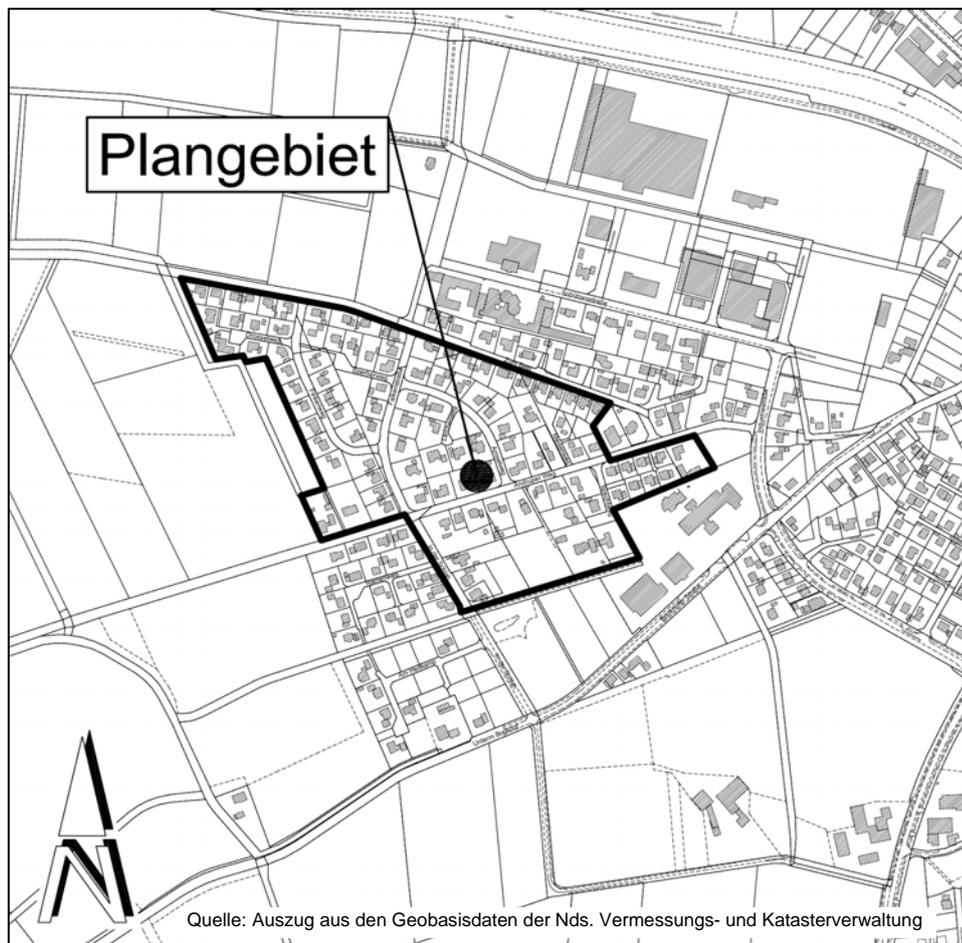


Gemeinde Herzlake

Landkreis Emsland



**Begründung
zur
8. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 8
„Bakerder Kamp“
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)
- Vorlage Satzungsbeschluss -**



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	4
3.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
3.2 BAUGRENZEN / BAULINIEN	5
3.3 GEBÄUDESTELLUNG	6
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
3.5 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	7
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	8
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	8
6 VERFAHREN	8

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8 „Bakerder Kamp“, 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 31.01.1980) liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage von Herzlake.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst den westlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8, 1. und 5. Änderung¹ einschließlich der 2. Änderung (rechtskräftig seit dem 31.07.1985) und der 3. Änderung (rechtskräftig seit dem 31.08.1989), in dem allgemeine Wohngebiete mit einer höchstens eingeschossigen Bebauung festgesetzt sind.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Satzung.

¹ Bei der 5. Änderung (rechtskräftig seit dem 15.08.1989) handelt es sich um eine textliche Änderung, die den gesamten Bereich der 1. Änderung umfasst.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan weist die Flächen im Bereich der vorliegenden Änderung überwiegend als allgemeines Wohngebiet aus.

Im Plangebiet sind gestalterische Festsetzungen für die Baukörper getroffen worden. Diese setzen als Dachform Sattel- und Walmdächer sowie Dachneigungen zwischen 36°- 44° fest. Daneben wurden textliche Festsetzungen zur Sockel- und Traufhöhe getroffen.

In der Gemeinde Herzlake werden jedoch zunehmend modernere Bau- und Dachformen nachgefragt, denen die bisher festgesetzten Regelungen entgegenstehen. Auch im vorliegenden Plangebiet wurde für ein noch freies Baugrundstück ein entsprechend modernes Gebäude mit flacherer Dachneigung und höheren Traufhöhen beantragt.

Die Gemeinde steht einer Erweiterung des Gestaltungsspielraumes grundsätzlich positiv gegenüber und möchte mit der vorliegenden Planung dem Antragssteller und weiteren zukünftigen Bauwilligen die gewünschte Bebauung daher ermöglichen.

Um jedoch eine Gleichbehandlung aller Eigentümer im Plangebiet sicherzustellen sollen im gesamten Bereich der bisher verhältnismäßig einheitlich gestalteten Einfamilienhausgebiete die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen neu gefasst und teilweise durch neue textliche Festsetzungen zur Sockel-, Trauf- und Firsthöhe ersetzt werden.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen hinsichtlich der Baulinien und Baugrenzen sowie der Gebäudestellung stehen einer Erweiterung des Spielraumes der Bebauungsmöglichkeiten ebenfalls teilweise entgegen und sollen deshalb mit der vorliegenden Planung ebenfalls gelockert werden.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst eine Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8, 1. Änderung mit einer Größe von ca. 12,3 ha. Mit der Änderung soll im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung, bezüglich der möglichen Höhenentwicklung, geändert werden.

Durch die Aufhebung bzw. die Ersetzung der textlichen Festsetzungen für ein Teilgebiet des Ursprungsplanes werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht berührt.

Auch wird im Änderungsgebiet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet oder begründet.

Das Gebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Wie beschrieben, setzt der Ursprungsplan die Flächen des vorliegenden Plangebietes Nr.8, 8. Änderung größtenteils als allgemeines Wohngebiet fest. Diese sind dementsprechend fast vollständig mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Die Freibereiche der Wohngrundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt. Die vorhandenen Einfamilienhäuser mit einheitlich eingeschossigem Erscheinungsbild fügen sich weitgehend in den bisher festgesetzten Gestaltungsrahmen (aus Dachneigung, Sattel- oder Walmdach, niedrige Traufhöhe) ein.

Die nördliche Grenze bildet die Straße „Zum Beel“. Im Osten grenzen die Flächen der ev.-luth. Christuskirche der Gemeinde Herzlake, und im Südosten grenzen die Flächen des Schulzentrums Hasetal an das Plangebiet. Im Süden wird das Plangebiet von einem Graben begrenzt. Im Westen wird das Plangebiet ebenfalls von einem Graben, bzw. von einer Grünfläche begrenzt.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Ursprungsplan wurde die Höhenentwicklung durch eine maximale Sockel- und Traufhöhe, die auf ein eingeschossiges Erscheinungsbild ausgerichtet war, begrenzt. Gleichzeitig wurden gestalterische Festsetzungen zu den Dachformen und der zulässigen Dachneigung getroffen. In der Gemeinde Herzlake werden jedoch zunehmend moderne Bau- und Dachformen nachgefragt (z.B. flacher geneigte Zeltdächer oder sog. Toscanahäuser), denen die festgesetzten Dachformen, Dachneigungen und Gebäudehöhen entgegenstehen.

Mit der vorliegenden Planung werden daher die Festsetzungen zur maximalen Sockel- und Traufhöhe an die Festsetzungen aktueller Bebauungspläne der Gemeinde Herzlake und an die konkreten Wünsche Bauwilliger angepasst,

und durch eine Festsetzung zur maximalen Firsthöhe ergänzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit dieser Festsetzung wird eine der bestehenden ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszone an die Geländehöhen gewährleistet.

Die zulässige Traufhöhe (TH) soll im Plangebiet maximal 6,5 m betragen, um gerade die typischen Merkmale der neuzeitlichen Gestaltungswünsche (wie z.B. sog. Toscanahäuser) zu ermöglichen, auch soweit diese deutlich von der bisherigen Bebauungsstruktur abweichen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile bzw. Gebäuderücksprünge ausgenommen. „Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw. aus Fickert/ Fieseler BauNVO, 12. Aufl., § 16, Rn 31).

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) wird auf 9,0 m festgesetzt. Damit soll, trotz der größeren Traufhöhe, auch weiterhin ein Mindestmaß an Anpassung der zukünftigen Bebauung an die vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt sein. Diese obere Höhenbegrenzung passt sich auch den Festsetzungen der in jüngster Zeit in der Gemeinde Herzlake entstandenen Bebauungspläne an. Diese Festsetzung entspricht gleichzeitig dem Bedarf für Wohngebäude in Herzlake. Bei der Bestimmung der Firsthöhe bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

3.2 Baugrenzen / Baulinien

Im Ursprungsplan wurden Baulinien festgesetzt, an die gebaut werden muss, wodurch eine flexible Grundstücksnutzung zusätzlich erschwert ist. Im Rahmen der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden jeweils Teilbereiche des Plangebietes überplant. Für diese Teilflächen wurden die ursprünglich festgesetzten Baulinien bereits durch Baugrenzen ersetzt, da für die Festsetzung von Baulinien nach Auffassung der Gemeinde keine Notwendigkeit mehr bestand. Mit der vorliegenden Planänderung werden auch die noch verbliebenen festgesetzten Baulinien in Baugrenzen umgewandelt.

Auch die Abgrenzung der Bauteppiche hat sich in vielen Fällen als zu eng erwiesen. Aus diesem Grund wurde z.B. im Rahmen der 3. Änderung bereits eine Ausnahmeregelung aufgenommen, welche eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1 m für Gebäudeteile wie Veranden, Windfänge und Treppeneingänge im Ausmaß von 2/5 der Gebäudelänge bzw. Breite, zuließ. Aber auch in anderen Bereichen des Plangebietes wurden die festgesetzten Bauteppiche bereits durch die entstandene Bebauung überschritten.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Überschreitung der Baugrenze ausnahmsweise um max. 2,00 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche aller Gebäude auf dem Grundstück zugelassen werden.

3.3 Gebäudestellung

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde neben den Dachformen (Sattel- bzw. Walmdach) in der Planzeichnung zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes auch die Stellung der Gebäude als trauf- oder giebelständig festgesetzt. Durch die Aufhebung der bisher festgesetzten Dachformen und die Beschränkung auf eine Mindestdachneigung können zukünftig auch flacher geneigte Pult- oder Zeltdächer errichtet werden. Die Stellung der Gebäude hat für die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes bei diesen neuen Dachformen keine wesentliche Bedeutung mehr, die Festsetzung zur Stellung der Gebäude wird daher aufgehoben.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Hauptziel der vorliegenden Änderung ist es, die Gestaltungsmöglichkeiten für neue Wohngebäude aber auch für Erweiterungen bestehender Gebäude im Plangebiet zu verbessern und an die neueren Wohngebiete der Gemeinde Herzlake anzupassen.

Aus diesem Grund wird die festgesetzte Dachneigung des Ursprungsplanes, die sich für die Gestaltung moderner Dachformen und Baukörper als zu eng erwiesen hat, auf eine Mindestdachneigung von 20° reduziert. Gleichzeitig wird die im Ursprungsplan festgesetzte Dachform (Sattel- oder Walmdächer) aufgehoben. Damit sollen zukünftig viele unterschiedliche Formen von geneigten Dächern zulässig sein.

Grundsätzlich ausgenommen von der neu festgesetzten Mindestdachneigung (20°) sind Garagen und Nebengebäude sowie Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Gebäudeteile. Diese können auch mit einem Flachdach ausgebildet sein.

Mit der Aufhebung bzw. Ersetzung dieser Festsetzungen wird allen Bauwilligen eine großzügigere und neuzeitliche Gestaltungsmöglichkeit zugesprochen.

3.5 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 8 „Bakerder Kamp“, 1. Änderung, sowie der 2. Änderung und der 3. Änderung bleiben unberührt. Die Regelungen der 5. Änderung werden übernommen. Somit sind unter anderem die dargestellten Sichtdreiecke entsprechend der bisherigen Regelungen von allen baulichen Anlagen und Anpflanzungen, die höher als 0,80 m sind, dauerhaft freizuhalten.

Bodenfunde

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planänderung bleibt die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet unverändert erhalten.

Es wird lediglich die Gestaltungsmöglichkeit für Baukörper verbessert um auch neuzeitlich gestaltete Wohngebäude im Plangebiet zu ermöglichen.

Durch die Planänderung werden die zum Teil noch festgesetzten Baulinien in Baugrenzen umgewandelt. Die Baulinien haben sich als nicht zweckmäßig erwiesen und wurden im Rahmen früherer Änderungen für Teilbereiche des Plangebietes bereits teilweise ersetzt. Durch die geplante Umwandlung wird für die verbliebenen Teilbereiche eine entsprechende Regelung getroffen. Durch die vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen durch Teile der Hauptgebäude um bis zu 2 m und bis zu max. 10 % der Grundfläche aller Gebäude auf dem Grundstück soll im Gebiet insgesamt eine flexiblere Grundstücksnutzung erreicht werden, welche für die Grundstückseigentümer eine einheitliche Regelung gewährleistet und teilweise der bereits entstandenen Situation entspricht.

Die nachbarlichen Belange werden nach Ansicht der Gemeinde durch die Änderungen, insbesondere auch durch die größere Traufhöhe nicht unzumutbar beeinträchtigt. Auch bisher konnten höhere Gebäudeteile in ähnlicher Form an die jeweiligen Nachbargrenzen heranrücken, z.B. bei Giebelständiger Nachbarbebauung oder bei entsprechenden Dachgauben. Im Übrigen hat eine mögliche Bebauung auch zukünftig die Abstandsvorschriften nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten.

Die Gebäude müssen zu Straßenverkehrsflächen weiterhin einen Mindestabstand von 3 m einhalten. Damit erfolgt eine Anpassung der Bestimmungen an

die Teilbereiche, in denen die Baugrenze ohnehin einen geringeren Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche einhält (z.B. 2. und 3. Änderung).

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Die Flächen im Plangebiet waren bereits nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes als Baugrundstücke festgesetzt.

Im Plangebiet werden u.a. die gestalterischen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung angepasst, um eine zeitgemäßere Bebauung zu ermöglichen. Außerdem werden die Festsetzungen zur maximalen Höhenentwicklung geändert. Die übrigen Flächen zur Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen. Insgesamt ergibt sich im Plangebiet damit keine Erhöhung der Bodenversiegelung durch die Änderung.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit nicht zu erwarten. Ein Ausgleich nach dem BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Fragen zur Verkehrserschließung und der Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes und hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt gegenüber der bisherigen Planung keine Veränderung.

6 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden zwei Wochen vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Herzlake, den

Gemeindedirektor