

**Gemeinde Faßberg**  
**OT Müden - Landkreis Celle**

# **1. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 14 "Wietzer Feld"**

**mit örtlichen Bauvorschriften  
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

## **Planinhalte und Begründung**

Verf.-Stand: §§ 3(2)+4(2) i.V.m. § 13 BauGB § 10  
Begründung: 11.04.2007 25.06.2007

Dipl.-Ing. S. Reuter

**infraplan**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle

Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

F-Mail: [info@infran.de](mailto:info@infran.de) Internet: [www.infran.de](http://www.infran.de)



## INHALT

1	EINFÜHRUNG .....	2
2	DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG.....	2
3	AUSWIRKUNGEN AUF UMWELTBELANGE UND SONSTIGE AUSWIRKUNGEN.....	3
	VERFAHRENSVERMERKE .....	4

## 1 EINFÜHRUNG

Der Bebauungsplan Müden Nr. 14 „Wietzer Feld“ wurde am 17.03.2005 zur Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Müden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzung der Traufhöhe sowie die Örtlichen Bauvorschriften in einigen Punkten leicht geändert werden. Die folgende Begründung begrenzt sich auf diese Änderungen. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, wird die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

## 2 DARSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG

### Traufhöhe (Änderung)

Die in der Zeichnerischen Festsetzung definierte Traufhöhe wird für den Gestaltungsbereich B (Definition s. unten) bis auf für Reihen- und Doppelhäuser aufgehoben. Für Doppel- und Reihenhäuser beträgt die max. zulässige Traufhöhe weiterhin 4,0 m (Bezugspunkt s. Textliche Festsetzung Pkt. 2).

Die Örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt geändert. Hier nicht genannte Vorschriften bleiben bestehen.

### Gestaltungsbereiche (Änderung)

Der Gestaltungsbereich A umfasst die Grundstücke, die im Norden direkt an den Lärmschutzwall, im Westen an die Maßnahmenfläche und im Süden an den Weg angrenzen. Die restlichen Grundstücke werden dem Gestaltungsbereich B zugeordnet.

### Dachneigung und -form (Einfügung)

#### 2.1.2 Gestaltungsbereich A - Dach

Bei Hauptgebäuden sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 42° zulässig. Sie sind als Sattel-, Krüppelwalm-, Zwerchgiebel-, Walm- oder Zeltdach auszubilden.

#### 2.2.2 Gestaltungsbereich B - Dach

Bei Hauptgebäuden sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig. Sie sind Sattel-, Krüppelwalm-, Zwerchgiebel-, Walm- oder Zeltdach auszubilden.

### Dachneigung (Herausnahme)

Die Vorschriften zur Dachneigung unter Punkt 2.3.1 werden herausgenommen (Gestaltungsbereich A und B).

### **3 BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG**

Die Änderungen begründen sich im wesentlichen mit dem Ziel, energiesparendes und Ressourcen schonendes Bauen noch stärker zu ermöglichen. Hierbei sind kompakte Baukörper unumgänglich. Weiterhin ermöglichen die Änderungen auch ein barrierefreies Bauen unter Einhaltung von kompakten Baukörpern, was als zukunftsweisend auch für den ländlichen Raum gesehen wird.

#### **Reduzierung des Gestaltbereiches A**

Die Reduzierung des Gestaltbereichs A bewirkt eine höhere Flexibilität für die Grundstücke, die zukünftig dem Gestaltbereich B zugeordnet werden, da in diesem Bereich die Anforderungen an die Gebäudegestaltung geringer sind. Eine Reduzierung des Gestaltbereichs A ist insofern vertretbar, als die Grundstücke, die keine direkte Außenwirkung haben, aus städtebaulicher Sicht für das Ortsbild nicht so bedeutend sind.

#### **Dachneigung**

Die Änderungen zur Verringerung der Dachneigung im Gestaltbereich B verfolgt ebenfalls das Ziel eine höhere Flexibilität für die Gestaltung der Gebäude in diesem Bereich zu erreichen, da hier zukünftig bereits Gebäude mit Dachneigungen ab 25° entstehen können.

Die bisherige Vorschrift zur Ausbildung von Walmdächern im Punkt 2.3.1 entfällt komplett, weil sie auf die speziellen Bedürfnisse und bestimmte Haustypen des vorangegangenen Planungsträgers zugeschnitten war. Durch einen Wechsel des Planungsträgers ist die Vorschrift hinfällig, was ebenfalls zu einer erhöhten Flexibilität in der Gebäudegestaltung beiträgt.

#### **Traufhöhe**

Die in der bisherigen Planung für das gesamte Plangebiet auf 4,0 m festgesetzte Traufhöhe soll nur noch im Planbereich A uneingeschränkt gelten. Im Planbereich B gilt sie nur noch für Doppel- und Reihenhäuser gelten. Auch hierdurch wird die Gestaltung der Gebäude im Planbereich B flexibilisiert und 2-geschossige Einfamilienhäuser ermöglicht. Die Einschränkung bei Doppel- und Reihenhäuser soll die Entstehung von Geschosswohnungsbauten verhindern, die sich gestalterisch nicht in die gewünschte Struktur einfügen würde. Die festgesetzten Firsthöhen von max. 9 m. bleiben bestehen.

### **4 AUSWIRKUNGEN AUF UMWELTBELANGE UND SONSTIGE AUSWIRKUNGEN**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Umweltbelange nicht berührt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht erhöht (keine Änderung der Grundflächenzahl), so dass keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen. Des Weiteren sind mit der Änderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG verbunden, so dass die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung kommt.

Auch sonstige negative Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Faßberg diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 14 „Wietzer Feld“ als Satzung und sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, \_\_.\_\_.2007

\_\_\_\_\_  
(Siegel)

Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 03.05.2007 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 14 „Wietzer Feld“ mit Örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 07.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 03.05.2007 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB wurde im Zeitraum vom 14.05.2007 bis einschließlich 31.05.2007 durchgeführt. Sie wurde durch Aushang vom 07.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 04.05.2007 gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat die Bebauungsplan-Änderung mit Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2007 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, \_\_.\_\_.2007

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 14 „Wietzer Feld“ mit Örtlichen Bauvorschriften wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 26.06.2007

---

Planer/in

Der Satzungsbeschluss der 1. Bebauungsplan-Änderung mit Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_.\_\_.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. \_\_ bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften ist damit am \_\_.\_\_.2007 rechtsverbindlich geworden.

Faßberg, \_\_.\_\_.2007

---

Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Müden Nr. 14 „Wietzer Feld“ mit Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (3) BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften nicht / geltend gemacht worden.

Faßberg, \_\_.\_\_.2007

---

Bürgermeister

