



Stadt Soltau

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Dittmern Nr. 3 „Am Helmstein“

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 3 „Am Helmstein“

Begründung



Stand: 08.09.2015

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Gesetzliche Grundlagen	4
3. Verfahrensablauf	4
4. Räumlicher Geltungsbereich	5
5. Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift.....	5
5.1 Dächer	5
5.2 Einfriedungen	6
6. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes.....	7

Anlage: Verkleinerung des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 3 „Am Helmstein“

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Dittmern Nr. 3 „Am Helmstein“ ist am 05.07.1967 und die Satzung über besondere Anforderungen zu die Baugestaltung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Dittmern ist am 05.07.1967 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Dittmern Nr. 3 lässt für die Grundstücke entlang des Akzienweges eine zweigeschossige Bebauung zu. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird nachrichtlich auf die bestehende Baugestaltungssatzung hingewiesen, nach der das 2. Geschoß nur als ausgebautes Dachgeschoss ausgeführt werden darf. Einhüftige Gebäude sind zulässig, falls die zweigeschossige Gebäudeseite der Straße abgewandt ist.

Rechtsgrundlage für die Baugestaltungssatzung war die Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936, die mit Inkrafttreten der Niedersächsischen Bauordnung 1973 (NBauO) zum 01.01.1974 außer Kraft getreten ist. Gemäß § 101 Abs. 3 der NBauO 1973 wurden die Satzungen, die aufgrund der aufgehobenen Vorschrift erlassen wurden, zum 31.12.1978 durch Zeitablauf aufgehoben. Die Baugestaltungssatzung ist nicht auf die neue Rechtsgrundlage NBauO übergeleitet worden. Diese Baugestaltungssatzung ist nicht mehr gültig.

Aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 3 wären jetzt in dem Baugebiet zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss nach heutigem Recht zulässig.

§ 9 Absatz 4 BauGB ermächtigt die Länder in ihren Landesbauordnungen weitergehende Regelungen zu treffen. Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) enthält dazu in § 84 „Örtliche Bauvorschriften“ die entsprechenden Rechtsgrundlagen.

§ 84 NBauO ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen.

Aus Gründen des Bestandschutzes und zur Erhaltung des Ortsbildes wird auf der Grundlage von § 84 der NBauO eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen, die die Regelungen der ungültigen Baugestaltungssatzung übernimmt. Sie setzt einen gestalterischen Rahmen um ortsuntypische Gestaltungen auszuschließen.

In den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 3 wird unter Nr. 32 die maximale Höhe für Zäune und Einfriedungen im Vorgartenbereich mit 0,80 m über Straßengelände festgesetzt. Die ungültige Baugestaltungssatzung enthielt die übrigen Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen. Dieses wird jetzt die neue örtliche Bauvorschrift über Gestaltung insgesamt übernehmen, so dass die Festsetzung Nr. 32 des Bebauungsplanes in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gestrichen wird.

Da durch die Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 3 nicht berührt, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch Anwendung finden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange sind nicht zu erwarten. Auf verwirklichte Bauvorhaben wirkt sich diese Änderung nicht aus, sie genießen durch erteilte Baugenehmigungen Bestandsschutz.

2. Gesetzliche Grundlagen

Diese Satzung wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 118 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),
2. Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434),
3. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206).

Die Stadt Soltau bietet auf ihrer Internetseite allgemeine Informationen zum Planungsrecht an (www.soltau.de/bauen).

3. Verfahrensablauf

Für die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften und Änderungen von Bebauungsplänen gelten gemäß § 84 Abs. 4 NBauO und § 1 Abs. 8 BauGB die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend.

In der Zeit vom 21.07.2015 bis 04.08.2015 hat die Stadt Soltau Informationen über Inhalt, allgemeine Ziele und Zwecke sowie voraussichtliche Auswirkungen der Planung gegeben. Außerdem bestand für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung mit einem sachkundigen Vertreter der Stadtverwaltung.

Als nächster Schritt erfolgte in der Zeit vom 20.10.2015 bis einschließlich 19.11.2015 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der örtlichen Bauvorschrift mit 1. vereinfachter Änderung einschließlich Begründung. Die öffentliche Auslegung wurde nach entsprechendem Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Soltau ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte während der einmonatigen Auslegungszeit Gelegenheit zur Stellungnahme.

Auf der Internetseite der Stadt Soltau (www.soltau.de/bauen) waren die Unterlagen und die Bekanntmachung auch zugänglich.

Da nicht nur private sondern auch öffentliche Belange betroffen sind, wurden zeitgleich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Diese haben im Rahmen ihres Aufgabenbereichs die Gelegenheit, sich mit der Planung zu befassen und zu äußern. Außerdem geben sie Auskunft über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen und stellen ihnen vorlie-

gende Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung.

Der Rat der Stadt Soltau hat vor dem Beschluss der örtlichen Bauvorschrift und der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes als Satzung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu entscheiden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 3 „Am Helmstein“ der Gemeinde Dittmern, jetzt Stadt Soltau, der am 05.07.1967 in Kraft getreten ist.

5. Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift

5.1 Dächer

Die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 3 stellt sich als eingeschossige Bebauung, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss größtenteils entsprechend der Regelungen des Bebauungsplanes mit der damaligen Baugestaltungssatzung dar.

Unter Berücksichtigung des bebauten Bestandes soll mit der örtlichen Bauvorschrift erreicht werden, dass Räume oberhalb des Erdgeschosses in einem ausgebauten Dachgeschoss ausgebildet werden sollen.

Für Gebäude mit Räumen oberhalb des Erdgeschosses beträgt die Mindestdachneigung 15 Grad. Der Schnittpunkt von Dachfläche und Außenwand darf maximal 5,5 m über der Geländeoberfläche gemäß § 5 Abs. 9 NBauO am höchsten Punkt des Baugrundstückes betragen, wenn bei der Fassadengestaltung oberhalb der Geschoßdecke des Erdgeschosses ein Materialwechsel vorgenommen wird.

Damit wird erreicht, dass ausgebaute Dachgeschosse, ob sie nun Vollgeschosse sind – oder nicht – stets ein geneigtes Dach haben. Zweigeschossige Flachdachgebäude sind nicht zulässig. Durch die Festsetzung einer Traufhöhe werden Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Geschosses ausgeschlossen. Diese Gebäudeformen fügen sich nicht in den vorhandenen Bestand ein.

Durch den Materialwechsel bei der Fassadengestaltung im Zusammenhang mit der festgesetzten Mindestdachneigung liegt das zweite Geschoss noch im Dachgeschoss.

Ohne einen Materialwechsel bei der Fassadengestaltung darf der Schnittpunkt von Dachfläche und Außenwand maximal 4,00 m über der Geländeoberfläche gemäß § 5 Abs. 9 NBauO am höchsten Punkt des Baugrundstückes betragen.

Gebäude bis zu dieser Höhe unterliegen ansonsten keinen Vorgaben, sodass eingeschossige Gebäude auch mit Flachdach zulässig sind.

Die damalige Satzung ließ für eingeschossige Gebäude eine Dachneigung bis 30 Grad, für zweigeschossige Gebäude bis 50 Grad zu.

Wenige eingeschossige Gebäude in den festgesetzten eingeschossigen Bereichen überschreiten die damals festgesetzte Dachneigung von 30 Grad. In zwei festgestellten Fällen wurden Befreiungen erteilt, die Dachneigungen betragen bei dem einen

Gebäude 38,5 Grad und bei dem anderen Gebäude 34 Grad und 64 Grad. Ein weiteres Gebäude wurde mit einer Dachneigung von 55 Grad ohne Befreiung genehmigt, zu drei weiteren Gebäuden mit höherer Dachneigung waren keine Baugenehmigungsunterlagen vorhanden.

Aufgrund dessen wird in dieser örtlichen Bauvorschrift bei der zulässigen Dachneigung keine Unterscheidung zwischen eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäuden vorgenommen und eine Dachneigung bis 50 Grad im gesamten Bereich zugelassen. Die genehmigten Dachneigungen, die die 50 Grad überschreiten, unterliegen dem Bestandsschutz, sollen jedoch nicht durch eine allgemeine Zulässigkeit abgesichert werden, weil sich diese steilen Dächer nicht in die vorhandene Bebauung einfügen.

Dachgauben müssen zur Giebelwand einen seitlichen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Eine Gaube ist ein Dachaufbau im geneigten Dach eines Gebäudes. Sie sitzt hinter der Außenwand auf den Sparren in der Dachfläche. Durch den seitlichen Mindestabstand ist sichergestellt, dass Gauben als im Dach befindlich wahrgenommen werden.

Alternativ zu Gauben sind an den Traufseiten Zwerchhäuser zulässig. Das Zwerchhaus steht in der Flucht der Gebäudewand. Es kann auch mehrgeschossig ausgeführt sein. Der First verläuft quer zum Dachfirst des Hauptdaches. Das Zwerchdach kann ein Sattel-, Flach-, Walm oder Pultdach sein.

Für diese gelten folgende Anforderungen: Die Breite der Zwerchhäuser darf maximal 50 % der traufseitigen Gebäudelänge betragen. Geneigte Dächer haben sich nach 1. zu richten, Flachdächer sind zulässig. Außerdem sind die Regelungen zum Materialwechsel bei der Fassadengestaltung bei einer Traufhöhe über 4,00 m anzuwenden.

Durch diese Festsetzungen sind zweigeschossige Gebäude möglich, die in der Nutzung des zweiten Geschosses im zumutbaren Ausmaß eingeschränkt werden, deren zweigeschossige Wirkung jedoch reduziert wird.

Ausnahmsweise kann von den Anforderungen oberhalb des Erdgeschosses nach Nrn. 1 und 2 für untergeordnete Gebäudeteile abgewichen werden. Dieses gilt insbesondere für untergeordnete Gebäudeteile, die aus konstruktiven und gestalterischen Gründen die Traufhöhe nicht einhalten können. Dieses können beispielsweise Verbindungsbauten zwischen zwei Gebäuden oder Gebäudeteilen sein.

Der Hauptzweck der örtlichen Bauvorschrift, dass sich Räume oberhalb des Erdgeschosses zweifelsfrei im Dach befinden müssen, darf durch eine Ausnahme nicht gefährdet werden.

5.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Straße tragen wesentlich zum Erscheinungsbild bei. Es gibt vielseitige Möglichkeiten in Bezug auf Material, Form, Größe und Farbe.

Die Gestaltungsanforderungen für Einfriedungen gelten nur für die der öffentlichen Straßen zugewandeten Grundstücksgrenzen, nicht für die jeweiligen seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Ebenfalls nicht für die seitlichen Grundstücksgrenzen der Verbindungsfußwege.

Nach der verbindlichen Festsetzung Nr. 32 des Bebauungsplanes dürfen Zäune und Einfriedungen im Vorgartenbereich eine Höhe von 80 cm über Straßengelände nicht

überschreiten. Die Baugestaltungssatzung regelte, dass Zäune im Vorgartenbereich in Holz auszuführen sind.

Eine Liberalisierung dieser Regelung ist wünschenswert, aufgrund der Bestandssituation soll jedoch nicht komplett auf eine Regelung verzichtet werden.

Die Festsetzung Nr. 32 des Bebauungsplanes soll entfallen. Die neue örtliche Bauvorschrift lässt Einfriedungen zu öffentlichen Straßen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über der angrenzenden Straßenoberfläche zu.

Diese Regelung entspricht dem vorhandenen Bestand und dient der Erhaltung jetzt offenen Charakters. Durch die Begrenzung der Höhe sollen überdimensionale und erdrückende Einfriedungen ausgeschlossen werden. Materialvorgaben werden dabei nicht gemacht.

Einfriedungen mit einer Höhe von 1,20 m sind nicht mehr einfach zu überklettern, eine soziale Kontrolle ist jedoch von öffentlicher Verkehrsfläche möglich.

Außerdem werden aus ökologischen Gründen geschnittene Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zugelassen. Als Arten sind Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) vorgesehen.

Um dem Hineinwachsen in den Verkehrsraum und einer möglichen Beschädigung der Oberflächenbefestigung der Verkehrsflächen durch das Wurzelwerk entgegen zu wirken, müssen die Laubhecken zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von mindestens 0,7 m einhalten.

6. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

Die verbindliche Festsetzungen Nr. 32 zur zulässigen Höhe von Zäunen und Einfriedungen des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 3 wird in der 1. vereinfachten Änderung gestrichen. Die neue örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird die Regelungen zu Einfriedungen im Interesse der Eindeutigkeit und Rechtsklarheit insgesamt übernehmen.

Soltau, den 10.12.2015

gez.

Helge Röbbert
Bürgermeister

GEMEINSCHAFTSBEWAUUNGSPLAN
 LANDKREIS SOLTAU
 BEBAUUNGSPLAN NR 3
 .. AM HELMSTEIN ..

nach § 13 BBauG geänderte
 Fassung vom 1972

Dittmern, den 23.8.1972

gez. Unterschrift L. S. gez. Unterschrift
 Bürgermeister und Gemeindedirektor (Bürgermeister)

1. war erarbeitet im Auftrag und in Übereinstimmung mit der Gemeinde Dittmern am 3.8.66
 Soltau, am 3.8.66
 Landkreis Soltau
 - Bauabteilung -
 per Oberbürgermeister im Auftrag
 gez. Hadenberg
2. Öffentlich ausgelegt gemäß § 9 (6) des Baugesetzbuches (BauG) vom 25.6.50 (BauG. I. S. 341) in der Zeit vom 29.8.66 bis zum 20.9.66
 am 20.9.66
 Landkreis Soltau
 am 26.11.66
 Dittmern, den 26.11.66
 gez. Wischoff (Bürgermeister und Gemeindedirektor)

3. Aufgestellt gemäß § 11 (1) des BauG und geändert gemäß § 10 des BauG vom 25.6.50 (BauG. I. S. 341) und § 6 der Musterwahlgesetze des Bundes vom 4.5.1965 (BauG. I. S. 125) in der Fassung des Beschlusses vom 10.2.1965 (BauG. I. S. 125) von Rat und Gemeinde Dittmern beschlossen am 29.8.66
 am 29.8.66
 Dittmern, den 29.8.66
 Dittmern, den 26.11.66
 gez. Wischoff (Bürgermeister und Gemeindedirektor) gez. R. Schröder (Bürgermeister und Gemeindedirektor)

4. Genehmigt gemäß § 1 des Bundesgesetzes Lüneburg, den 15.6.67 Der Regierungpräsident Decretum für Städtebau und Ortsplanung A.Z. I./H. 4e (39) So 13/III
 L. S. im Auftrage gez. Nordmann Oberbaudirektor
 Beglaubigt gez. Gelein 22.6.67
5. Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 des BauG auf Grund der Bezeichnung von L. 87 mit Auszug von S. 7, 54, 157, 67 Der Bauvorschriften ist am Tage nach der Bezeichnung in K. 6. Gleichzeitig sind die Bebauungspläne Nr. 2 in den Teilen auf der Karte, die in Geltung sind der Bebauungspläne Nr. 3 liegen.
 Dittmern, den 17.8.67 L. S. gez. Wischoff (Bürgermeister und Gemeindedirektor)

6. Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 des BauG auf Grund der Bekanntmachung vom 21.9.72 mit Auszug von bis
 Dittmern, den
 L. S. gez. Wischoff (Bürgermeister und Gemeindedirektor)

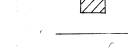
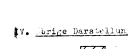
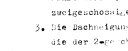
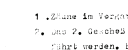
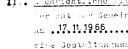
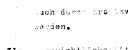
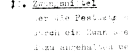
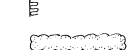
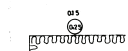
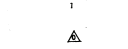
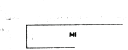
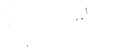
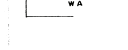
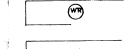
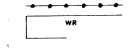
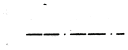
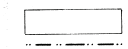
Dittmern, den
 L. S. gez. Wischoff (Bürgermeister und Gemeindedirektor)

Dittmern, den
 L. S. gez. Wischoff (Bürgermeister und Gemeindedirektor)

Dittmern, den
 L. S. gez. Wischoff (Bürgermeister und Gemeindedirektor)

1. Verbindliche Festsetzungen

- Planberechtigte Flächen
- Städtebegrenzungslinien mit Verkehrsflächen
- Parkflächen
- Sichtschutzvorrichtungen Sie sind ständig in der Sicht freizubehalten. Nischen an Fenstern und Balkonen (falls diese sind) sind in mehr als 60 cm Höhe über den Parterrebenen nicht auszubilden.
- Zufahrtsverbot
- Stellplätze sind zwischen vorderer Baugrenze bzw. vorderer Städtebegrenzungslinie anzulegen. Sie dürfen nur Stände für nicht motorisierte Kraftfahrzeuge sein.
- Mindestbauhöhe, Höhe 1,000 m
- Nicht überbaubare Grundstückeflächen (z.B. Gärten Grün)
- Baulinien Die Abstände zwischen den Baulinien sind festzusetzen und sind in der überbauten Grundstücksfläche einzuzeichnen.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung der Baugebiete
- Wohngebiete
 Wohngebiete sind Wohngebiete, die eine Abgrenzung gegenüber anderen Gebieten durch die Bebauung des Gebietes erreichen. Die Abgrenzung ist durch die Bebauung der Grundstücke zu erreichen.
- Wohngebiete
 Es sind nur Wohngebiete mit nicht mehr als zwei Geschossen zulässig.
- Wohngebiete
 Wohngebiete sind Wohngebiete, die eine Abgrenzung gegenüber anderen Gebieten durch die Bebauung des Gebietes erreichen.

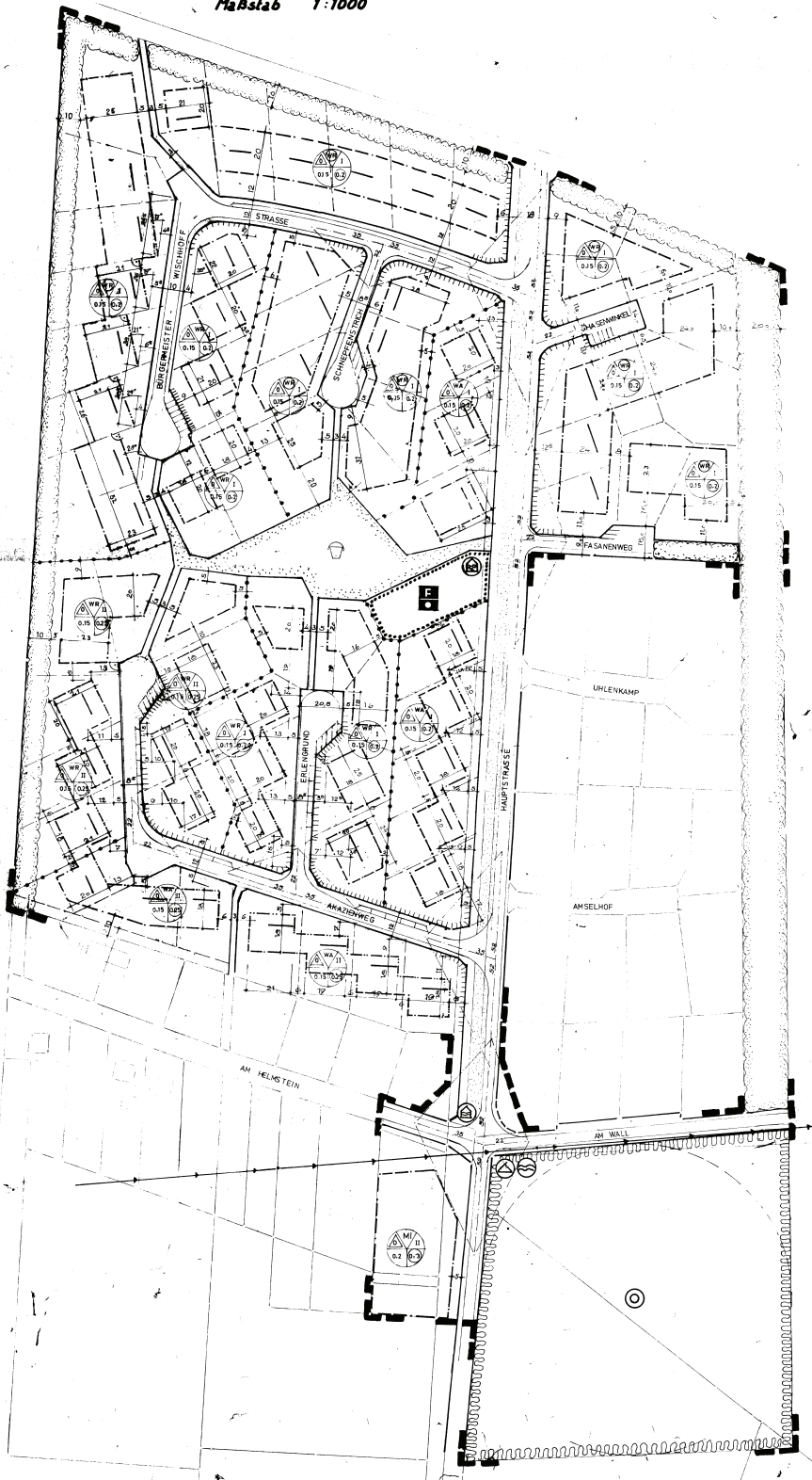


16. Urtige Darstellung
- Vorhandene Gebäude
 Vorhandene Grundstückegrenzen
 Urtige Grundstücksgrenzen
 Parzellennummern



Ullmetten

Flur 2
Maßstab 1:1000



messungstechnische Flächen-
ausgleichsmaßstab wird bescheinigt
Salzw. v. 20. Mai 1986
Kaltwasseramt