



**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage und bauliche Nutzung	3
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
4	Inhalte der Änderung	5
5	Natur und Landschaft	6
6	Hinweise	6
7	Verfahrensvermerke	6

## **1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG**

In Langwedel-Cluvenhagen befindet sich südlich der Verdener Straße ein Wohngebiet dessen Bebauung überwiegend auf Baurechte aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „Am Maiberg“ aus dem Jahr 1975 zurückgeht. Im Laufe der Zeit sind Um- und Anbauten vorgenommen worden und es entstand ein größerer Bedarf an Nebenanlagen und Garagen. Zwar setzt der Bebauungsplan zwischen den Bauzeilen nicht überbaubare Flächen fest, in denen bestimmte bauliche Anlagen nicht zulässig sind, trotzdem wurde dort an einigen Stellen Carports etc. errichtet. Da diese Entwicklung auf den hinteren Grundstücksteilen nicht offensichtlich zu städtebaulichen Misständen geführt hat und dem Flecken weitere Anfragen für den Bau solcher Anlagen vorliegen, soll das Verbot auf nicht überbaubaren Flächen zumindest für die hinteren Grundstücksteile entfallen. In neueren Bebauungsplänen für ähnliche Baugebiete werden solche Festsetzungen nicht mehr getroffen, sondern es wird den Nutzern der Grundstücke größere Flexibilität eingeräumt.

Durch eine solche Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da auch keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird die Änderungsplanung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

## **2 LAGE UND BAULICHE NUTZUNG**

Der Geltungsbereich dieser Änderungsplanung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Maiberg“ in Langwedel-Cluvenhagen. Er liegt südlich der Verdener Straße L 158 und erstreckt sich bis zum südwestlichen Ortsrand. Über die Straßen Am Maiberg und Wilkenstraße wird das Baugebiet für Kfz an die Landesstraße angebunden.

Das Gebiet ist überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise bebaut, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Auffällig ist eine Reihenhausbebauung an der Marschstraße aus sechs eingeschossigen Gebäuden. Die Wohnhäuser stammen zum größten Teil aus der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts; nur vereinzelt sind ältere Häuser vorhanden, denen die alte landwirtschaftliche Nutzung noch anzusehen ist. Das Gebiet macht insgesamt einen sehr homogenen Eindruck, auch an der übergeordneten Landesstraße ändert sich der Bautypus nicht. Die Erschließung erfolgt hier auch meist aus dem Baugebiet heraus und nicht von der Landesstraße.

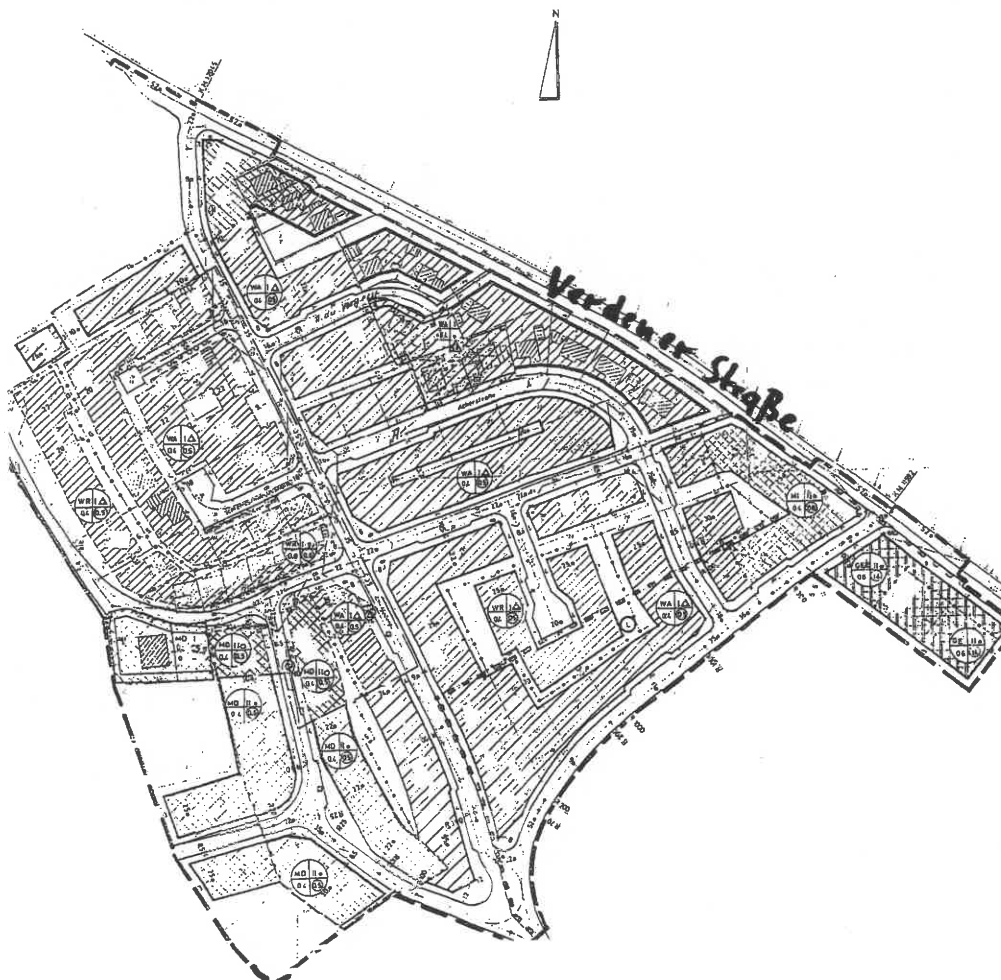
Die Wohnhäuser sind von typischen Ziergärten umgeben. Darin befinden sich vielfach Garagen, Anbauten, kleinere Nebengebäude und Carports.

### 3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Am Maiberg“ wurde 1975 rechtskräftig. Im Kern des Gebietes wurden Allgemeine und Reine Wohngebiete mit offener, eingeschossiger Bauweise und einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Nur an der Marschstraße wird eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben; dort ist eine Bebauung mit einer GRZ von 0,6 möglich. In einigen Randbereichen wurde eine eingeschossige Bebauung im Dorfgebiet zugelassen. An der Landesstraße gibt es kleinere Bereiche für gemischte oder dörfliche Nutzung in höchstens zwei Geschossen.

Für den Bebauungsplan typisch ist die Festsetzung der überbaubaren Flächen, die eine einzeilige Bebauung entlang der Straßen vorgibt, wodurch sich auf den hinteren Grundstücksteilen nicht überbaubare Flächen ergeben bzw. freigehalten werden. Diese nicht überbaubaren Flächen umfassen oft nur einen 2 x 3 m breiten beidseitigen Grenzabstand. An einigen Stellen ergeben sich aber auch breitere rückwärtige nicht überbaubare Flächen. Fast durchgängig hält die straßenseitige Baugrenze einen Abstand von 4 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie.

Bebauungsplan Nr. 6 "Am Maiberg"  
einschl. 1. - 5. Änderung  
-verkleinert-



Durch textliche Festsetzung sind Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

Es gilt die BauNVO von 1966 bzw. im Geltungsbereich der 2. Änderung die BauNVO von 1977, die sich in Bezug auf die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO allerdings nicht unterscheiden.

## 4 INHALTE DER ÄNDERUNG

*Textliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 6*

*„Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.“*

*BauNVO § 23 Abs. 5*

*Satz 1*

*„Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden.“*

*Satz 2*

*„Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“*

Die textliche Festsetzung hat in der Vergangenheit zu Missverständnissen geführt, da bei der Zulässigkeit auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Anlagen aus Satz 1 und Satz 2 zu unterscheiden ist. Durch die Änderungsplanung soll es nun ermöglicht werden, überall auf den hinteren, nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete bauliche Anlagen, die nach § 14 BauNVO oder nach Landesrecht definiert sind, zu errichten. Die o.g. textliche Festsetzung wird daher aufgehoben.

Im Straßenraum sollen allerdings aus Gründen der Ortsbildgestaltung keine Garagen, Carports oder Nebenanlagen errichtet werden, damit der Straßenraum optisch aufgeweitet wird und die Vorgartenzone zur Gestaltung des Straßenbildes beiträgt. Das direkte Zurücksetzen von PKW aus Garagen oder Carports kann außerdem zu unsicheren Verkehrssituationen führen, da die Sichtmöglichkeiten begrenzt sein können.

Es wird daher folgende textliche Festsetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffen:

**„Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen im Sinne von § 1 Garagenverordnung (GaVO) in einer Breite von 3 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für die nicht überbaubaren Flächen im festgesetzten Gewerbegebiet (GEE und GE) entlang der Verdener Straße (L 158).“**

Die nicht überbaubaren Flächen entlang der Verdener Straße (L 158) werden von dieser Festsetzung ausgenommen, da die hier ausgeübte gewerbliche Nutzung (Tankstelle, KFZ-Reparatur, Autohandel) zu dieser übergeordneten Straße orientiert ist. Um die gewerbliche Nutzung nicht einzuschränken, sollen hier z.B. Preistafeln oder Überdachungen weiterhin möglich sein.

## 5 NATUR UND LANDSCHAFT

Durch die nun vorgesehene erweiterte Nutzungsmöglichkeit auf den Baugrundstücken sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, die zu ermitteln oder auszugleichen wären. Da im Geltungsbereich die BauNVO in den Fassungen vor 1990 anzuwenden war, gab es keine Beschränkung hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ; lediglich die Zulässigkeit von untergeordneten Anlagen gem. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO war beschränkt. Mit dieser Änderungsplanung tritt hinsichtlich der Baumöglichkeiten auf den nicht überbaubaren Flächen keine wesentlich andere Qualität der möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt ein.

Obwohl der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes VER 14 „Weißer Berg“ liegt, sind keine Schutzgüter von besonderer Wertigkeit von der Planung betroffen.

## 6 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl. S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Für den geänderten sachlichen Teil der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 (Zulässigkeit von Nebenanlagen o.ä. auf den nicht überbaubaren Flächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO) gilt mit dem Inkrafttreten der 6. Änderung die BauNVO 1990. Für die übrigen sachlichen und räumlichen Teile des Bebauungsplanes gelten die jeweiligen Fassungen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Planes bzw. seiner Änderungen.

## 7 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 13 BauGB zusammen mit den textlichen Festsetzungen der 6. vereinfachten Änderung Bebauungsplanes Nr. 6 öffentlich in der Zeit vom 27.06.2006 bis zum 27.07.2006 ausgelegt. Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Langwedel, den 09. Okt. 2006



Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat des Fleckens Langwedel zusammen mit dem als Satzung beschlossenen 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in der Sitzung am 09.10.2006 beschlossen.

Langwedel, den 09. Okt. 2006



Bürgermeister