



Bebauungsplan Nr. 6

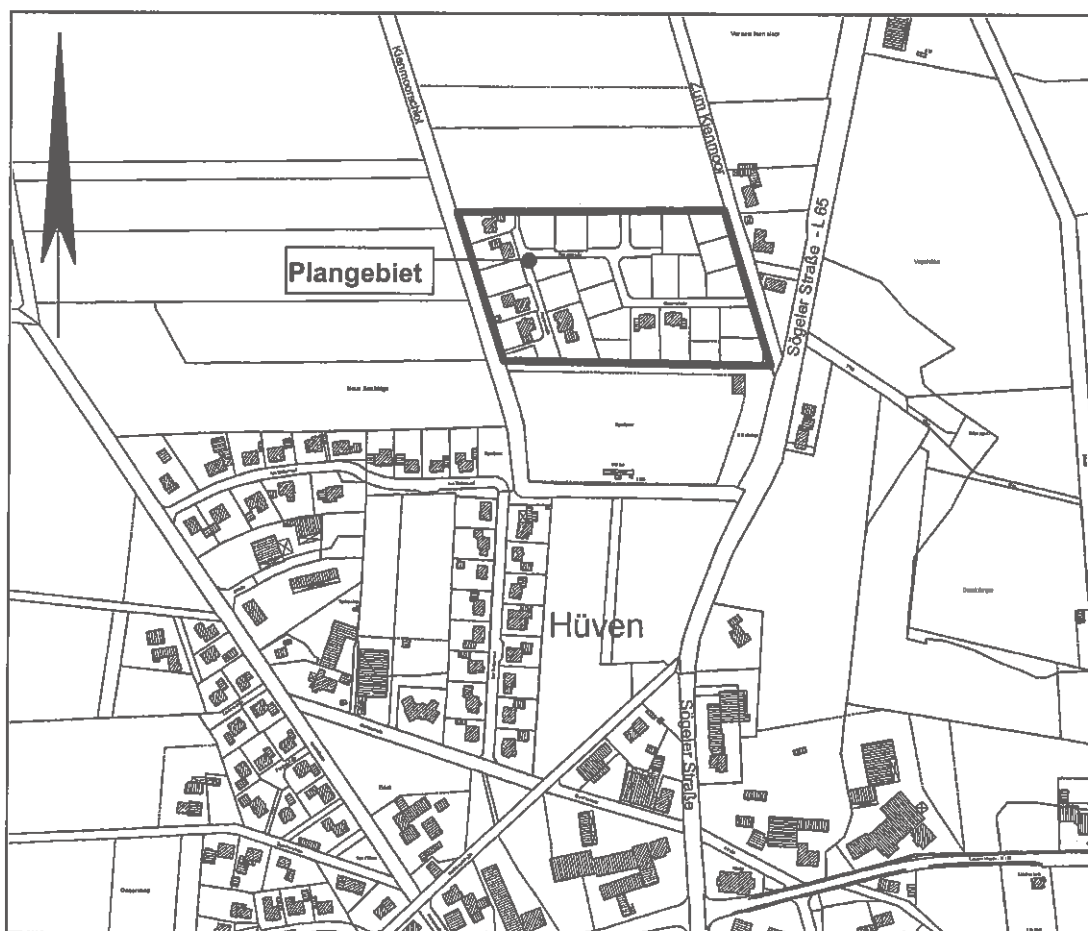
„Kienmoor“

1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

URSCHRIFT



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Hüven diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Kienmoor", bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem Planauszug, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Hüven, den 17.02.2010



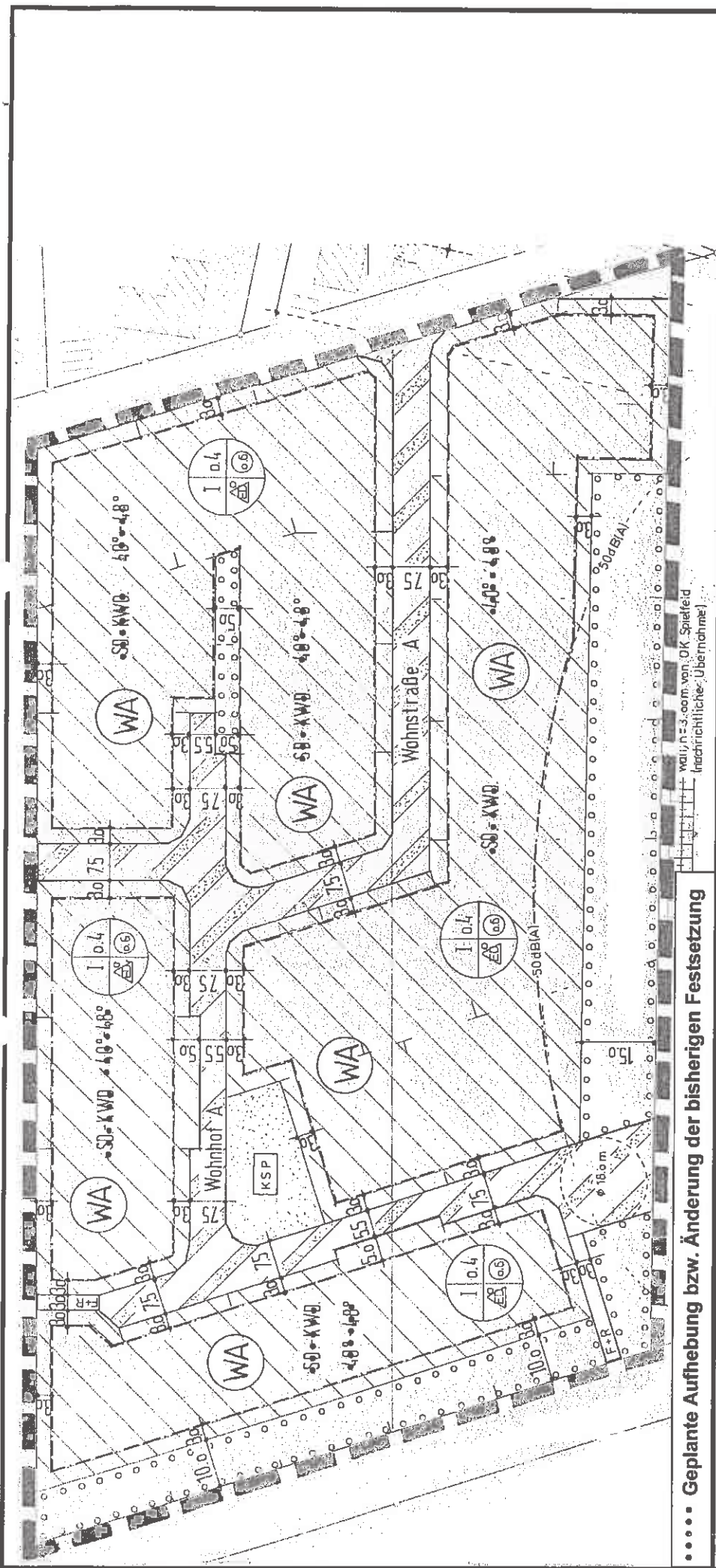
Bürgermeisterin

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kienmoor“ entspricht dem Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6, rechtskräftig seit dem 31.08.1999.

Die Lage des Geltungsbereiches geht aus dem nachfolgenden Planauszug des ursprünglichen Bebauungsplanes hervor.



..... Geplante Aufhebung bzw. Änderung der bisherigen Festsetzung

Legende:

■ Geltungsbereich B.-Plan Nr. 6

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6

WA Allgemeines Wohngebiet

0,4 Grundflächenzahl

0,6

Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

O offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Grünflächen,

hier: Kinderspielplatz

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

und Sträuchern

SD-KWD

zulässige Dachform,

hier: Sattel- und Krüppelwalmdach

(Aufhebung)

40° - 48°

zulässige Dachneigung

(Änderung)

Gemeinde Hüven

Planauszug aus dem
ursprünglichen
Bebauungsplan Nr. 6

„Kienmoor“

- unmaßstäblich verkleinert

10/10

Büro für Stadtplanung, Werfte

§ 2 Dachformen

Die örtliche Bauvorschrift (gestalterische Festsetzung) Nr. 2 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6, welche die zulässigen Dachformen auf Sattel- und Krüppelwalmdächer beschränkt, wird aufgehoben.

§ 3 Dachneigung

Die örtliche Bauvorschrift (gestalterische Festsetzung) Nr. 3 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6 wird aufgehoben und durch folgende Formulierung ersetzt:

„Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° herzustellen.“

§ 4 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kienmoor“ bleiben unberührt.

Verfahrensvermerke:

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet durch das

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Wehmer Straße 3

49757 Werlte

Werlte, den 17.02.2010

Der Rat der Gemeinde Hüven hat in seiner Sitzung am 16.09.2009 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Kienmoor" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (in der zur Zeit gültigen Fassung) am 10.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hüven, den 22.01.2010



Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Hüven hat in seiner Sitzung am 16.09.2009 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.20.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 und der Begründung haben vom 21.12.2009 bis 21.01.2010 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hüven, den 22.01.2010



Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Hüven hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.02.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hüven, den 17.02.2010



Bürgermeisterin

Im Amtsblatt des Landkreises Emsland ist gemäß § 10 BauGB am bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Hüven diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Kienmoor", 1. vereinfachte Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hüven, den

.....
Bürgermeisterin

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 BauGB gegenüber der Gemeinde - nicht - geltend gemacht worden.

Hüven, den

.....
Bürgermeisterin

Gemeinde Hüven

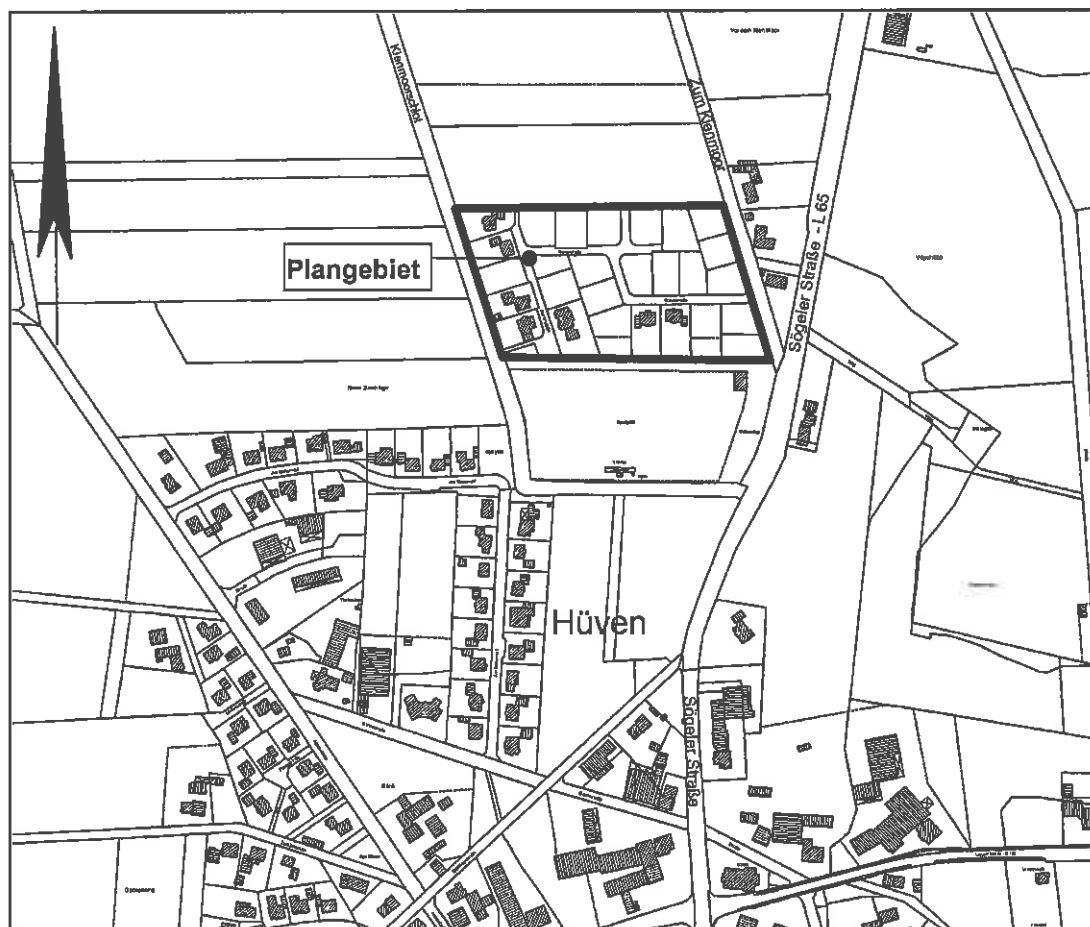
Landkreis Emsland



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kienmoor“ der Gemeinde Hüven

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

URSCHRIFT



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Wehmer Straße 3

49757 Werlte

Tel.: 05951 - 951012

Fax: 05951 - 951020

e-mail j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
3 BESTEHENDE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN	4
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR DACHFORM UND ZUR DACHNEIGUNG GEM. § 56 NBAUO	4
3.3 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	5
4 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	5
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	5
6 ABWÄGUNG	5
7 VERFAHREN	6

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kienmoor“ liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Hüven westlich der Landesstraße 65 (Sögeler Straße). Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 entspricht dem Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6, rechtskräftig seit dem 31.08.1999.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 6 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl ist u.a. auch durch örtliche Bauvorschriften festgesetzt, dass als Dachformen nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig sind. Gleichzeitig dürfen die Dächer nur eine Dachneigung von 40° bis 48° haben. Ausnahmen von dieser Vorschrift sind nur für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Der Gemeinde Hüven liegen mehrere Anfragen von Bauwilligen vor die z.B. Mansarddächer oder Häuser im mediterranen Stil (Toskanahäuser) errichten wollen. Diesen Bauwünschen stehen die festgesetzten Dachformen sowie die örtliche Bauvorschrift über die Dachneigung entgegen. Für das vorliegende Änderungsgebiet wurde konkret die Bebauung mit einem Wohnhaus mit Mansarddach beantragt, welches die v.g. Festsetzungen nicht einhalten kann.

Da in der Gemeinde zunehmend die o.g. Bau- und Dachformen, insbesondere Toskanahäuser, nachgefragt werden, will sich die Gemeinde der Nachfrage anpassen. Sie steht einer Ausweitung des Gestaltungsspielraumes für die Bauwilligen grundsätzlich positiv gegenüber, soweit die grundsätzliche örtliche Gebäudestruktur mit geneigten Dächern und eine eingeschossige Bebauung erhalten bleibt.

Aus diesem Grund soll die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffene örtliche Bauvorschrift zur Dachform aufgehoben werden und die zulässige Dachneigung neu festgesetzt 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 ca. 27.950 qm den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, innerhalb dessen ein allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von ca. 20.400 qm ausgewiesen wurde. Mit der Änderung soll die örtliche Bauvorschrift über die zulässigen Dachformen aufgehoben und die zulässige Dachneigung geändert und damit an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden.

Die Lage und die Gesamtgröße des Baugebietes sowie die festgesetzte Art der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Auch die im Ursprungsplan getroffenen übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

Damit bleiben das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 6 unberührt.

Bei der Planänderung handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Bau eines Vorhabens, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird). Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von mind. 2 ha. Diese Größe wird im vorliegenden Fall bei einer maximalen Grundfläche von ca. 8.160 qm unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet 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.

Insgesamt sind daher nachteilige Umweltauswirkungen, die über die bisher in diesem Bereich möglichen Umweltauswirkungen hinausgehen, durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

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.

3 Bestehende und geplante Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Überplanung des im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) dar. Die im Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen. Entsprechend bleiben für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Festsetzung der Sockelhöhe (SH - Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses) mit maximal 0,5 m über der Oberkante der Straße bleibt ebenfalls unverändert erhalten, da mit Hilfe dieser Festsetzung sowohl eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet sowie einer übermäßigen Geländemodellierung entgegengewirkt wird.

Durch die Festsetzung der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

Die offene Bauweise bleibt, wie bisher, auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt.

3.2 Örtliche Bauvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung gem. § 56 NBauO

Nach den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6 sind die Dächer im Plangebiet als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 40° bis 48° auszuführen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO (bis 30 qm) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Diese können mit einem Flachdach oder in der gleichen Dachform wie die Hauptgebäude errichtet werden.

Wie bereits beschrieben, möchte die Gemeinde das Erscheinungsbild geneigter Dachformen weiterhin erhalten, den Gestaltungsspielraum für Bauwillige jedoch ausweiten.

Nach Auffassung der Gemeinde erscheint eine Mindestdachneigung von 20° für Hauptdächer geeignet, um eine ausreichende Anpassung an die örtliche Baustruktur zu gewährleisten. Eine Beschränkung auf bestimmte Dachformen ist für diese Zielsetzung nicht zwingend erforderlich.

Es wird daher festgesetzt, dass die Hauptdächer als geneigte Dächer mit der genannten Minstdachneigung von 20° zu errichten sind. Die Beschränkung der Dachformen auf Sattel- und Krüppelwalmdächer entfällt. Die Festsetzung zur Dachform und -neigung der Garagen und Nebenanlagen bleibt bestehen.

3.3 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6 bleiben durch die vorliegende 1. Änderung unberührt.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im vorliegenden Fall wird nur die örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung geändert sowie die örtliche Bauvorschrift zur Dachform aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet bleiben unverändert. Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6 getroffenen grünordnerischen Festsetzungen bleiben ebenfalls unberührt. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Änderung somit nicht zu erwarten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die vorliegende Planänderung wird die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6 nicht geändert.

Eine weitere Auseinandersetzung mit dieser Thematik ist daher im Rahmen dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6 Abwägung

- Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine Abwägung zu Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da diesbezüglich keine Anregungen und Bedenken vorgetragen wurden.

- Beteiligung der Behörden

Über die eingegangenen Bedenken und Anregungen bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich, da diesbezüglich keine Anregungen und Bedenken vorgetragen wurden.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 21.12.2009 bis 21.01.2010 öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 17.02.2010.

Hüven, den 17.02.2010



.....
Bürgermeisterin