

# **4. Änderung des Bebauungsplanes**

**„Spitzer Berg I – III“**

**Gemeinde Rosche**

Gemeinde Rosche  
Der Gemeindedirektor

## **Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I – III“**

### **Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 4 und §10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 56, 97, 98 NBauO in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Rosche in seiner Sitzung am **02.11.2017** die 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Spitzer Berg I – III“ (Satzungsbeschluss 15.12. 1994) durch folgende Satzung beschlossen.

### **§ 1 Traufhöhe**

Die Festsetzung der Traufhöhe von max. 3,50 m von Gebäuden (Nr. 1 der gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes Spitzer Berg I bis III vom 31.07.1995) wird ersatzlos aufgehoben.

### **§ 2 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Rosche, 05.12.2017

Gemeinde Rosche  
Der Gemeindedirektor

L.S. gez. Musik

## **Begründung zum Bebauungsplan "Spitzer Berg I - III" - 4. Änderung der Gemeinde Rosche, Landkreis Uelzen**

### **1. Veranlassung**

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Spitzer Berg I - III" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung aus dem Jahre 1995 sind neben Regelungen zur Dachneigung und Dachformen weitere Festsetzungen zur Traufhöhe aufgenommen.

Bei einem Bauvorhaben wurde bereits im Jahre 2016 eine Befreiung von den Festsetzungen zur Traufhöhe erteilt. Ein weiterer Grundstückseigentümer möchte ebenfalls bei seinem Bauvorhaben die festgesetzte Traufhöhe überschreiten.

Um diese Situation für künftige Neu- oder auch Anbauten einfacher zu gestalten, sollen die örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan "Spitzer Berg I - III" über die Festsetzung der Traufhöhe auf max. 3,50 m ersatzlos gestrichen werden. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die wesentlichen Festsetzungen der Planung nicht berührt werden.

### **2. Bestand und Neuordnung**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst das als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Baugebiet. Für den Geltungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Spitzer Berg I - III" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung. In den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist unter Punkt 1 die Traufhöhe auf max. 3,50 m festgesetzt worden, um einen überschaubaren Rahmen für die bauliche Höhenentwicklung im Baugebiet zu erreichen. Für Nebenanlagen und Garagen gilt diese Festsetzung nicht.

Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Kartenausschnitt durch eine schwarze unterbrochene Linie gekennzeichnet.



Verkleinerung der Karte aus dem ALKIS

Mit der 4. Änderung wird die Festsetzung der Traufhöhe von max. 3,50 m von Gebäuden ersatzlos aufgehoben. Alle übrigen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im Bebauungsplan "Spitzer Berg I - III" bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Im Rahmen der Begründung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird ausgesagt, dass neben der Festsetzung der Dachformen eine Traufhöhe von max. 3,50 m festgesetzt wird, um das Gesamtbild der Ortslage, bzw. des Ortsrandes einschließlich der baulichen Höhenentwicklung zu erreichen.

In den Neubaugebieten hat es im Laufe der letzten Jahre Veränderungen gegeben. Neubauten werden heute oft mit einer Dachneigung unter 32°, aber dafür mit einer Traufhöhe über 3,50 m errichtet, um das Bauvolumen aus energetischen Gründen und Kostengründen zu reduzieren. Aus diesem Grunde soll die Festsetzung der Traufhöhe auf max. 3,50 m aufgehoben werden. Verbindliche Festsetzungen über die Dachneigung von Gebäuden wurden bereits mit der 2. Änderungssatzung vom 29.06.2012 ersatzlos aufgehoben.

Das Gesamtbild der Ortslage und des Ortsrandes wird durch bauliche Elemente ohne die vorgenannte Festsetzung nicht untypisch erscheinen so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind.

Die Ortslage von Rosche setzt sich aus vielen unterschiedlichen Bauten zusammen. Ursprünglich landwirtschaftliche Bausubstanz wird nicht nur von Dächern und ihren Neigungen bestimmt, die durchaus mehr als 45° betragen können, sondern vor allem auch von dem Gebäudevolumen und Materialien. Der Ortsrand ist von weitem meist dann auffällig und historisch gesehen untypisch, wenn sehr helle Außenwände weithin sichtbar sind. Die Dachneigungen, bzw. Traufhöhen selber sind oftmals von untergeordneter Bedeutung, wenn die Gesamtproportion des Gebäudes verhältnismäßig erscheint und Materialien verwendet werden, die in der regionalen Umgebung vorkommen. Mit Fassadenberankungen und Bepflanzungen können wiederum andere Erscheinungsbilder entstehen. Eine Festlegung der Traufhöhe wird vom Gesamtentwurf eines Gebäudes oftmals nicht gerecht.

Aus diesen Gründen soll bei künftigen Neu-, An- und Umbauten auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet werden. Eine gestalterische Einheit mit der Ortslage kann allein über eine solche Festlegung nicht erreicht werden. Für die Festlegung eines gestalterischen Rahmens für ein Gesamtbild bedarf es vielfältiger Regelungen. Für den Bebauungsplan "Spitzer Berg I - III" wäre eine detaillierte Satzung aber überzogen.

Rosche, 05.12.2017

L.S. gez. Musik  
Gemeindedirektor

## **Verfahrensvermerke zum Bebauungsplanes Spitzer Berg I – III – 4. Änderung**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am **12.06.2017** die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I – III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **01.09.2017** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rosche, den 05.12.2017

L.S. gez. Musik, Gemeindedirektor

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am **12.06.2017** dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I – III“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **01.09.2017** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I – III“ und die Begründung haben vom **11.09.2017 bis 11.10.2017** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rosche, den 05.12.2017

L.S. gez. Musik, Gemeindedirektor

### **Entwurfsverfasser**

Der Entwurf der 4. Änderung einschließlich Begründung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I – III“ wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Rosche, Lüchower Str. 15, 29571 Rosche.

Rosche, den 05.12.2017

L.S. gez. Musik, Gemeindedirektor

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Rosche hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I – III“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 4 (2) BauGB und § 3 (2) Bau GB in seiner Sitzung am **02.11.2017** als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rosche, den 05.12.2017

L.S. gez. Musik, Gemeindedirektor

### **Inkrafttreten**

Die 4. Änderung ist des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I – III“ ist gemäß § 12 BauGB am **15.12.2017** im Amtsblatt Nr. **23** des Landkreises Uelzen bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I – III“ ist damit am **15.12.2017** rechtsverbindlich geworden.

Rosche, den 21.02.2018

L.S. gez. Musik, Gemeindedirektor

### **Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rosche, den .....

L.S. gez. Musik, Gemeindedirektor