

- Urschrift -

2. Änderung des Bebauungsplanes

„Spitzer Berg I – III“

Gemeinde Rosche

Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor

Satzung zur 2. 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 30.05.2012 die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Spitzer Berg I – III“ (Satzungsbeschluss 15.12. 1994) durch folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Dachneigung

Die Festsetzung über die Dachneigung von Gebäuden (Nr. 2 der gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes Spitzer Berg I bis III vom 31.07.1995) wird ersatzlos aufgehoben.

§ 2 Inkrafttreten

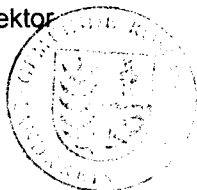
Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Rosche, den 31.05.2012

Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor



(Musik)



Begründung zum Bebauungsplan „Spitzer Berg I bis III“ – 2. 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 Regelungen zur Dachneigung und Dachformen aufgenommen. Bei den Neubauten sind Dachformen und Dachneigungen beantragt worden, die die vorgegebene Neigung nicht einhielten.

Um diese Situation für künftige Neu- oder auch Anbauten, den Einbau von zusätzlichen Gauben oder Ähnlichem einfacher zu gestalten, sollen die örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan „Spitzer Berg I bis III“ über die Dachneigung von Gebäuden ersatzlos gestrichen werden. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die wesentlichen Festlegungen der Planung nicht berührt werden.

2. Bestand und Neuordnung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Baugebiet. Für den Geltungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Spitzer Berg I bis III“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung. In den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind Festlegungen zu Dachneigungen und Dachformen getroffen worden. Die Festsetzung über die Dachneigung beinhaltet eine Ausbildung von symmetrischen Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung von 32° bis 50°. Für Nebenanlagen und Garagen gilt diese Festsetzung nicht. Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Kartenauszug durch eine schwarze unterbrochene Linie gekennzeichnet.



Mit der 2. Änderung wird die Festsetzung über die Dachneigung von Gebäuden ersatzlos aufgehoben. Alle übrigen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung im Bebauungsplan „Spitzer Berg I bis III“ bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Im Rahmen der Begründung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird ausgesagt, dass die Dachneigung von Gebäuden festgesetzt wurde, um das Gesamtbild der Ortslage und besonders des Ortsrandes zu erhalten. Für Nebenanlagen und Garagen würde das Straßen- und Ortsbild nicht zu einer Beeinträchtigung führen, wenn abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

In den Neubaugebieten hat es im Laufe der letzten Jahre Veränderungen gegeben. Neubauten werden heute oft mit einer Dachneigung unter 32° errichtet, um das Bauvolumen aus energetischen Gründen und Kostengründen zu reduzieren. Bei zusätzlichen Anbauten wird oftmals eine flache Dachneigung gewählt, um das Obergeschoss des Gebäudes nicht zu verbauen. Sogenannte Gründächer sind ebenfalls mit geringeren Dachneigungen als 32° herzustellen. Das Gesamtbild der Ortslage und des Ortsrandes muss durch solche baulichen Elemente nicht untypisch erscheinen.

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 den Gebäudevolumen und Materialien. Der Ortsrand ist von weitem meist dann auffällig und historisch gesehen untypisch, wenn sehr helle Außenwände weithin sichtbar sind. Die Dachneigungen 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 auf bestimmte Dachneigungen wird dem Gesamtentwurf eines Gebäudes oftmals nicht gerecht.

Aus diesen Gründen soll bei künftigen Neu-, An- und Umbauten auf die Festsetzung einer Dachneigung 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 bis III“ wäre eine detaillierte Satzung aber überzogen.

Rosche, den 31.05.2012



(Musik, Gemeindedirektor)


Verfahrensvermerke zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I bis III“

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am **13.10.2011** die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I – III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **20.01.2012** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rosche, den 31.05.2012





(Musik, Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung


Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am **13.10.2011** dem Entwurf der 2. 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 **20.01.2012** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I – III“ und die Begründung haben vom **28.01.2012 bis 28.02.2012** gemäß § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde aus Gründen der Verfahrenssicherheit wiederholt. Ort und Dauer der zweiten Auslegung wurden am **24.02.2012** ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen haben vom **05.03.2012 bis 05.04.2012** öffentlich ausgelegen.

Rosche, den 31.05.2012






(Musik, Gemeindedirektor)

Entwurfsverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung einschließlich Begründung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I – III“ wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Rosche, Lüchower Str. 15, 29571 Rosche.

Rosche, den 31.05.2012






(Musik, Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rosche hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I – III“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **30.05.2012** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rosche, den 31.05.2012





(Musik, Gemeindedirektor)


Inkrafttreten

Die 2. Änderung ist des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I – III“ ist gemäß § 12 BauGB am **29.06.2012** im Amtsblatt Nr. 12 des Landkreises Uelzen bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I – III“ ist damit am **29.06.2012** rechtsverbindlich geworden.

Rosche, den 02.07.2012





(Musik, Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung

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

Rosche, den 02.07.2013



(Musik, Gemeindedirektor)