1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Wennigsen (Deister) mit Begründung - beglaubigte Abschrift -

Inhalt

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“ mit örtlicher Bauvorschrift - Satzung -
- Präambel und Ausfertigung 2
- Änderung der örtlichen Bauvorschrift 3

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“ mit örtlicher Bauvorschrift 4

Verfahrensvermerke 7

Ausgearbeitet
Hannover, im Januar 2009

Susanne Vogel
Dipl.-Ing. Architektin
Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@eike-geffers.de

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2007 (Nds. GVBl. S. 324), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575), hat der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) diese **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“ mit örtlicher Bauvorschrift,** bestehend aus der folgenden Änderung der örtlichen Bauvorschrift, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**. Der Satzungsbeschluss erfolgte unter der Bedingung, dass aufgrund der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht werden, die geprüft werden müssen. Diese Bedingung ist erfüllt.

Wennigsen (Deister), den 06. Januar 2009

Siegel

gez. Christoph Meineke

_____

Bürgermeister

1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Wennigsen (Deister)
- Satzung -

Örtliche Bauvorschrift

Die unter der Überschrift „Dächer“ aufgeführte Nr. 1 der örtlichen Bauvorschrift wird wie folgt gefasst:

„Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur symmetrisch geneigte Dächer als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 50 Grad zulässig.“

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Wennigsen (Deister)

Der Bebauungsplan Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“ mit örtlicher Bauvorschrift ist am 16.04.2004 in Kraft getreten. Er hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der Wohnbebauung in dem Straßenkarree Kurt-Schumacher-Straße, Neue Straße, Gartenstraße, Runde Straße geschaffen.

Um Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, wurde außerdem für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Darin ist die Gestaltung der Dächer geregelt:

Örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“,
(Fassung **vor** der 1. Änderung)

Örtliche Bauvorschrift

(gem. § 56 NBauO i. V. m. §§ 97 und 98 NBauO)

Dächer

1. Die Dächer der Hauptbaukörper in den allgemeinen Wohngebieten sind als geneigte Dächer auszubilden. Die Dachneigung darf nicht weniger als 25° und nicht mehr als 50° betragen.

2. Für die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, sonstigen Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO und von Garagen gemäß § 12 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten auch Dachneigungen von weniger als 25° und Flachdächer zulässig.

3. Für die in dem Absatz 1 genannten Dächer sind als Dacheindeckung nur Dachsteine im Farbbereich "rot" und "braun" (vgl. Farblisten) zulässig.

4. Sonnenkollektoren, Solarzellen und sonstige Energiedachkonstruktionen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

In der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 6 heißt es dazu in Abschnitt 3.2 „Form und Neigung der Dächer“:

> „Die Dachlandschaft in der Umgebung wird durch symmetrisch geneigte, relativ steile Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer geprägt. Zur Vermeidung von untypischen Elementen werden für die Hauptbaukörper geneigte Dächer festgelegt…“

Bei der Durchführung der Planung hat sich gezeigt, dass die Regelungen in der örtlichen Bauvorschrift zur Dachform nicht geeignet sind, das in der Begründung beschriebene, erwünschte Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erreichen.

Inzwischen ist die 2. Reihe der Grundstücke an der „Neuen Straße“ mit vier Wohnhäusern bebaut (vgl. das folgende Luftbild). Dabei wurde auf dem westlichen Teil des Grundstücks „Neue Straße 19“ ein neues Wohnhaus mit einem Pultdach errichtet.

Da es sich um ein geneigtes Dach handelt und die zulässige Dachneigung eingehalten wird, entspricht das Vorhaben den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift. Allerdings stellt das Gebäude insbesondere aufgrund der sehr hohen Fassade auf der Firstseite einen Fremdkörper innerhalb der umgebenden Bebauung dar, der von vielen Anwohnern als störend empfunden wird.

Luftbild vom Änderungsbereich und dessen Umgebung (Stand: Mai 2006)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © LGN 2008

Die Gemeinde hat sich daher entschlossen die Änderung des Bebauungsplans durchzuführen und die Dachform in der örtlichen Bauvorschrift so zu regeln, dass das Erscheinungsbild der Dachlandschaft in diesem Bereich gewahrt bleibt.

Dazu wird Absatz 1 der örtlichen Bauvorschrift so gefasst, dass bei den Hauptdachflächen von Gebäuden nur symmetrisch geneigte Dächer als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 50 Grad zulässig sind.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch die Änderung nicht erheblich beeinträchtigt. Das vorhandene Pultdach, das nach der Änderung nicht mehr zulässig ist, hat Bestandsschutz. Erhebliche nachteilige Auswirkungen entstehen daher durch den Eingriff in die Aufhebung der ausgeübten Nutzung nicht.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Januar 2009

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.11. 2008 für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“ mit örtlicher Bauvorschrift, OS Wennigsen, die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen, da durch die 1. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.11.2008 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“ mit örtlicher Bauvorschrift, OS Wennigsen, und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Calenberger Zeitung am 22.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“ mit örtlicher Bauvorschrift, OS Wennigsen, und die Begründung dazu haben von Montag, den 01.12.2008 bis einschließlich Montag, den 05.01.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wennigsen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“ in seiner Sitzung am 13.11.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte unter der Bedingung, dass aufgrund der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht werden, die geprüft werden müssen. Diese Bedingung ist erfüllt.

Genehmigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennigsen entwickelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“ bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Wennigsen (Deister), den 06.01.2009 Der Bürgermeister

Siegel gez. Christoph Meineke

Inkrafttreten

Die Gemeinde Wennigsen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.01.2009 in der Calenberger Zeitung bekannt gemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“ als Satzung beschlossen worden ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“ ist damit am 15.01.2009 rechtsverbindlich geworden.

Wennigsen, den 16.01.2009 Der Bürgermeister

Siegel gez. Christoph Meineke

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“ ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 3. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Wennigsen, den _____ Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8A.1 „Am Bahnhof“ mit örtlicher Bauvorschrift** der Gemeinde Wennigsen (Deister) und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Wennigsen (Deister), den _____ Der Bürgermeister