedt Nr. 11 "Auf dem neuen Lande" mit Darstellung der Grundstücksteilung für die schraffierten Bereiche A und B (Maßstab: ohne). Grundlage der Darstellung ist die Sonderung des KA BRV (GLL Verden).



BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "AUF DEM NEUEN LANDE"
GEMEINDE HIPSTEDT - LANDKREIS ROTENBURG (W)

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch 2004 (BauGB/EAG) in der z. Zt. geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der z. Zt. geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der z. Zt. geltenden Fassung
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der z. Zt. geltenden Fassung.

2 VERFAHREN

- Beratung von Bauanträgen und Anregungen Dritter sowie Klären der Aufgabenstellung zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 mit dem zuständigen Amt für Bauaufsicht und Hochbau beim LK ROW und Abstimmung i.S.v. § 4 (1) BauGB.
- Beschluss zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 i.d.F. vom 15.11.2005 durch den Rat der Gemeinde vom 31.07.2006 und auf die Beteiligung nach § 3 (1) BauGB abgesehen, da für das Änderungsverfahren die Bedingungen nach § 3 (1) Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB gegeben sind.
- Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4 a (2) BauGB mit Anschreiben vom
- Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 31.07.2007
- Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung nach § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 22.10.2007
- Aufhebung der Beschlüsse zur erneuten öffentlichen Auslegung mit Einschränkung vom 04.09.2007 sowie des Satzungsbeschlusses vom 27.11.2007
- Wiederholung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 05.02.2008
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB nach Beratung der abwägungserheblichen Stellungnahmen (keine) durch den Rat der Gemeinde Hipstedt vom
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB vom
- Verfahrensstand –

HINWEIS :

Die Wiederholung der bereits durchgeführten öffentlichen Auslegung mit Bekanntmachung vom dient ausschließlich der Rechtsicherheit in Bezug auf die Durchführung dieses Änderungsverfahrens.

3 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 vom 15.11.2005 ist durch die beabsichtigten Änderungen wie folgt betroffen :

1. Die Änderung zur Höhe baulicher Anlagen betrifft den in der Anlage 1 mit A bezeichneten Bereich südlich des Buchenweges (ehemaliger Wirtschaftsweg).
2. Die Änderung der Ziffer 1 der Örtlichen Bauvorschrift sowie die Ergänzung der Ziffer 1.1 der Textlichen Festsetzungen betrifft den in der Anlage 2 mit A + B bezeichneten Bereich, d.h. den räumlichen Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 11 von 2005 insgesamt.

4 VERANLASSUNG / ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Auf dem neuen Lande“ begrenzt im Geltungsbereich bisher die Gestaltungsfreiheit der BauherrInnen hinsichtlich der Höhenentwicklung (als Maß der baulichen Nutzung) durch die Festsetzung einer Traufhöhe (TH) (als Höhe baulicher Anlage) und nicht, wie bei der umgebenden Bebauung üblich, durch die Zahl der Vollgeschosse nach NBauO. Der Gesetzgeber lässt diese Möglichkeit alternativer Festsetzungen nach BauNVO zu, um die Planungsabsicht differenziert zu gestalten und darstellen zu können.

Die städtebauliche Konzeption des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung als Trauf- und Firsthöhe sowie weiteren Gestaltungsfestsetzungen ist u.a. dem örtlichen Baustil angepasst und lässt den BauherrInnen durch Verzicht auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse eine Vielfalt von Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Um größere Variationsmöglichkeit innerhalb des Gebäudekubus zu erreichen, wurde auf die sonst hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Vorgabe der Nds. Bauordnung in Bezug auf die Regelung zur Geschossigkeit im Sinne von § 2 (4) NBauO, verzichtet.

Im Rahmen von konkreten Bauanträgen zu Einzelvorhaben hat sich nunmehr aber herausgestellt, dass die gewählte Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen mit der Vorgabe zur maximalen Traufhöhe nicht mehr einer Vielzahl heutiger Wünsche und Bedürfnisse von Bauwilligen entspricht.

Die sogenannte „visuelle Zweigeschossigkeit“ ist eine Bauweise für Wohngebäude im Zusammenhang mit der Definition zum Vollgeschoss nach NBauO. Hauptursache hierfür ist neuerdings ein favorisierter Gebäudetyp aus dem „mediterranen“ Raum, bei dem das Obergeschoss nicht mehr eine so genannte zweidrittel Fläche im Dachgeschoss beherbergt, sondern aufgrund der Geschosshöhe ein zweites Vollgeschoss im Sinne der NBauO darstellt und das darunter liegende Geschoss um 1/3 an Fläche vergrößert ist. Allerdings bleibt die Eingeschossigkeit nach § 2 (4) NBauO jedoch gewahrt.

In der Rechtsprechung wird die Auslegung der Definition zum Landesrecht bestätigt. Damit hat nunmehr die Globalisierung auch Baustile und letztendlich die Baukultur des „flachen Landes“ erreicht!

Ferner ist es aufgrund vorliegender Bauanträge auch erforderlich und beabsichtigt, vermehrt private Belange zu berücksichtigen. Die bisherige Örtliche Bauvorschrift nach NBauO über die Gestaltung zur Dachneigung und Dachform soll dahingehend geändert werden. Dazu wurde die Festsetzung der Ziffer 1 der Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der zulässigen Dachformen einschließlich der Dachneigungen gelockert.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der zuvor beschriebenen Änderungen zu ermöglichen, da Befreiungen nach § 31 (2) BauGB von der bisherigen Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich insgesamt städtebaulich nicht vertretbar wären und somit die Grundzüge der Planung berühren.

Die Ergänzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Festsetzung eines Höchstmaßes für die Baugrundstücke erfolgt grundsätzlich aufgrund des Erfordernisses zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie Bevorratung von Bauland zum Zwecke der Ansprüche der örtlichen Bevölkerung. Die Eigenentwicklung in den Wohngebieten der Gemeinde Hipstedt soll im Rahmen des städtebaulich vorgesehenen Maßes stattfinden. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs zur Erschließung und Gestaltung mit der Darstellung vorgesehener Grundstücksgrenzen bzw. Parzellierungen im Ursprungsplan deutlich gemacht und bei der begonnenen Sonderung durch das Katasteramt zum Teil bereits hergestellt. Allerdings ist das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Grundstücksgrößen bislang nur durch die Festsetzung von Mindestgrößen planungsrechtlich verbindlich geregelt. Die Festsetzung zur Mindestgröße steht dem nicht entgegen. Sie erfolgte ebenfalls aus städtebaulichen Gründen, zur Sicherung des aufgelockerten Erscheinungsbildes der örtlichen Siedlungsstruktur und wird ausdrücklich beibehalten.

Aktuelle Anfragen machen aber deutlich, dass zusätzlich der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Grundstückszusammenlegungen gefährdet ist und entsprechend gegen außenstehende Interessen gesichert werden muss. Außerdem würden bei Grundstückszusammenlegungen der örtlichen Bevölkerung vorgesehene Bauplatzpotentiale genommen und müssten dann an anderer, weniger geeigneter und aus umwelt- und landschaftsplanerischer Sicht zu schützender Stelle nachgeholt bzw. hergestellt werden.

Mit der Festsetzung eines Höchstmaßes für die Baugrundstücksgröße soll die planungsrechtlich bestehende Lücke bezüglich einer ungewollten städtebaulichen Entwicklung geschlossen werden und eine übermäßig lockere Bebauung vermieden werden, damit die Entwicklung der vorgesehenen An-

zahl von Baugrundstücken, die der örtlichen Bevölkerung vorgehalten werden sollen, praktisch umgesetzt werden kann.

Die Ergänzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist erforderlich, um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB und die Vorhaltung einer ausreichenden Anzahl von Baugrundstücken planungsrechtlich zu sichern.

Ein Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB hat die Gemeinde nur eingeschränkt mit dem betroffenen LK ROW durchgeführt, da die Änderung / Ergänzung erkennbar keine Auswirkungen auf umweltbezogene Belange oder sonstige Belange nehmen wird, die nicht bereits durch die erfolgte Eingriffsbewertung zum Urplan von 2005 ausgeglichen worden sind.

5 INHALT 1. ÄNDERUNG

5.1 Geänderte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Höhe der baulichen Anlagen)

Den Grundrechten der BauherrInnen hinsichtlich ihrer Freiheit zur Baugestaltung sollen möglichst wenig Grenzen gesetzt werden. Dennoch gilt es öffentliche Belange hinsichtlich einer zusammenhängenden Siedlungsstruktur und Ortsrandgestaltung zu wahren.

Eine Begrenzung der „visuellen Zweigeschossigkeit“ auf den zentralen Bereich des Baugebietes (vgl. Planbild) ist begründet. Der Gesetzgeber sieht in § 16 (5) BauNVO eine unterschiedliche Festsetzung für Teile innerhalb des Baugebietes vor. Ebenso sieht § 16 (3) BauNVO alternierende Festsetzungen zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Eine Beeinträchtigung öffentliche Belange ist bei der „visuellen Zweigeschossigkeit“ nicht zu erkennen.

Ausschließlich für den zentralen Bereich des geänderten Bebauungsplanes wird eine eingeschossige Bebauung ermöglicht. Die bisher geltende Höhe baulicher Anlagen, definiert über die maximale Traufhöhe (TH) wird aufgehoben und stattdessen eine „Eingeschossigkeit“ nach § 20 BauNVO in Verbindung mit § 2 (4) NBauO festgesetzt (vgl. Anlage 1 – Planbild / zeichnerische Festsetzung). Somit wird zum einen den erwähnten Bedürfnissen der Bauwilligen entsprochen und zum anderen eine größere Flexibilität bei der Gestaltung der Grundrisse bzw. Gebäudeentwicklung ermöglicht.

Die Umsetzung der geänderten städtebaulichen Zielsetzung wird beschränkt, um u.a. eine Minderung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den angrenzenden Außenbereich zu erreichen. Die Überlegungen des Gemeinderates haben zu dem v.g. Kompromiss einer Gliederung des Baugebietes geführt, um hinsichtlich der Änderung zur Bauweise die Erheblichkeit der Auswirkungen zu kontrollieren.

Die ansonsten im Geltungsbereich geltenden städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie z. B. Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (vgl. § 9 (1) Nr. 1 BauGB), Vorgaben zur Mindestgrundstückgröße (vgl. § 9 (1) Nr. 3 BauGB), Einzelhausbebauung in offener Bauweise (vgl. § 22 (2) BauNVO) innerhalb überbaubarer Flächen (vgl. § 9 (1) Nr. 2 BauGB) und die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (vgl. § 9 (1) Nr. 6 BauGB), bleiben unbeschadet dieser Änderung weiterhin bestehen.

Ziel der geänderten planungsrechtlichen Vorgabe ist es, dass insgesamt eine Höhe der Gebäude ermöglicht wird, die sich an der vorhandenen und der ortsüblichen Bebauung orientiert. Gleichzeitig ist anzumerken, dass das geänderte Maß der baulichen Nutzung in etwa dem eines eingeschossigen Wohngebäudes mit einem geneigten Dach entspricht. Hieraus wird deutlich, dass in Bezug auf die Firsthöhe der Gebäude keine gravierende Änderung zwischen dem bisher möglichen planungsrechtlichen Spielraum und den nunmehr geltenden Vorgaben entsteht.

5.2 Geändertes Planbild / zeichnerische Festsetzung

Zur Umsetzung der Planungsabsicht wurden für die Baugrundstücke der inneren WA-Fläche (vgl. Anlage – ALK aufgrund der aktuellen Parzellierung) zwischen Buchenweg und Planstraße die ursprüngliche Festsetzung zur Traufhöhe (TH) durch die Zahl der Vollgeschosse $Z = I$ als Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16 (2) und 20 (1) BauNVO von 1990 ersetzt.

5.3 Ziffer 1 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach NBauO

Die Interessen der privaten Grundeigentümer sollen aus den vorgenannten Gründen ebenfalls stärker berücksichtigt werden. Insbesondere der Bau von Doppelgaragen zur Unterbringung des Zweit- und Dritt-Pkw's lässt die architektonische Ideenlosigkeit hinsichtlich Kubaturen und die damit einhergehende Überformung des örtlichen Straßen- und Ortsbildes erkennbar werden. Vielleicht auch die Kenntnis vom regionalplanerischen Leitsatz zur Aufhebung des Stadt-Land-Gegensatzes. Allemal wird die Aufhebung von bauordnungsrechtlichen Genehmigungshemmnissen „architektonisch“ genutzt, um durch Bauordnungsrecht nach § 56 NBauO angeblich bislang unterdrückte „Freiheiten“ auszuleben.

wie oben bleiben die ansonsten im Geltungsbereich geltenden städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie z. B. Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (vgl. § 9 (1) Nr. 1 BauGB), Vorgaben zur Mindestgrundstücksgröße (vgl. § 9 (1) Nr. 3 BauGB), Einzelhausbebauung in offener Bauweise (vgl. § 22 (2) BauNVO) innerhalb überbaubarer Flächen (vgl. § 9 (1) Nr. 2 BauGB) und die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (vgl. § 9 (1) Nr. 6 BauGB), bleiben unbeschadet dieser Änderung weiterhin bestehen.

6 AUSWIRKUNGEN / ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG

Das Bebauungsplangebiet ist eine der Baulandreserven für die Gemeinde, die mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt worden ist. Die vorgesehenen Bauformen mit „visueller Zweigeschossigkeit“ entsprechen durch die geänderte Bauweise zwar nicht mehr der historischen Ortslage, sehen aber weiterhin eine offene Bebauung in Einzelhausbauweise auf angemessen großen Grundstücken vor.

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der möglichen Bebauung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig sind, sind die planungsrechtlich bereits kompensierten Verluste von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen (vgl. Umweltbericht).

Durch die 1. Änderung / Ergänzung werden keine erkennbaren Auswirkungen auf die v.g. Belange von Natur und Landschaft ausgelöst.

Die rechtsverbindliche Satzung ließ bereits eine eingeschossige Bebauung im Rahmen des § 16 (3) Nr. 2 BauNVO zu. Diese ist auch vom Gesetzgeber als alternative Festsetzung zulässig und stellt damit keinen erneuten bzw. erweiterten planungsrechtlichen Eingriff dar.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan dokumentiert. Die Maßnahmen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und einer Kompensation auf einer externen Poolfläche.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die geänderte Baugebietsentwicklung dient die Beschränkung der geänderten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung bzw. die Festsetzung einer Eingeschossigkeit auf den inneren Bereich A des Baugebietes. Beeinträchtigungen, d.h. erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft resultieren aus der Änderung nicht, da sich im Wesentlichen nur der Stil der Gebäude ändert, ohne Auswirkung auf die mögliche städtebauliche Bebauungsdichte insgesamt, die zusätzlich durch die Ergänzung der Textlichen Festsetzung zur maximalen Grundstücksgröße noch gesichert wird.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind u.a. auch deshalb nicht erheblich, da insgesamt für die im Umfeld der Satzung zulässige Bebauung nach § 34 BauNVO ebenfalls eingeschossige Baukörper im Sinne der Nds. Bauordnung zulässig sind.

Auswirkungen der Änderung auf den Außenbereich sind nicht erheblich im Sinne von § 1a (3) BauGB. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 16 (3) Nr. 2 BauNVO sind aufgrund der durchgeführten Eingriffsbewertung zum Urplan von 2005 nicht erkennbar.

Darüber hinaus sind die in diesem Zusammenhang zu berücksichtigenden Aspekte bereits im Rahmen des Ursprungplanes Nr. 11 „Auf dem neuen Lande“ naturschutzfachlich abgewogen worden.

7 DURCHFÜHRUNG / SONSTIGES PLANRECHT

Der Durchführung zur Änderung / Ergänzung stehen insbesondere öffentliche Belange erkennbar nicht entgegen.

Auf der Grundlage des Urplanes von 2005 sind bereits Grundstücksteilungen vorgenommen worden.

HIPSTEDT, den

(DS)

.....
- Bürgermeister -

Für die Gemeinde Hipstedt aufgestellt :

GULEKE + PARTNER
21640 HORNEBURG
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
☎ 04163 - 7731
PLANER + ARCHITEKTEN