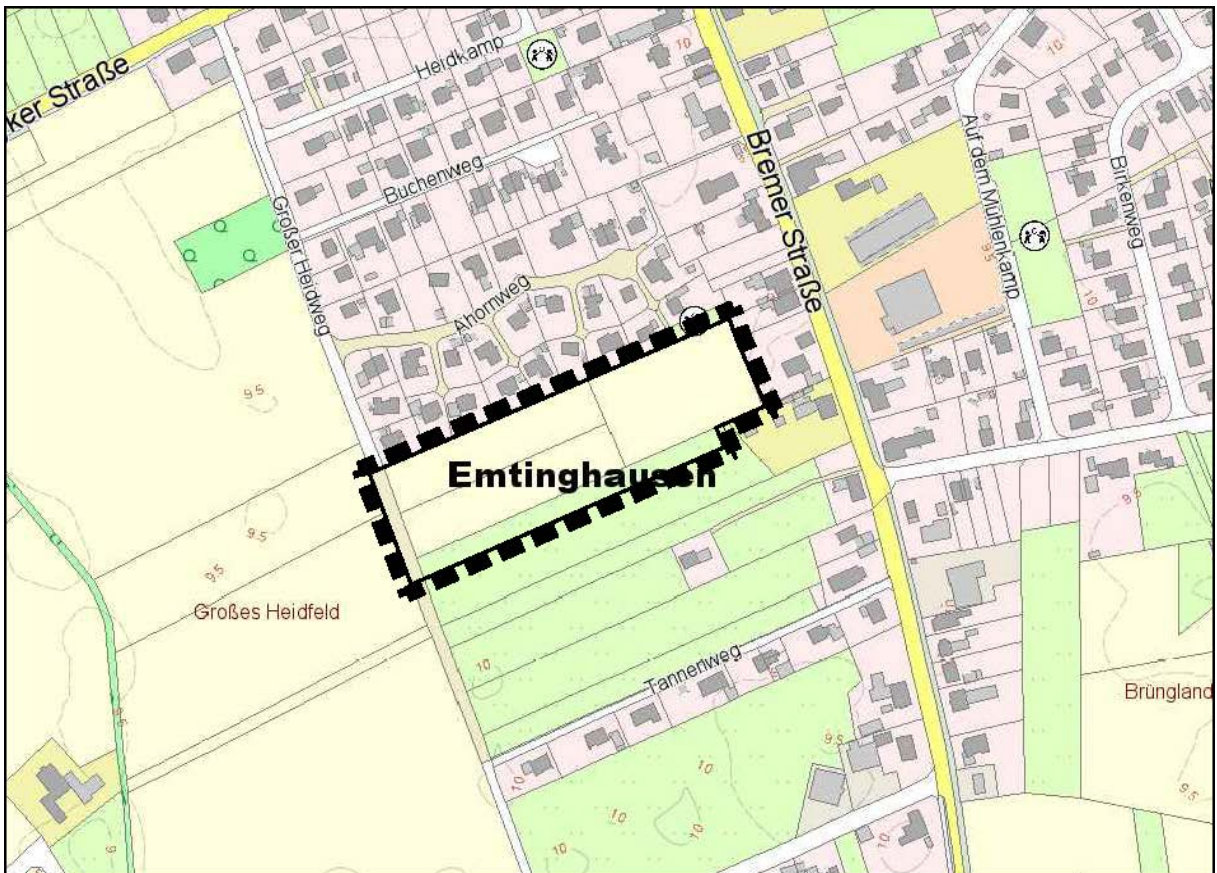


# GEMEINDE EMTINGHAUSEN

Örtliche Bauvorschriften zum  
Bebauungsplan Nr. 11  
„Großer Heidweg II“

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</b>	<b>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>4</b>
<b>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>5</b>
	<b>B.3 Immissionsschutz</b>	<b>5</b>
	<b>B.4 Natur und Landschaft</b>	<b>6</b>
	<b>B.5 Infrastruktur</b>	<b>6</b>
<b>C</b>	<b>DATEN</b>	<b>6</b>
	<b>C.1 Flächenbilanz</b>	<b>6</b>
	<b>C.2 Verfahrensvermerke</b>	<b>6</b>

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

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

---

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Großer Heidweg II“ ist am 24.01.2020 rechtskräftig geworden. Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung beschlossen. In diesen örtlichen Bauvorschriften ist bislang festgesetzt, dass ausschließlich Gebäude mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig sind. Dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen 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 30 m<sup>2</sup> aufweisen und somit eine Mindestdachneigung von 30° 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 von mindestens 30° ist jedoch zu erwarten, dass Doppelgaragen eine Höhe von 3 m überschreiten.

Die örtliche Bauvorschrift hat sich bei der Umsetzung der Planung als nicht praktikabel erwiesen und soll daher angepasst werden. Zukünftig sollen alle Nebenanlagen und Garagen von der Mindestdachneigung 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. 11 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 Mindestdachneigung von 30° wird festgehalten. Durch die vorliegende Änderung soll lediglich ermöglicht werden, dass zukünftig Quergiebel, Dachausbauten Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen und Nebenanlagen auch mit einer Grundfläche von mehr als 30 m<sup>2</sup> keine Mindestdachneigung aufweisen müssen. 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

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortschaft Emtinghausen, östlich der Gemeindestraße Großer Heidweg. Bis zum letzten Jahr wurde das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Inzwischen sind die Baufelder geräumt und aktuell wird die Erschließung der Grundstücke hergestellt, damit demnächst mit der Bebauung der Grundstücke begonnen werden kann.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Emtinghausen in einem Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und wohnbaulich genutzten Flächen. Nördlich des Plangebietes ist seit Anfang der 2000er Jahre ein Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern und vereinzelt Doppelhäusern entstanden. Im Osten schließt das Plangebiet an die gemischte Bebauung entlang der Bremer Straße (L 331) an. Hier befinden sich neben den Wohnhäusern auch einige Gewerbebetriebe. Die Gebäude in der näheren Umgebung sind hauptsächlich durch Sattel- und vereinzelt Walmdächer geprägt, die weit überwiegend mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen gedeckt sind und welche die im ländlichen Raum üblichen Dachneigungen aufweisen.

Die Flächen östlich der Gemeindestraße Großer Heidweg sowie südlich des Plangebietes werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## A.4 Planungsvorgaben

### A.4.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Großer Heidweg II“ ist am 24.01.2020 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 Emtinghausen typisches Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 1-2 Wohnungen entstehen kann.

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung beschlossen, wobei die erlassenen örtlichen Bauvorschriften im Wesentlichen die Dachgestaltung betreffen. Diese Bauvorschriften sollen bei der Umsetzung der Planung zu einer den örtlichen Bautraditionen angepassten Dachlandschaft im Planungsgebiet führen.

Gemäß § 1 der örtlichen Bauvorschriften sind ausschließlich Gebäude mit einer Minstdachneigung von 30° zulässig. Dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 m<sup>2</sup> haben.

Darüber hinaus gelten örtliche Bauvorschriften zum Dachmaterial (naturrote bis braune bzw. anthrazitfarbene Tonpfannen oder Betondachsteine) und zur Einfriedung der Baugrundstücke (in Form von Hecken).

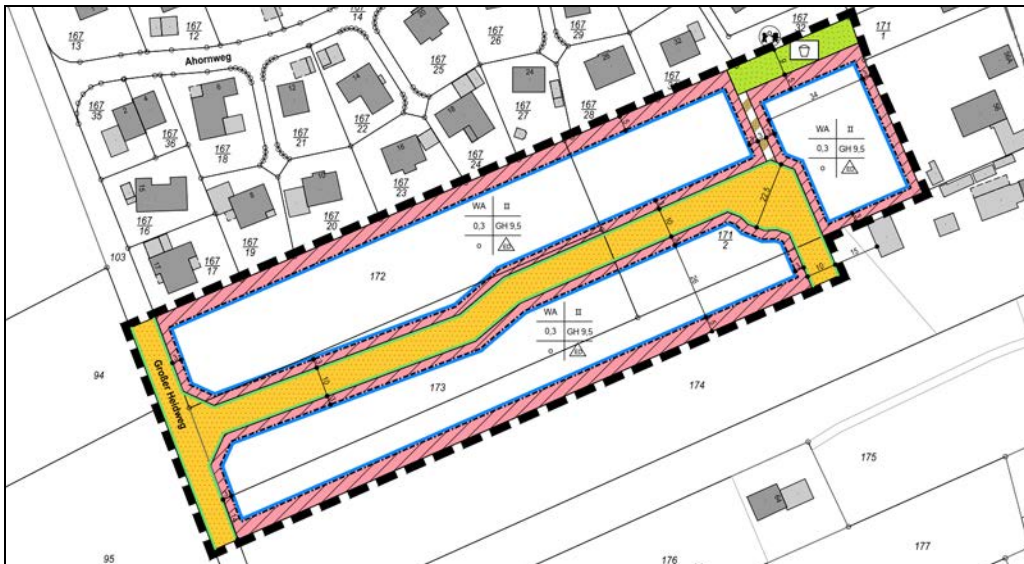


Abb. 1: Bebauungsplan Nr.11 (ohne Maßstab)

---

## **B INHALTE DER ÄNDERUNG**

---

### **B.1 Örtliche Bauvorschriften**

---

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

Gemäß der bisher geltenden örtlichen Bauvorschrift § 1 zur Dachgestaltung sind in der Regel Gebäude mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 m<sup>2</sup> haben. Größere Garagen und Nebenanlagen können somit nur mit Grenzabstand errichtet werden.

Diese örtliche Bauvorschrift hat sich bei der Umsetzung der Planung jedoch als nicht praktikabel erwiesen und wird daher angepasst. Mit der vorliegenden Änderung stellt die Gemeinde ihren gestalterischen Anspruch an eine Dachlandschaft, die durch das traditionell geneigte Dach geprägt wird, für größere Garagen und Nebenanlagen im Sinne einer besseren Nutzbarkeit der Grundstücke zurück.

Mit der neuen örtlichen Bauvorschrift sind auch weiterhin Gebäude mit einer Mindestdachneigung von 30° zu errichten. Wie bisher gilt diese Mindestdachneigung nicht für Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO. Allerdings gilt dies zukünftig auch, wenn diese eine Grundfläche von mehr als 30 m<sup>2</sup> haben. Hierzu wird der letzte Halbsatz des 2. Satzes gestrichen.

Zudem entfällt in der Aufzählung der Begriff der „untergeordneten Gebäudeteile“, da dieser in der NBauO keine Verwendung mehr findet und daher unbestimmt ist.

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 der Begriff untergeordnete Bauteile gestrichen wird und zukünftig Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO auch mit mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche keine Mindestdachneigung von 30° aufweisen müssen. Dabei handelt es sich um eine redaktionelle Änderung sowie 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. 1,9 ha.

### **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. 11 „Großer Heidweg II“ öffentlich in der Zeit vom 04.08.2020 bis zum 04.09.2020 ausgelegen.

Emtinghausen, den 21.10.2020

gez. Harald Hesse  
.....  
(Gemeindedirektor)

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Emtinghausen zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. vereinfachten Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 11 „Großer Heidweg II“ in der Sitzung am 22.09.2020 beschlossen.

Emtinghausen, den 21.10.2020

gez. Harald Hesse  
.....  
(Gemeindedirektor)