



BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

Satzung zur 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung des Bebauungsplanes „Mühlenberg“

Präambel

Auf Grund des § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hanstedt in seiner Sitzung am 17. Oktober 2005 die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung des Bebauungsplanes Mühlenberg als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes „Mühlenberg“.

§ 2 Inhalt

Die Ziffern 1 und 2 des § 2 (Dächer) und die Ziffer 1. des § 3 (Außenwände) der örtlichen Bauvorschrift erhalten folgende geänderte Fassung:

§ 2 Dächer

1. Bei Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 38 – 60 Grad zulässig. **Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.** Bei Dachaufbauten und landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Wirtschaftsgebäuden ist nur eine Dachneigung von 15 – 60 Grad zulässig.

2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine und Ziegel oder Beton und Reet zulässig. Dies gilt nicht für **Garagen**, landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Wirtschaftsgebäude, Gartenlauben, Geräteschuppen, Wintergärten und bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern. **Begrünte Dächer werden für Garagen und Nebenanlagen zugelassen.**

§ 3 Außenwände

1. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden sind nur zulässig
- Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
- sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun.
Dies gilt nicht für **Garagen und Nebenanlagen**, Gartenlauben, Geräteschuppen, Wintergärten, Giebeldreiecke, Fenster und Türen, Brüstungsfelder, Balkengeländer und Sockel.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 15. Juni 2005 die Einleitung des Änderungsverfahrens im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §§ 97,98 NBauO i.V.m. 2 (1) BauGB am 14. Juni 2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hanstedt, den 15. Juni 2005 Siegel Gez. Cohrs Bürgermeisterin Gez. Höper Gemeindedirektor

Planverfasser

Der Entwurf der Änderungssatzung wurde vom Bauverwaltungsamt der Gemeinde Hanstedt ausgearbeitet.

Bürgerbeteiligung

Den betroffenen Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb angemessener Frist die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 15. Juni 2005 der 1. Änderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §§ 97, 98 NBauO i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14. Juni 2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der geänderten örtlichen Bauvorschrift haben vom 08.08.2005 bis 08.09.2005 öffentlich ausgelegen.

Hanstedt, den 12. September 2005 Siegel Gez. Höper Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat am 17. Oktober 2005 die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Hanstedt, den 03. November 2005 Siegel Gez. Cohrs Bürgermeisterin Gez. Höper Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Änderungssatzung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr....des Landkreises Harburg am.....gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

Hanstedt, den Siegel Bürgermeisterin Gemeindedirektor

Begründung zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung des Bebauungsplanes „Mühlenberg“

1. Anlass der Planung

Nachdem der 2. Bauabschnitt des Bebauungsplanes „Mühlenberg“ 16 Jahre nach Planerstellung ab dem Jahr 2001 erschlossen wurde, zeigte sich bei einzelnen Bauvorhaben ein Konfliktpotenzial bezüglich der Vorgaben der zum Bebauungsplan gehörenden örtlichen Bauvorschrift. Diese ist insbesondere für Nebenanlagen und Garagen sehr einschränkend. Nachdem Eigentümer versuchten, über Befreiungsanträge bereits vorhandene Nebenanlagen zu legalisieren, wurde seitens der Baugenehmigungsbehörde mitgeteilt, nur nach einer Änderung der ÖBV eine Genehmigung auszusprechen zu können.

2. Rahmenbedingungen

Es liegt der Bebauungsplan Mühlenberg zu Grunde, der am 24. Oktober 1985 in Kraft getreten ist.

3. Planinhalt

Die Vorgabe der Dachform und Dachneigung sowie die Festsetzung des Materials für die Ansichtsflächen für Nebenanlagen und Garagen erscheint nicht mehr zeitgemäß. Diese Festsetzungen sind für die Eigentümer nicht nur ein zusätzlicher Kostenfaktor, sondern schränken die Anordnung der Nebenanlagen auf dem Grundstück zum Teil erheblich ein. Hier soll eine Lockerung erfolgen. Bisher sind lediglich auf 8 von 40 Grundstücken Garagen errichtet worden; Nebenanlagen sind z.Zt. auf 11 Grundstücken errichtet. Durch die Änderung der ÖBV würde sich eine Erleichterung für die Mehrheit der Eigentümer ergeben. Darüberhinaus würden die Eigentümer, die ihre Nebenanlagen nicht satzungskonform errichtet haben, davon profitieren. So wäre ein mit einem Pultdach errichtetes Carport auf dem Grundstück: Mühlenweg 14 dann genehmigungsfähig. Von einer nachteiligen Wirkung ist nicht auszugehen, da bei den örtlichen Bauvorschriften neuerer Bebauungspläne bereits auf Vorgaben bezüglich der Dachform und des Materials der Ansichtsflächen für Nebenanlagen und Garagen verzichtet wurde. Insofern würde keine ortsbildprägende Vorschrift aufgegeben werden.

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 17.10.2005 die vorliegende Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 03. November 2005 Gez. Cohrs Bürgermeisterin Gez. Höper Gemeindedirektor

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit dem Original wird hiermit bestätigt.

Hanstedt, den 10. NOV. 2005 Siegel Gemeindedirektor Unterschrift

§ 3 Hinweise

Die textlichen Festsetzungen und Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift, die durch die 1. Änderung nicht betroffen werden, gelten unverändert.

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Harburg in Kraft.

Hanstedt, den 03.11.2005 Siegel gez. Höper Gemeindedirektor gez. Cohrs Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Änderungssatzung ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Aufhebung nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttretung der Änderungssatzung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den Gemeindedirektor