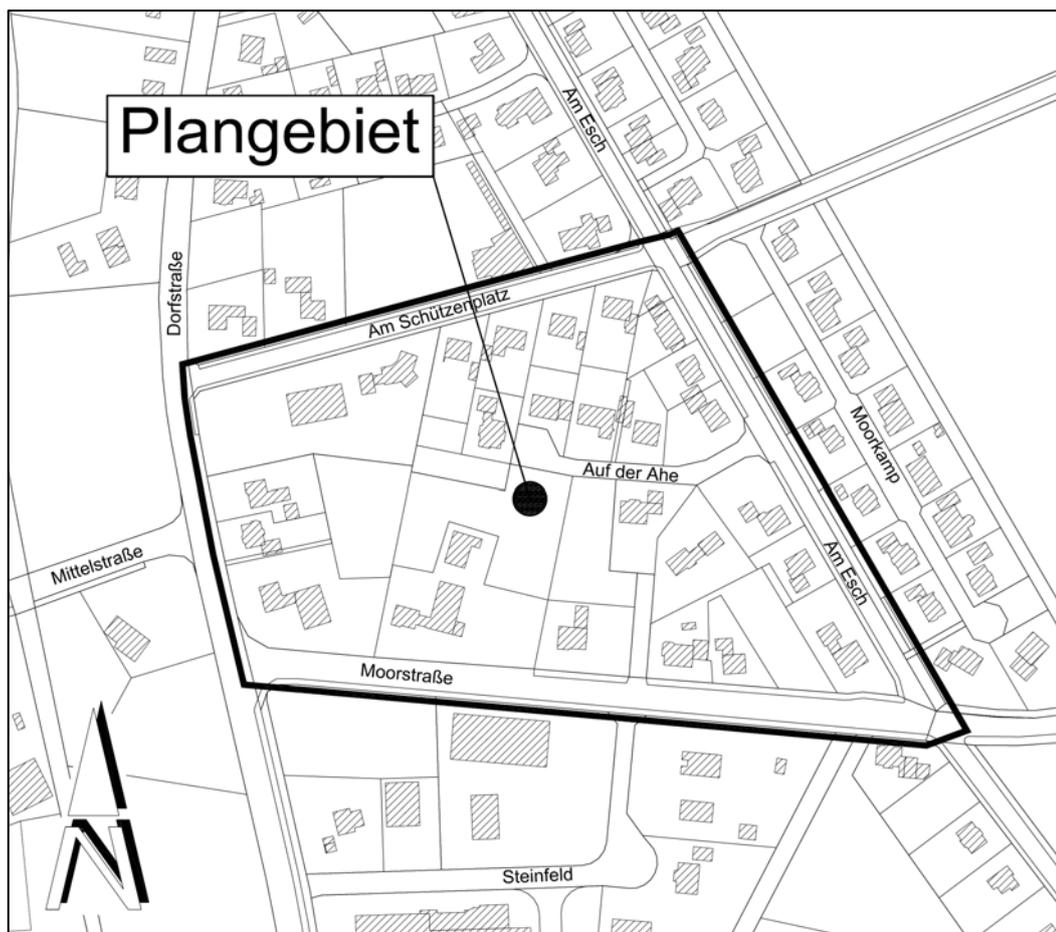




Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



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.....	5
3.3 GEBÄUDESTELLUNG	5
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	6
3.5 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	6
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	7
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	7
6 VERFAHREN	7

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Ahe“, (rechtskräftig seit dem 01.02.1979) der Gemeinde Dohren liegt im südöstlichen Bereich der Ortslage von Dohren. Die nördliche Grenze bildet die Straße „Am Schützenplatz“, die östliche Grenze bildet die Straße „Am Esch“. Unmittelbar südlich des Gebietes grenzt das Gewerbegebiet der Gemeinde an.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst den gesamten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

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

Im Plangebiet sind gestalterische Festsetzungen für die Baukörper getroffen worden. Diese setzen als Dachform Sattel- und Walmdächer sowie Dachneigungen zwischen 38°- 46° fest. Daneben wurden textliche Festsetzungen zur Sockel- und Traufhöhe getroffen.

In der Gemeinde Dohren werden jedoch zunehmend modernere Bau- und Dachformen nachgefragt, denen die bisher festgesetzten Regelungen entgegenstehen. Auch im vorliegenden Änderungsgebiet wurden entsprechende Bauwünsche geäußert.

Die Gemeinde steht einer Erweiterung des Gestaltungsspielraumes grundsätzlich positiv gegenüber und möchte mit der vorliegenden Planung zukünftigen Bauwilligen eine modernere Bebauung (auch mit sog. Toscanahäusern) im Plangebiet 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- und Traufhöhe ersetzt werden.

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

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 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 mit einer Größe von ca. 5,4 ha den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3. 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 die Flächen 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

Der Ursprungsplan setzt die Flächen der vorliegenden 1. Änderung überwiegend als Dorfgebiet (MD) fest. Das Gebiet weist überwiegend eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern auf. Die ehemaligen Hofstellen und landwirtschaftlich genutzten Gebäude sind ebenfalls fast vollständig einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt worden. Die Freibereiche der Wohngrundstücke werden größtenteils gärtnerisch genutzt. Die vorhandenen Gebäude mit einheitlich eingeschossigem Erscheinungsbild fügen sich überwiegend in den bisher festgesetzten Gestaltungsrahmen (aus Dachneigung, Sattel- oder Walmdach, niedrige Traufhöhe) ein. Ausgenommen davon sind einzelne Wirtschaftsgebäude.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Ursprungsplan wurde die Höhenentwicklung durch eine maximale Sockelhöhe und maximale Traufhöhen, die auf ein eingeschossiges Erscheinungsbild ausgerichtet war, begrenzt. Gleichzeitig wurden gestalterische Festsetzungen zu den Dachformen und der zulässigen Dachneigung getroffen. In der Gemeinde Dohren 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 Dohren angepasst. 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 0,4 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).

3.2 Baugrenzen

Die Abgrenzung der bisher relativ schmal festgesetzten Bauteppiche hat sich ebenfalls in vielen Fällen als zu eng erwiesen. Um diese unverhältnismäßige Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten zu lockern und gleichzeitig eine übermäßige Bebauung durch Überschreitung der Baugrenzen zu verhindern, soll mit der vorliegenden Planung eine Überschreitung der Baugrenze ausnahmsweise um max. 5,00 m, jedoch nicht mehr als 50 m² durch Teile der Hauptgebäude auf dem Baugrundstück zugelassen werden.

Um weiterhin gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten, sollen bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen – zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze – Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig sein. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind solche Anlagen zulässig.

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.

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 Dohren 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 15° 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 Mindestdachneigung (15°) 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. 3 „Auf der Ahe“ bleiben unberührt. 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.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

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

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

Durch die vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen durch Teile der Hauptgebäude um bis zu 5 m und bis zu max. 50 m² durch Teile der Hauptgebäude 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 einen Mindestabstand von 3 m einhalten. Damit sind weiterhin gute Sichtverhältnisse zu den Grundstückseinfahrten gewährleistet.

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 Baugebietsflächen 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 06.11.2017 bis 06.12.2017 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 29.01.2018.

Dohren, den 31.01.2018

Gemeindedirektor

gez. Pleus

L.S.