GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT THÖREN

Übersicht

Bebauungsplan Nr. 7 „Östlich vom Heidehof“ - 1. Änderung

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

- **Teil 1: Bebauungsplan**
- **Teil 2: Begründung**

Abschrift

14.06.2013 / § 13 i.V.m. § 10 BauGB - Satzung und
§ 9 Abs. 8 BauGB - Begründung zur Satzung

win403 131205 Abschrift - B-Plan mit Begründung - Satzung.dcc

PLANUNGSBÜRO PETERSEN | AM UHRTURM 1-3 | 30519 HANNOVER | TEL 0511-8387362 | FAX 0511-832900 | MAILBOX@PBP-HANNOVER.DE

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

TEIL I: BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „ÖSTLICH VOM HEIDEHOF“ 1. ÄNDERUNG 3

TEIL II: BEGRÜNDUNG 7

1.0 Ziele und Zwecke der Planung 8

2.0 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung 9

3.0 Festsetzungen 10

3.1 Trauf- und Firsthöhen 10

4.0 Umweltverträglichkeit 10

4.1 Umwelt- und Artenschutz 10

4.2 Altlasten/ Kampfmittelfunde 11

5.0 Ver- und Entsorgung 11

6.0 Durchführung des Bebauungsplanes 11

7.0 Hinweise 11

TEIL I: BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „ÖSTLICH VOM HEIDEHOF“ 1. ÄNDERUNG

Textliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Östlich vom Heidehof“.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

§ 2 Festsetzung

2.1 Fortfall der Festsetzung zu den Traufhöhen

Die textliche Festsetzung Nr. 3.0 des Bebauungsplanes Nr. 7 „Östlich vom Heidehof“ zu den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung (gem. § 8 Abs. 1 BauGB) unwirksam und durch folgende textliche Festsetzung ersetzt:

3.0 Firsthöhen
Die Firsthöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 9.0 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.“

2.2 Sonstige Festsetzung

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Gestaltungsregelungen der örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes Nr. 7 „Östlich vom Heidehof“ bleiben unverändert bestehen.

Hinweise

a) Rechtsgrundlage

Für diesen Bebauungsplan gelten:
- das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. durch Art.1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.479).
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)

b) Fassung der bisherigen textlichen Festsetzung 3.0

Die Fassung der bisher gültigen textlichen Festsetzung 3.0, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Östlich vom Heidehof“ ersatzlos entfällt, lautete wie folgt:

„3.0 Trauf- und Firsthöhen
Die Traufhöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 4.0 m und die Firsthöhe maximal 9.0 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.“

Präambel

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat den Bebauungsplan Thören Nr. 7 "Östlich vom Heidehof", 1. Änderung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen; die Rechtsgrundlage hierfür sind die § 1 Abs. 3 und § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - Art. 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechtes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576 vom 23.12.2010)-, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Winsen (Aller), den 31.10.2013

gez. Dirk Oelmann

Bürgermeister (L.S.)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 04.12.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Thören Nr. 7 "Östlich vom Heidehof" gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Das Aufstellungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winsen (Aller), den 31.10.2013

gez. Dirk Oelmann

Bürgermeister (L.S.)

Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 05.02.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §13 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.03.2013 ortüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.03.2013 bis 23.04.2013 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2013 beteiligt.

Winsen (Aller), den 31.10.2013

gez. Dirk Oelmann

Bürgermeister (L.S.)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 23.10.2013 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zugestimmt.

Winsen (Aller), den 31.10.2013

gez. Dirk Oelmann

Bürgermeister (L.S.)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB am 21.11.2013 im Amtsblatt Nr. 49 des Landkreises Celle bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Winsen (Aller), den 25.11.2013

gez. Dirk Oelmann

Bürgermeister (L.S.)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von beachtlichen Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), den ___.___.2013

Bürgermeister (L.S.)

Planentwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro Petersen, Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover.

Hannover, den 14.02.2013

gez. Silvia Petersen

Dipl.-Ing. S. Petersen

TEIL II: BEGRÜNDUNG

1.0 Ziele und Zwecke der Planung

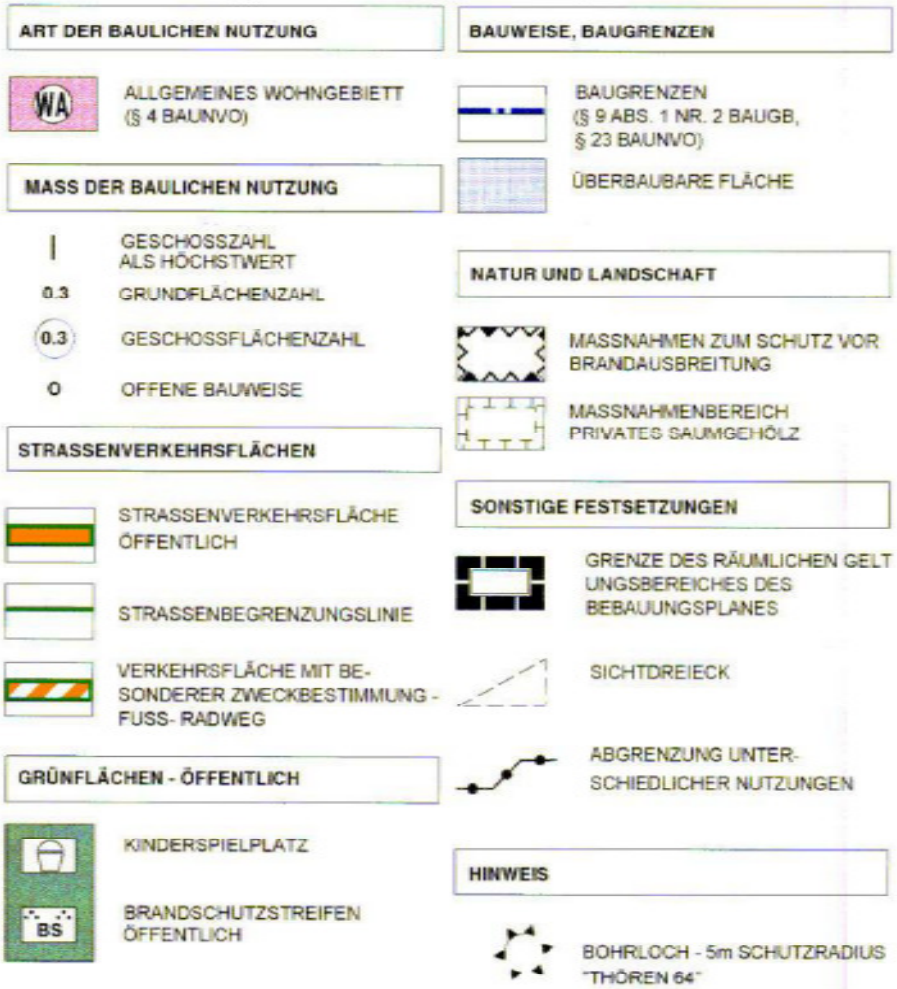
Mit der Umsetzung der Planung haben sich in den vergangenen Jahren wiederholt Abweichungen von den maximal zulässigen Traufhöhen ergeben, die aufgrund der bestehenden Festsetzung z.T. zu Erschwernissen und Verzögerungen bei der Baudurchführung von Neubauten sowie von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Bestand geführt haben.

Dieses ist nicht beabsichtigt. Vielmehr erscheint es aus gemeindlicher Sicht städtebaulich vertretbar, künftig auf die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhen zu verzichten. Die Grundzüge der Planung werden damit nicht berührt, da unter Berücksichtigung der dominanten Wohnnutzung mit der Festsetzung zur Geschossigkeit (1Vollgeschoss als Höchstgrenze), zur maximalen Firsthöhe sowie den gestalterischen Vorgaben zur Dachform und Dachneigung bereits die wesentlichen Kriterien zur Höhenentwicklung und Kubatur der Baukörper festgelegt sind und die landschaftliche Einbindung gewährleistet bleibt.

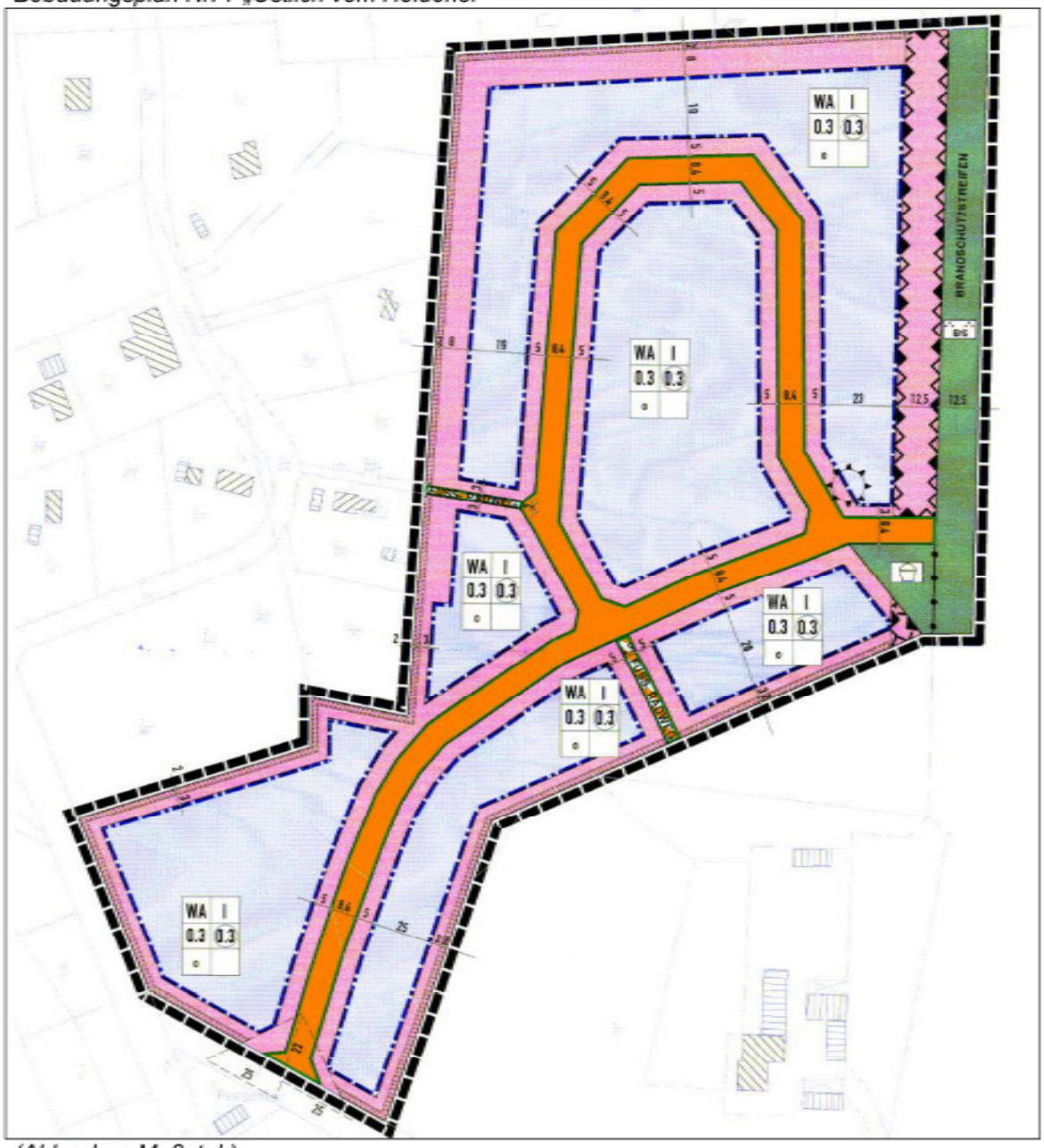
Aus diesem Grund sollen die textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 7 „Östlich vom Heidehof“ im Rahmen dieser 1. Änderung angepasst und die bisherig festgelegte Traufhöhe in der textlichen Festsetzung 3.0 ersatzlos gestrichen werden.

Da alle anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen nicht verändert werden und somit die Grundzüge der Planung erhalten bleiben, soll die Änderung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Östlich vom Heidehof“



Bebauungsplan Nr. 7 „Östlich vom Heidehof“



(Abb. ohne Maßstab)

2.0 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im Ortsteil Thören der Gemeinde Winsen (Aller) nördlich bzw. nordöstlich der Landesstraße L 180 (Thörener Straße) und umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Östlich vom Heidehof“ in der zurzeit rechtskräftigen Fassung.

Die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Baugrundstücke sind über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen Kathekeweg und Fuhrenring erschlossen:

3.0 Festsetzungen

3.1 Trauf- und Firsthöhen

Die rechtsverbindlichen und damit einzuhaltenden Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 3.0 zu den Traufhöhen werden mit der 1. Änderung ersatzlos gestrichen, um den Bewohnern der allgemeinen Wohngebiete künftig bei Baumaßnahmen mehr Spielraum für die Gestaltung der Gebäudekubatur oder einzelner Bauteile zu belassen.

Die heute gültige Vorgabe zu den maximal zulässigen Firsthöhen bleibt jedoch unverändert bestehen.

Die bisherige textliche Festsetzung 3.0 lautete wie folgt:

„3.0 Trauf- und Firsthöhen
Die Traufhöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 4.0 m und die Firsthöhe maximal 9.0 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.“

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 sind von der 1. Änderung nicht betroffen und bleiben in der Fassung des Ursprungsplanes unverändert erhalten.

4.0 Umweltverträglichkeit

4.1 Umwelt- und Artenschutz

Das Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Östlich vom Heidehof wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da mit der Änderung
- nur die Festlegungen zu den maximalen Traufhöhen entfallen, dadurch aber die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- keine Eingriffe in den Boden sowie in Natur- und Landschaft ermöglicht werden, die nicht bereits heute auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes schon erfolgt bzw. zulässig sind.

Vor diesem Hintergrund wurde auch von einer gesonderten artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung abgesehen, da in Anbetracht der Vorbelastungen durch die bestehenden Nutzungen im Plangebiet
- nur störungsunempfindliche Vogelarten zu erwarten sind. Auch Fledermäuse gelten im Allgemeinen als wenig störempfindlich.
- relevante Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht zu befürchten sind, da die Tiere insbesondere in die angrenzenden ausgedehnten Waldbereiche und Freiflächen ausweichen können.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können vermieden werden, indem u.a. Gehölzfällungen und –rodungen weitestmöglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Tiere (März bis September) erfolgen. Diese Vorkehrung geht nicht über die allgemeine Sorgfaltspflicht aller Bürgerinnen und Bürger hinaus, die angesichts der Vorschriften für geschützte Arten in § 44 BNatSchG in Deutschland allgemein beachtlich sind.

Weiterhin wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Art der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung abgesehen, da mit diesem Bebauungsplan
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen.

4.2 Altlasten/ Kampfmittelfunde

Innerhalb des Plangebietes sind Altlasten und Altablagerungen bzw. Kampfmittelfunde, die eine Kennzeichnung erforderlich machen würden, nicht bekannt.

Sollten jedoch bei Erdarbeiten Altablagerungen gefunden werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Zweckverband Abfallwirtschaft Celle), unverzüglich zu informieren.

Bei Verdacht auf Sprengmittel oder Kampfstoffe sind die Untere Bodenschutzbehörde für den Landkreis Celle und zusätzlich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat (KBD) direkt und unverzüglich zu benachrichtigen.

5.0 Ver- und Entsorgung

Durch die 1. Änderung ergeben sich hinsichtlich der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen gegenüber dem Ursprungsplan keine Änderungen.

Die Flächen können an die bestehenden Netze der Versorgungsträger angeschlossen werden. Die Ver- und Entsorgung ist damit sicher gestellt.

6.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen soll kurzfristig erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen sind hierzu nicht erforderlich. Kosten entstehen der Gemeinde dadurch nicht.

7.0 Hinweise

Bergbauberechtigung Erlaubnisfeld Celle
Das Plangebiet wird von der Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Celle der RWE-Dea AG, Hamburg überlagert. Die BEB Erdgas und Erdöl GmbH &Co. KG und die Mobil Erdgas und Erdöl GmbH sind als Konsortialpartner an diesem Erlaubnisfeld beteiligt. Es handelt sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld besteht außerdem die Verpflichtung, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Die Erlaubnis beinhaltet nicht die Genehmigung von konkreten Maßnahmen. Die Durchführung von konkreten Maßnahmen im Erlaubnisfeld bedarf einer separaten Genehmigung, der sogenannten bergrechtlichen Zulassung im Betriebsplanverfahren durch das LBEG.

Altbohrungen
Im Plangebiet können sich verfüllte ehemalige Erdöl-/Erdgasförderbohrungen befinden. Verfüllte Bohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten. Weiterhin muss die ehemalige Bohrung mindestens aus einer Himmelsrichtung für ein größeres Fahrzeug erreichbar sein.

Gemeinde Winsen (Aller)
Winsen, den 31.10.2013

gez. Dirk Oelmann

Bürgermeister (L.S.)