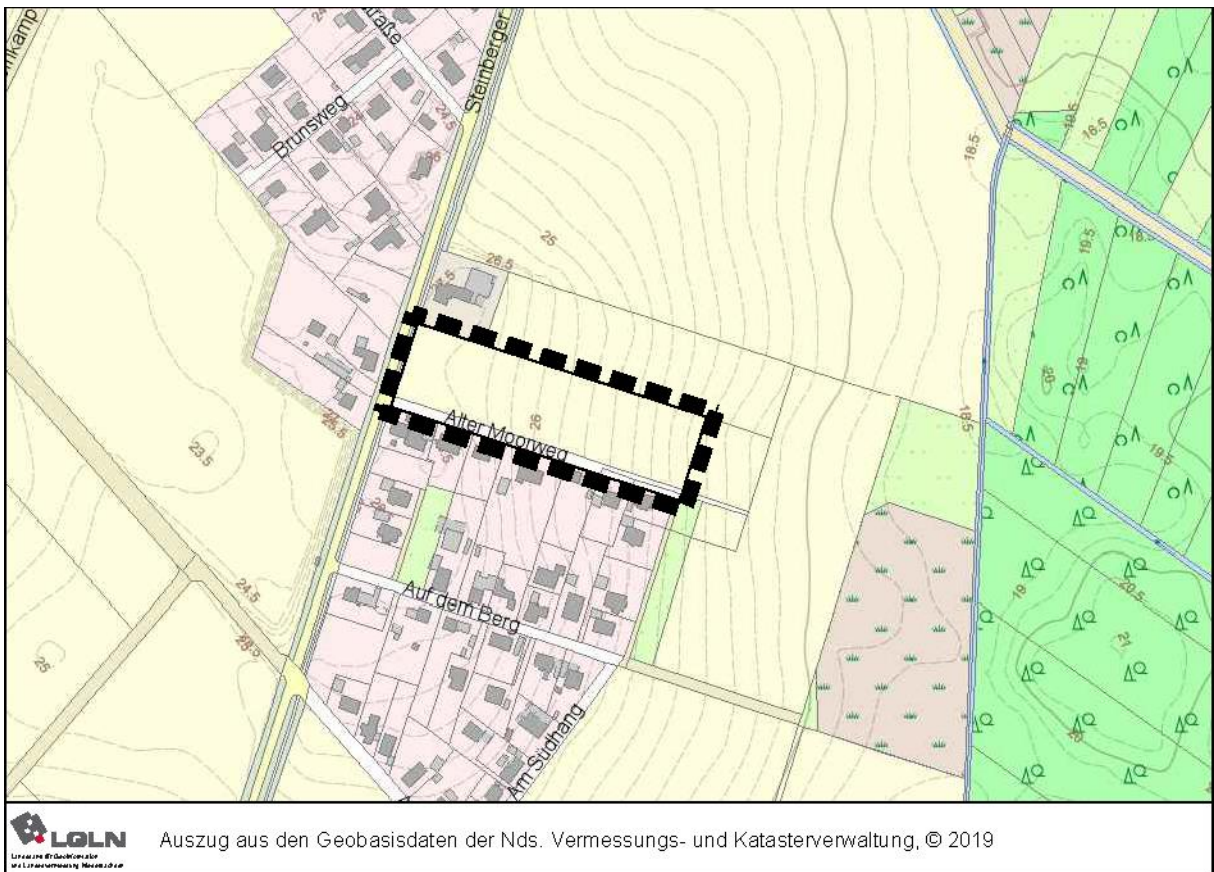


# FLECKEN LANGWEDEL

Örtliche Bauvorschriften zum  
Bebauungsplan Nr. 97  
„Alter Moorweg“

1. vereinfachte Änderung

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
Email: info@plankontor-staedtebau.de

|                |            |         |                                |                  |
|----------------|------------|---------|--------------------------------|------------------|
| Arbeitsfassung | Vorentwurf | Entwurf | Beratung zum Satzungsbeschluss | <b>ABSCHRIFT</b> |
|----------------|------------|---------|--------------------------------|------------------|



---

| <b>INHALTSÜBERSICHT</b>                | <b>SEITE</b> |
|--|--------------|
| <b>A ALLGEMEINER TEIL</b>              | <b>2</b>     |
| <b>A.1 Anlass und Ziel der Planung</b> | <b>2</b>     |
| <b>A.2 Verfahren</b>                   | <b>2</b>     |
| <b>A.3 Örtliche Situation</b>          | <b>3</b>     |
| <b>A.4 Planungsvorgaben</b>            | <b>3</b>     |
| <b>B INHALTE DER ÄNDERUNG</b>          | <b>5</b>     |
| <b>B.1 Örtliche Bauvorschriften</b>    | <b>5</b>     |
| <b>B.2 Verkehr</b>                     | <b>6</b>     |
| <b>B.3 Immissionsschutz</b>            | <b>6</b>     |
| <b>B.4 Natur und Landschaft</b>        | <b>6</b>     |
| <b>B.5 Infrastruktur</b>               | <b>6</b>     |
| <b>C DATEN</b>                         | <b>7</b>     |
| <b>C.1 Flächenbilanz</b>               | <b>7</b>     |
| <b>C.2 Verfahrensvermerke</b>          | <b>7</b>     |

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Planung**

---

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Alter Moorweg“ ist am 21.08.2020 rechtskräftig geworden. Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat der Flecken eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung beschlossen. In diesen örtlichen Bauvorschriften ist bislang festgesetzt, dass ausschließlich Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig sind. Dies gilt jedoch nicht für Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Veranden, Wintergärten sowie Garagen, die eine Grundfläche unter 20 m<sup>2</sup> aufweisen, sowie offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 m<sup>2</sup> haben.

Gemäß dieser Bauvorschrift sind z.B. Doppelgaragen mit einem Flachdach nicht zulässig, da diese eine Grundfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> aufweisen und somit eine Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad aufweisen müssen. Garagen können gemäß § 5 Abs. 8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) bis zu einer Höhe von 3 m bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Bei einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad ist jedoch zu erwarten, dass Doppelgaragen eine Höhe von 3 m überschreiten und somit eine Grenzbebauung nicht mehr zulässig wäre.

Die örtliche Bauvorschrift hat sich daher bei der Umsetzung der Planung als nicht praktikabel erwiesen und soll angepasst werden. Zukünftig sollen alle Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden unabhängig von der Größe der Grundfläche von der Dachneigung befreit werden.

Mit der vorliegenden Änderung soll die bisherige örtliche Bauvorschrift gestrichen und entsprechend der Zielsetzung durch eine Neue ersetzt werden. Die übrigen örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert bestehen.

### **A.2 Verfahren**

---

Die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 97 wird im Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Eine Bedingung zur Durchführung der Änderung im Verfahren nach § 13 BauGB ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen.

An der festgesetzten Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad wird festgehalten. Hiervon gelten bereits Ausnahmen für Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup> bzw. 30 m<sup>2</sup>. Durch die vorliegende Änderung soll lediglich ermöglicht werden, dass diese Festsetzung ebenfalls nicht gilt, wenn diese Anlagen eine größere Grundfläche aufweisen. Unabhängig von deren Grundfläche sollen diese Anlagen dann somit grundsätzlich auch mit einem Flachdach zulässig sein.

Alle anderen örtlichen Bauvorschriften bleiben von dieser Änderungsplanung unberührt und gelten unverändert weiter. Durch diese Änderung bleibt somit der planerische Grundgedanke der örtlichen Bauvorschriften erhalten und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die weiteren Bedingungen zur Durchführung des Verfahrens werden in § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannt:

|  |   |
|--|---|
| zu erfüllende Bedingung gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB           | Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt. |
| Inhalt 1. vereinfachten Änderung der örtlichen Bauvorschriften | Die vorliegende Änderung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.   |
| Bedingung erfüllt  | ja  |

|  |   |
|--|---|
| zu erfüllende Bedingung gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB           | Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) |
| Inhalt 1. vereinfachten Änderung der örtlichen Bauvorschriften | Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.   |
| Bedingung erfüllt  | ja  |

|  |   |
|--|---|
| zu erfüllende Bedingung gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB           | Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. |
| Inhalt 1. vereinfachten Änderung der örtlichen Bauvorschriften | Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.  |
| Bedingung erfüllt  | ja  |

Da alle Bedingungen erfüllt sind, kann die 1. vereinfachte Änderung der örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

### A.3 Örtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 liegt in Etelsen in der Ortslage Steinberg östlich der Kreisstraße 7 (Steinberger Landstraße) und nördlich der Gemeindestraße Alter Moorweg. Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Ackerfläche im nördlichen Teil und der bislang unbefestigten Gemeindestraße Alter Moorweg im südlichen Teil.

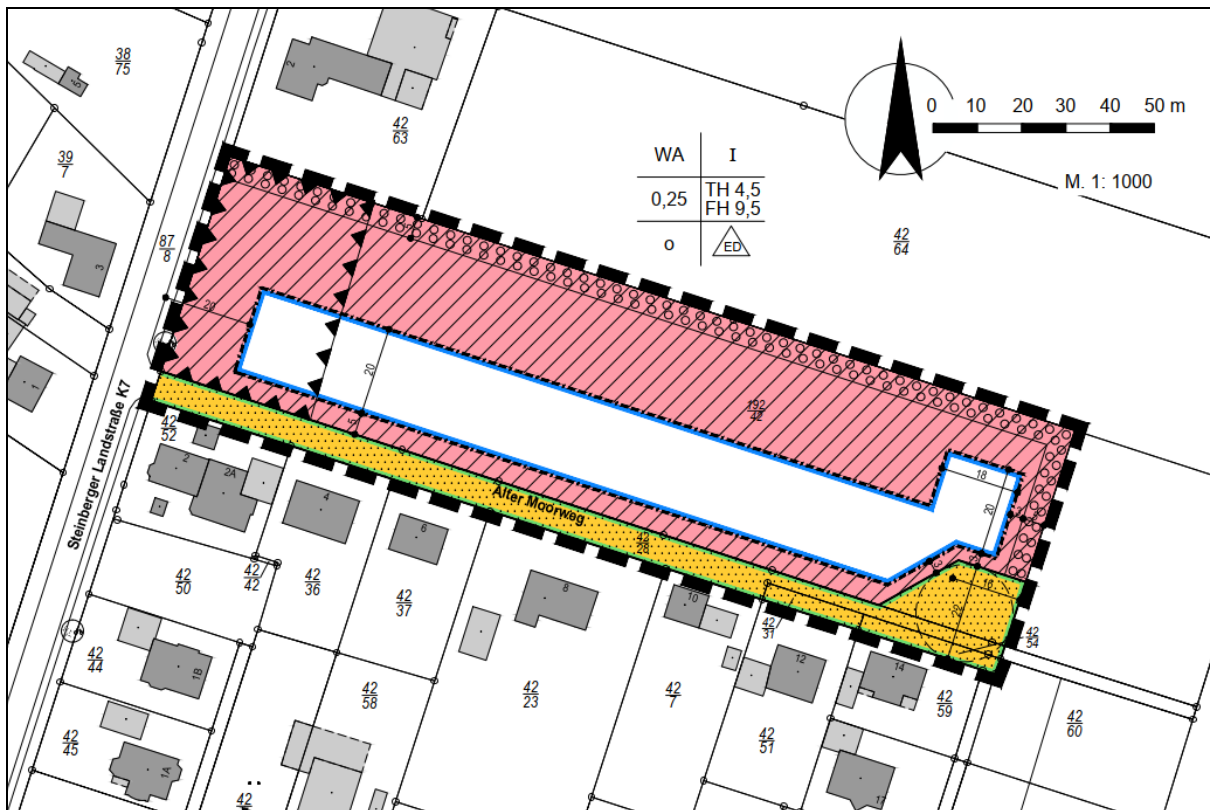
Das Plangebiet ist vom Übergang des Siedlungsbereiches in den Außenbereich geprägt. Südlich des Plangebietes und östlich der Kreisstraße befindet sich Wohnbebauung innerhalb einer locker bebauten Struktur. Nördlich des Plangebietes liegt an der Kreisstraße zudem ein Tischlereibetrieb mit angegliedertem Bestattungsinstitut. Östlich und nördlich des Plangebietes grenzen Ackerflächen an das Plangebiet an.

### A.4 Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Alter Moorweg“ ist am 21.08.2020 rechtskräftig geworden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wurden so gewählt, dass ein für Langwedel typisches Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 1-2 Wohnungen entstehen kann.

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat der Flecken Langwedel eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung beschlossen, die die Dachgestaltung und die Anzahl der einzurichtenden Einstellplätze betreffen. Die Bauvorschriften zur Dachgestaltung sollen bei der Umsetzung der Planung zu einer den örtlichen Bautraditionen angepassten Dachlandschaft im Planungsgebiet führen.

Gemäß § 1 der örtlichen Bauvorschriften sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig. Dies gilt jedoch nicht für Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Veranden, Wintergärten sowie Garagen, die eine Grundfläche unter 20 m<sup>2</sup> aufweisen, sowie offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 m<sup>2</sup> haben.



**Abb. 1: Bebauungsplan Nr.97 (ohne Maßstab)**

## **B INHALTE DER ÄNDERUNG**

---

### **B.1 Örtliche Bauvorschriften**

---

#### **B.1.1 Dachneigung**

Gemäß der bisher geltenden örtlichen Bauvorschrift § 1 zur Dachgestaltung sind Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig. Dies gilt nicht für Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, Garagen mit weniger als 20 m<sup>2</sup> und offene Kleingaragen (Carports) sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 m<sup>2</sup> haben. Größere Garagen, Carports und Nebenanlagen können somit nur mit Grenzabstand errichtet werden.

Diese Festsetzung hat sich bei der Umsetzung der Planung jedoch als unzweckmäßig erwiesen, da durch den geplanten Bau von Doppelgaragen bzw. Doppelcarports diese Grundflächen überschritten werden und mit den dann erforderlichen Dachneigungen keine Grenzbebauungen mehr zulässig wären. Die Festsetzung wird daher mit der vorliegenden vereinfachten Änderung so angepasst, dass diese Anlagen im gesamten Plangebiet in Flachdachbauweise an der Grenze zulässig sind.

Es ist davon auszugehen, dass die Dachlandschaft im Plangebiet mit den geneigten Dächern der Wohngebäude weiterhin ausreichend geprägt wird. Mit der vorliegenden Änderung stellt der Flecken seinen gestalterischen Anspruch an eine Dachlandschaft, die durch das traditionell geneigte Dach geprägt wird, für größere Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne einer besseren Nutzbarkeit der Grundstücke zurück. Damit wird es den zukünftigen Eigentümern im Plangebiet ermöglicht, ihre individuellen Bauwünsche durch den Bau einer Doppelgarage bzw. eines Doppelcarports auch an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn abzurunden und zusätzlich den geforderten zweiten Einstellplatz auf dem Grundstück effektiver unterzubringen.

Mit der neuen örtlichen Bauvorschrift sind auch weiterhin Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zu errichten. Wie bisher gilt dies nicht für Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO. Allerdings gilt dies zukünftig unabhängig von deren Grundfläche. Hierzu werden jeweils die Satzteile mit der Grundflächenbeschränkung ersatzlos gestrichen.

Um eine gute Lesbarkeit der örtlichen Bauvorschrift gewährleisten zu können, wird mit der vorliegenden Änderung die bisherige örtliche Bauvorschrift § 1 Dachgestaltung gestrichen und entsprechend der Zielsetzung durch eine Neue ersetzt.

#### **B.1.2 Andere örtliche Bauvorschriften**

Alle anderen Teile der örtlichen Bauvorschriften bleiben von dieser Änderungsplanung unberührt und gelten unverändert weiter.

## **B.2 Verkehr**

---

Die Änderungsplanung betrifft die festgesetzten Verkehrsflächen nicht.

## **B.3 Immissionsschutz**

---

Durch die Änderung der örtlichen Bauvorschrift ergibt sich keine Veränderung der Immissionssituation.

## **B.4 Natur und Landschaft**

---

Mit der vorliegenden Änderung der örtlichen Bauvorschriften werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, da sich die Änderung lediglich darauf bezieht, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO zukünftig unabhängig von deren Grundfläche keine Dachneigung aufweisen müssen. Dabei handelt es sich um eine gestalterische Vorgabe, die jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben wird. Aufgrund der Änderung der örtlichen Bauvorschriften sind somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

## **B.5 Infrastruktur**

---

Der Änderungsbereich wird aktuell erschlossen und anschließend bebaut. Die Müllabfuhr in dem Gebiet ist über die Abfuhrsatzung des Landkreises Verden geregelt.

Aufgrund der Änderung der örtlichen Bauvorschrift ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen an die Ver- und Entsorgung.



---

## C DATEN

---

### C.1 Flächenbilanz

---

Der Änderungsbereich beträgt ca. 11.671m<sup>2</sup>.

### C.2 Verfahrensvermerke

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften der 1. vereinfachten Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 97 „Alter Moorweg“ öffentlich in der Zeit vom 09.02.2021 bis zum 12.03.2021 ausgelegen.

gez. Brandt

Langwedel, den 29.04.2021

.....

(Bürgermeister)

Die Begründung wurde vom Rat des Flecken Langwedel zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. vereinfachten Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 97 „Alter Moorweg“ in der Sitzung am 29.04.2021 beschlossen.

gez. Brandt

Langwedel, den 29.04.2021

.....

(Bürgermeister)