Gemeinde Altenmedingen

Landkreis Uelzen

Bebauungsplan „Hanglage“, 1. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

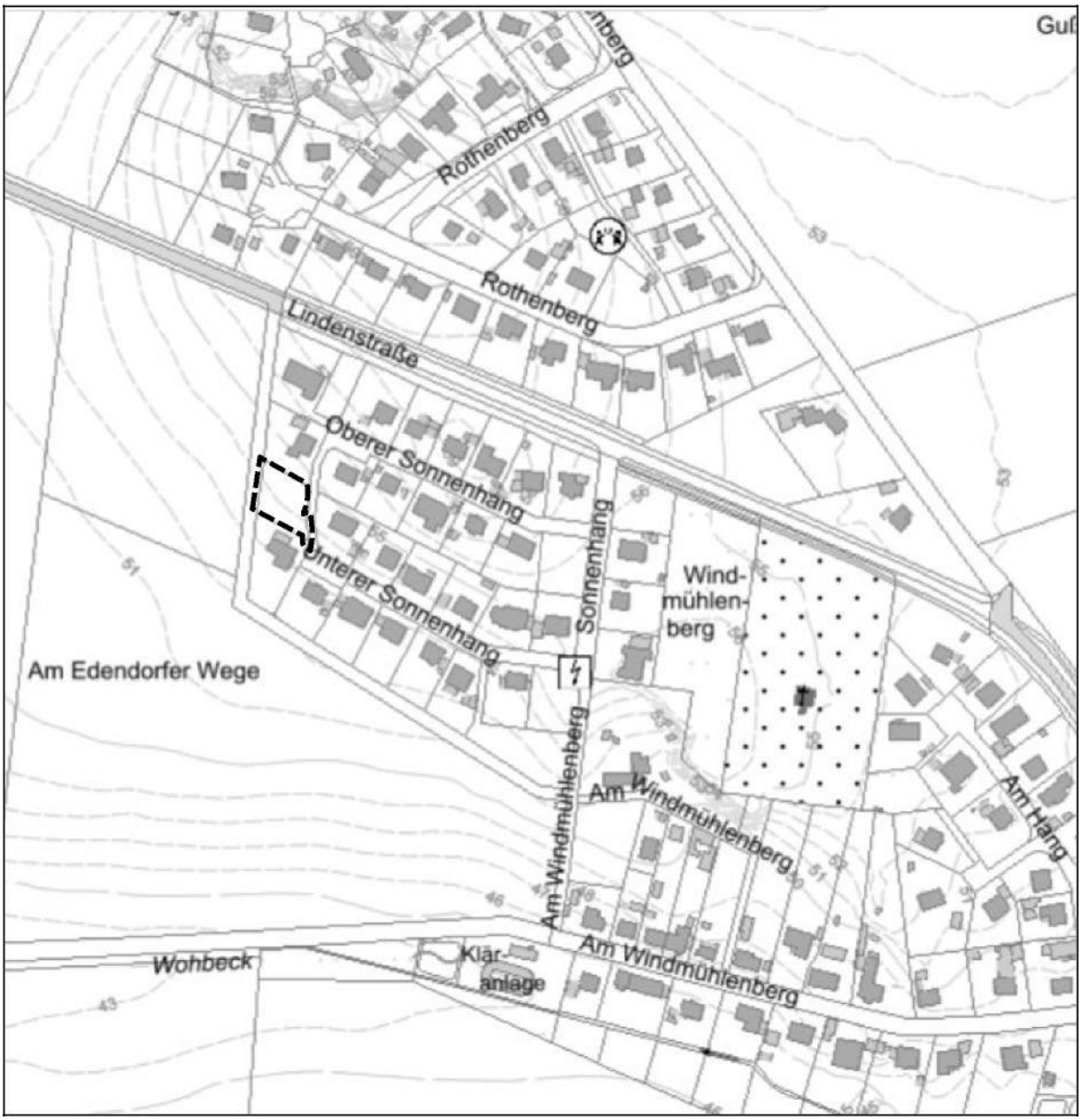
Entwurf, Stand: Januar 2023

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Altenmedingen durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Übersichtsplan (o. Maßstab)



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Hanglage

INHALTSVERZEICHNIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4
HINWEISE 5
PLANZEICHNUNG MIT LEGENDE 7
LUFTBILD 8

BEGRÜNDUNG 8
1. Anlass und Ziel 8
2. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes 9
3. Bebauungsplan „Hanglage“ 10
4. Festsetzungen 11
5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit 11
6. Bauleitplanerisches Verfahren 12

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (BauNVO § 1 Abs. 6)

2. Das Errichten von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder im Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. (BauNVO § 12 Abs. 6)

3. Das Errichten von Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder im Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gartengeräteschuppen mit einer Grundfläche von höchstens 6,0 m^2. (BauNVO § 14 Abs. 1)

4. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)

5. Auf den Baugrundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind überwiegend, d.h. mehr als 50 %, standortheimische Laubgehölze oder hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und zu erhalten (Pflanzvorschläge siehe Anlage zur Begründung). Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. zur Grundstückseinfriedung, ist unzulässig. (BauGB § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25)

6. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dicht mit standortheimischen Laubgehölzen und mit Obstgehölzen zu bepflanzen. Am Süd- und Westrand des Plangebietes sind diese als Hecken auszubilden. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25)

II. Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3

NBauO) § 1 Baukörper

1.1. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden ist nur zulässig: Sichtmauerwerk aus roten bis rotbraunen Ziegelsteinen, sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen, naturbelassenes Holz oder Holz im Farbton rotbraun. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen unter 6,0 m^2 Grundfläche.

1.2. Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auszubilden. Zur Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Ton- oder Betonziegel zulässig. Die Dacheindeckungen müssen zwischen 35° und 50° liegen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen.

1.3. Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachgauben und Erker, die in die Dachflächen eingreifen, und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht länger sein als die Hälfte der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche.

1.4. Dachflächenfenster dürfen eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten.

1.5. Die von der Erschließungsstraße aus sichtbare Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, OKFF) der Gebäude darf 54,5 m üNHN nicht überschreiten.

§ 2 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet.

HINWEISE

1. Bebauungsplan der Innenentwicklung
Da die Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung dient, wird sie im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Änderung enthält deshalb keine Umweltprüfung.

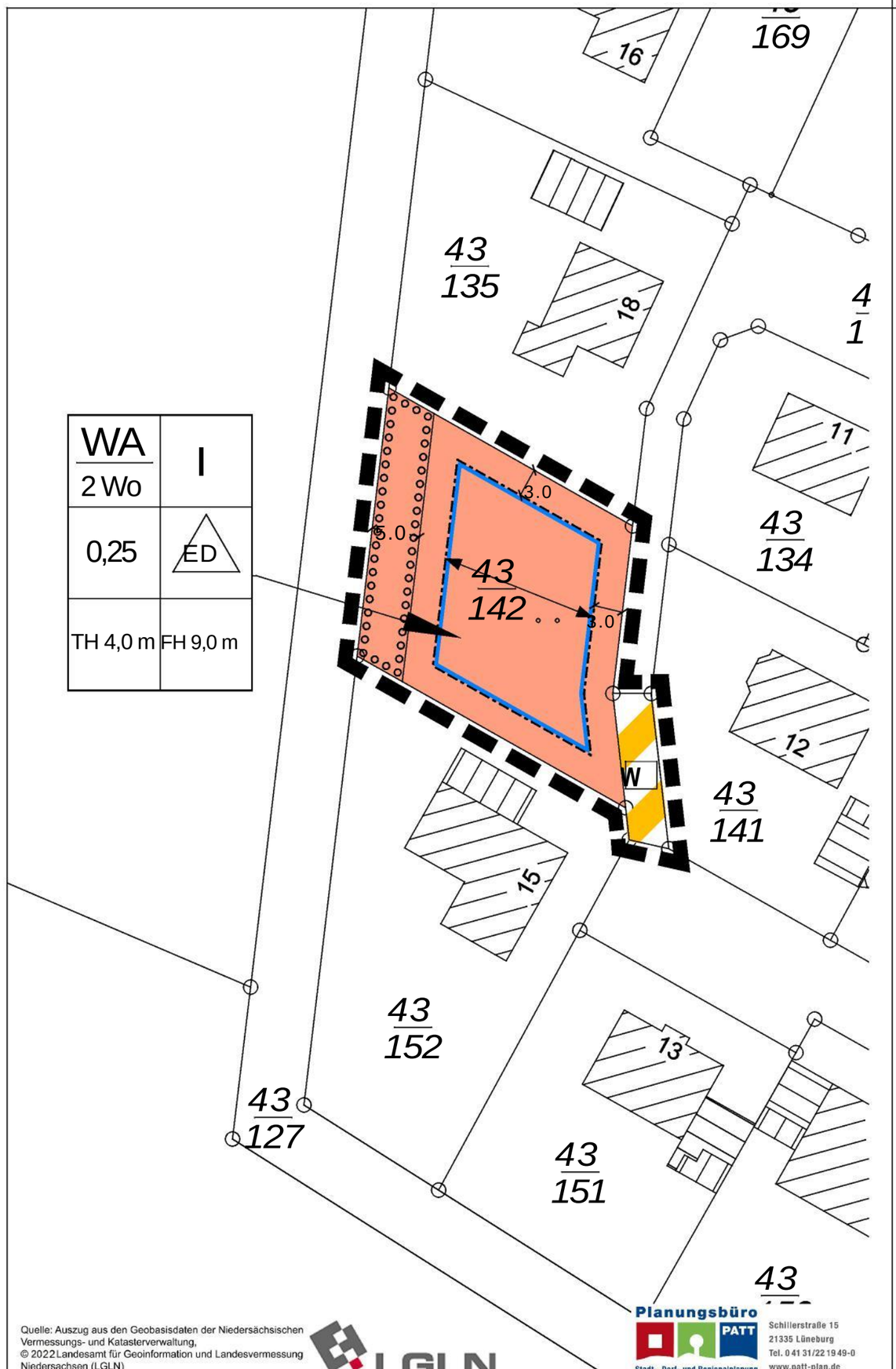
2. Gesetzliche Grundlagen

Maßgebend sind
- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, 576)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils aktuellen Fassung.

3. Bodendenkmalpflege
Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege

hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LGLN

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

I — Vollgeschosse als Höchstmaß

0,25 — Grundflächenzahl (GRZ)

TH 4,0m — Traufhöhe (Schnittpunkt Außenfassade / Dachhaut) in m, Höchstmaß
unterer Bezugspunkt: OK Fertigfußboden (s. Örtl. Bauvorschrift 1.5)

FH 9,0 m — Firsthöhe in m, Höchstmaß
unterer Bezugspunkt: OK Fertigfußboden (s. Örtl. Bauvorschrift 1.5)

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

W — Zweckbestimmung : Wohnweg

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Altenmedingen
Landkreis Uelzen

Bebauungsplan **„Hanglage“**, 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: Januar 2023

M. 1:500

LUFTBILD

Der Änderungsbereich ist rot umrandet. Quelle: Luftbild: LGLN, Zugriff 9.1.2023 und eigene Darstellung.

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIEL

Der Bebauungsplan „Hanglage“ stammt aus dem Jahre 1994. Er weist Wohnbauflächen für eingeschossige Wohnhäuser aus. Mittlerweile sind nahezu alle Baugrundstücke bebaut. Der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz stellt lediglich eine Grünfläche mit einem Tor dar (s. Fotos in Kapitel 2), die aber nie adäquat genutzt wurde, insbesondere weil sich in der Ortsmitte Altenmedingens ein großer attraktiver Spielplatz befindet. Um den Pflegeaufwand zu minimieren und der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, will die Gemeinde deshalb die vorhandene Spielplatzfläche aufgeben und die Fläche für eine Einfamilienhausbebauung zur Verfügung stellen.

Die Festsetzungen sollen sich an die in direkter Nachbarschaft geltenden Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans anpassen, so dass sich die neue Bebauung in die Nachbarschaft einfügen wird.

Da die Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung dient, wird sie im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Änderung enthält deshalb keine Umweltprüfung.

2. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Die Änderungsfläche umfasst das 776 m² große Flurstück 43/142, welches aktuell als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt ist, sowie den südlichsten Teil des Flurstücks 43/153, das als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier als Fußweg und von Müllfahrzeugen befahrbar) festgesetzt ist. Dieser Teil hat eine Größe von 63m², sodass die gesamte Größe der Änderungsfläche 839m² beträgt.

Flurstück 43/142, blau hinterlegt. Quelle: LGLN, Zugriff: 09.01.2023.

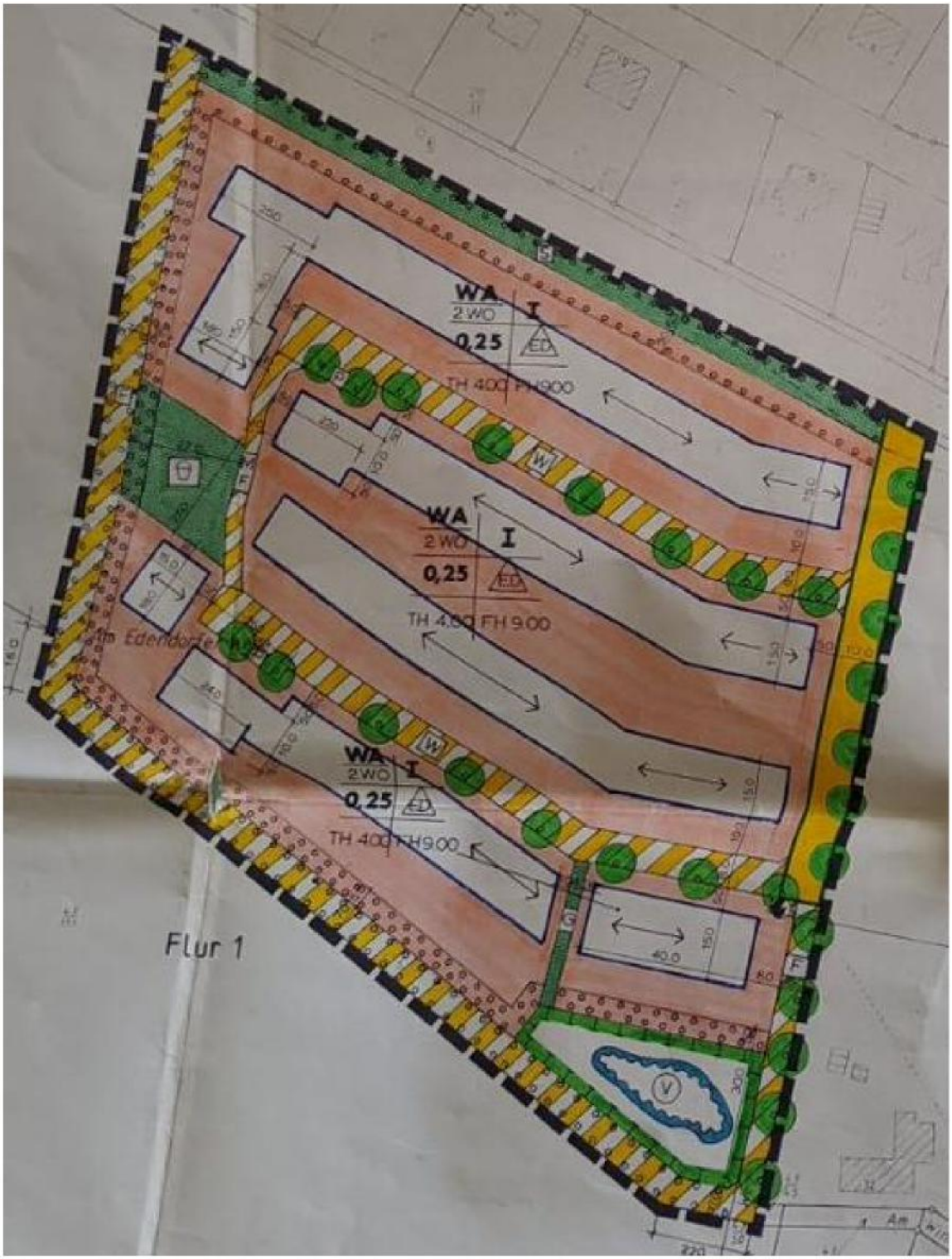
Flurstück 43/153, blau hinterlegt.

Blick Richtung Süd/Südwest des Änderungsbereichs, auf die Verkehrsfläche und den Spielplatz.

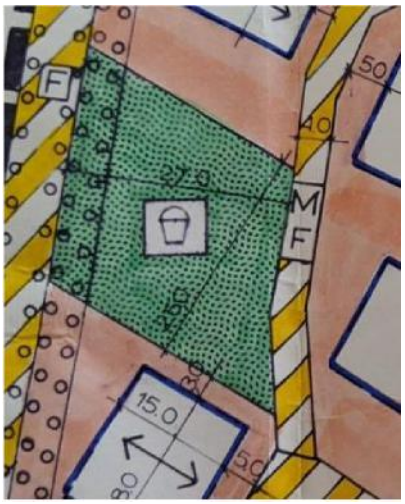
Blick Richtung West auf den Änderungsbereich.

Blick Richtung Nord.

3. BEBAUUNGSPLAN „HANGLAGE“



Quelle: Foto des Urplans.



Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan „Hanglage“ mit dem festgesetzten Spielplatz.

Im Bereich der Änderungsfläche ist bisher eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Zur südlich und nördlich angrenzenden Fläche liegt jeweils ein bebautes Grundstück.
Im Westen grenzt ein Fußweg und zum Osten hin grenzt eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ sowie „M“, befahrbar für Müllfahrzeuge, an. Der südliche Teil dieses östlich gelegenen Weges wird ebenfalls in die 1. Änderung aufgenommen, um daraus einen Wohnweg zu machen, der der Erreichbarkeit des neuen Baugrundstücks dienlich ist.
In der Nachbarschaft liegen ansonsten Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,25 und offener eingeschossiger Bauweise. Die Baugrenzen sind großzügig geschnitten und halten überwiegend 3,0 m Abstand zu benachbarten Flächen.
Entlang der westlichen Grenze verläuft auf dem Grundstück ein 5m breiter Streifen mit Anpflanzgebot.

4. FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen lehnen sich an die Festsetzungen des übrigen Plangebietes des Ursprungsbebauungsplans an. Es wird ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit maximal zwei Wohneinheiten in eingeschossiger Bauweise. Die Firsthöhe wird auf maximal 9 m, die Traufhöhe auf maximal 4 m festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung wird übernommen wie in der umliegenden Bebauung (siehe Planzeichnung).
Die Baugrenze hält nach Norden zur Straße und nach Westen und Osten zu den Grundstücksgrenzen 3,0 m Abstand ein.
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird vom Fußweg auf einen Wohnweg geändert, um die Erreichbarkeit des Grundstücks aus südlicher Richtung zu gewährleisten.

Im westlichen Bereich des Änderungsgebietes befindet sich laut Ursprungsplan eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen. Diese Festsetzung wird ebenso in der Änderung übernommen. Im Ursprungsbebauungsplan ist dieser Bereich, der sich auf den Nachbargrundstücken in nördlicher und südlicher Richtung fortsetzt, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, so dass sich eine zusammenhängende Bepflanzung ergibt. Dieser Streifen ist Bestandteil der WA-Gebiete, so dass die Fläche bei der GRZ-Ermittlung mit angerechnet werden kann.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

Eingriffe, die auf Grund der Änderung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwen-

dig. Gleichwohl sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen darzulegen.
Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung folgende Auswirkungen:
Aufgrund der Kleinteiligkeit der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten (es wird lediglich ein 776 qm großes Baugrundstück geschaffen) ist nur von einer sehr geringen Zunahme der vorhandenen Verkehre auszugehen. Vorhandene Erschließungspotenziale werden im Sinne der Innenentwicklung genutzt. Die Planung stellt einen Lückenschluss innerhalb der bebauten Ortslage dar, die Ver- und Entsorgung über Anschluss bzw. Erweiterung an die bestehenden Netze kann sichergestellt werden.
Eine mögliche Beeinträchtigung der unmittelbar benachbarten Bestandsbebauung wird aufgrund eines möglichen Neubaus ausgeschlossen, da sich diese Bebauung hinsichtlich der Maßstäblichkeit und der Abstandsflächen in das vorhandene Siedlungsgefüge einfügen wird.
Mit dem Bebauungsplan werden des Weiteren die Voraussetzungen für eine Neuversieglung von maximal 194 qm (plus 50 % Überschreitungsmöglichkeit für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV) auf bisher unbebauter Fläche geschaffen. Es erfolgt damit eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Durch die geringe GRZ werden jedoch auch weite Teile des Grundstückes unbebaut bleiben.
Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets. Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden. Die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt werden als nicht erheblich eingestuft, da aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann.
Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten und grenzt auch nicht an solche an. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.
Artenschutzrechtliche Anforderungen (artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG) bleiben unberührt. Der Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten ist zu beachten. Diese Vorschriften gelten unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in erstmalig bebauten Bereichen oder in bereits bebauten Grundstücksbereichen handelt.
Bodendenkmale sind aus dem Plangebiet nicht bekannt. Da es dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet noch unbekannte Denkmalsubstanz befindet, ergeht der Hinweis, dass die Bestimmungen gemäß § 14 NDSchG gelten.

6. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Die Bebauungsplanänderung soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan wird auf einem ca. 776 m^2 großen Grundstück ein WA-Gebiet ausgewiesen. Bei einer GRZ von 0,25 ergibt sich damit eine überbaubare Grundfläche von etwa 194 m^2. Die Zweckbestimmung der Straßenverkehrsfläche, bislang vorhandener Fußweg, der auch von Müllfahrzeugen befahrbar ist, wird in einem Bereich von ca. 63m^2 geändert auf die Zweckbestimmung Wohnweg, damit das neue Wohngrundstück aus südlicher Richtung erreichbar ist.

Es werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht, die gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. vorprüfungspflichtig sind. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht ausgelöst. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, können schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgeschlossen werden. Insofern kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Eine Umweltprüfung ist im Beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB zulässig. Der Flächennutzungsplan, der zurzeit für die Änderungsfläche eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz darstellt, wird gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 angepasst, denn die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planänderung nicht in Frage gestellt.

Anlage zur Begründung

Vorschläge für eine landschaftsgerechte und dorftypische Bepflanzung

Bäume:

Sandbirke	Betula pendula
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Vogelbeere/Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Haselnuss	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangulus alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hundsrose	Rosa canina
Gemeine Brombeere	Rubus fructicosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Hochstämmige Obstbäume

Apfelsorten:	Goldparmäne, Grafensteiner, Roter Boskoop
Birnensorten:	Clapps Liebling, Gute Luise
Kirschsorten:	Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche
Zwetschensorten:	Bühlers Zwetsche, Hauszwetsche