



Gemeinde Mechtersen
Samtgemeinde Bardowick
Landkreis Lüneburg

**1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 3 „Mechtersen Nordost“**

Rechtswirksame Fassung

Mechtersen, 18.10.2001

Planungsbüro Warnecke
Richard-Strauß-Weg 8
38106 Braunschweig

T. 0531 / 473 9233

F. 0531 / 473 7076

mail@planungsbuero-warnecke.de

Inhalt

1	Einleitung.....	3
2	Der bestehende Bebauungsplan.....	3
2.1	Geltungsbereich.....	3
2.2	Bisherige Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.	4
3	Notwendigkeit der 1. Änderung.....	5
3.1	Zulässigkeit von Bebauungen in der zweiten Reihe.....	5
3.2	Festsetzungen zur Traufe und zur Gestaltung von Carports.....	5
4	Veränderte Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.....	7
4.1	Textliche Festsetzungen.....	7
4.2	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.....	7
5	Verfahrensvermerke.....	8

1 EINLEITUNG

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8. 1997) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) ist ein Bebauungsplan, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen enthält über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen,

und dessen Erschließung gesichert ist. Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die umweltschützenden Belange sind entsprechend § 1a BauGB in die Abwägung einzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des hier zu behandelnden Bebauungsplanes Nr. 3 umfaßt den nordöstlichen Bereich der Ortslage von Mechtersen. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift wurde am 22.03.1990 vom Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen und besitzen seitdem Rechtswirksamkeit.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen hinsichtlich der Verfügbarkeit von Bauland und um eine eindeutigere Auslegung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift zu erzielen, hat der Rat der Gemeinde Mechtersen in seiner Sitzung am 12.08.1999 den Beschluß zur Aufstellung der Änderung der Bebauungspläne Nr. 3 „Mechtersen Nordost“, Nr. 4 „Mechtersen Mitte“ und Nr. 5 „Mechtersen Nordwest“ gefaßt. Dabei ist eine Änderung der Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften geplant; eine Änderung der Planzeichnungen ist nicht erforderlich und daher nicht vorgesehen.

Neben dem Beschluß zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgte mit Ankündigung vom 10.05.2001 am 22.05.2001 die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Anschließend werden die Träger öffentlicher Belange beteiligt sowie die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats erfolgen.

Nach der Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken kann anschließend der Satzungsbeschluß und die ortsübliche Bekanntmachung erfolgen.

2 DER BESTEHENDE BEBAUUNGSPLAN

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens deckt sich mit dem des geltenden Bebauungsplanes, der auf der folgenden Seite dargestellt ist, und bleibt somit unverändert.

2.2 Bisherige Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Textliche Festsetzungen (Nachrichtliche Übernahme)

1. Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf 0,30 m nicht überschreiten, gemessen in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite, bezogen auf das gewachsene Gelände. Der Bezugspunkt ist vor Errichtung der Gebäude auf NN einzumessen.
2. Die Traufhöhe von maximal 3,5 m ist bezogen auf die Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite, bezogen auf das gewachsene Gelände. Der Bezugspunkt ist vor Errichtung der Gebäude auf NN einzumessen. Ausgenommen sind landwirtschaftliche Betriebsgebäude.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB müssen die Baugrundstücke im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO eine Mindestgröße von 1200 m² je Wohngebäude betragen.
4. Die Bebauungstiefe – hintere Baugrenze – für Wohnhäuser liegt im Abstand von 40 m zur tatsächlichen Straßengrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO).
5. Es ist nur zulässig, standortheimische Laubgehölze anzupflanzen.
6. Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe im Sinne des § 5 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Nachrichtliche Übernahme)

§ 1 Besondere Merkmale der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Die Fassaden sind in rot bis rotbraunem Ziegelmauerwerk oder Fachwerk mit rot bis rotbrauner Ziegelausmauerung mit grauer Verfugung herzustellen. (Farbige Anstriche des Mauerwerks sind nicht zugelassen). Holzverkleidungen im Giebelbereich sind zulässig. Diese sind naturbelassen oder in gebrochenen Farbtönen zu streichen.
- (2) Veränderungen an Fachwerkgebäuden müssen so durchgeführt werden, daß die Einheitlichkeit des vorhandenen Fachwerks und des konstruktiven Gefüges der äußeren Wände gewahrt bleibt.
- (3) Bei Veränderungen bestehender Gebäude muß die Gestaltung der Tür- und Fensteröffnungen die Proportionen des ursprünglichen Zustandes des betreffenden Gebäudes berücksichtigen.
- (4) Fenster, die über 1 m² groß sind, müssen gegliedert werden. Fenster müssen stehende Formate aufweisen.
- (5) Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zu errichten. Die Dachneigung von Nebengebäuden darf flacher sein als die des Hauptgebäudes. Flachdächer sind nicht zulässig.
- (6) Zur Dacheindeckung sind rot bis rotbraune Dachpfannen oder Reet zu verwenden. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material eingedeckt werden.

§ 2 Ausnahmen

Ausnahmen von den Vorschriften des § 1 dieser Satzung sind zulässig für landwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie z.B. Ställe und Scheunen, sowohl bei Neubauten, als auch bei Veränderungen an vorhandenen Gebäuden, soweit sie nicht unter Denkmalschutz stehen. Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude gelten aber folgende Vorschriften:

- Flachdächer sind nicht zulässig.
- Die Dacheindeckung ist in rot bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.
- Die Fassaden sind in gebrochenen Farbtönen zu halten.

§ 3 Anforderungen zur Gestaltung von Einfriedungen und Grundstückseinfriedungen

- (1) Einfriedungen sind aus heimischen Laubgehölzen als Hecken, aus Staketzäunen in Holz, aus Maschendraht und aus Feldsteinmauern zulässig. Ferner sind Holzzäune zulässig, die eine waagerechte Aufteilung mit einem Lattendurchmesser von max. 0,15 m verwendet werden dürfen. Der Abstand der Hölzer muß mindestens 0,35 m betragen. Die Hölzer dürfen nicht geschwungen sein.
- (2) Grundstücksbefestigungen sind nur in wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

§ 4 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind nicht erlaubt.
- (2) Werbeanlagen müssen die Proportionen des betreffenden Gebäudes berücksichtigen.

Hinweise

Gemäß § 49 Abs. 4 NBauO sind Werbeanlagen in Dorfgebieten nur an der Stätte der Leistung zulässig. Feldsteinmauern und alte schmiedeeiserne Zäune sollten erhalten werden.

3 NOTWENDIGKEIT DER 1. ÄNDERUNG

3.1 Zulässigkeit von Bebauungen in der zweiten Reihe

Aufgrund der seit einigen Jahren kaum noch vorhandenen bzw. verfügbaren Flächen für eine ergänzende Neubebauung besteht mittlerweile eine gezielte Nachfrage nach Bauland. Diese ergibt sich einerseits aufgrund der attraktiven Lage verbunden mit der Nähe zu Lüneburg als Zentrum der Region für zahlreiche Auswärtige. Weit schwerwiegender ist aber andererseits zu werten, daß die Nachfrage im Ort, also von Einheimischen, derzeit nicht befriedigend gelöst werden kann.

Da eine Ausweisung von Neubaugebieten im unmittelbaren Bereich der Ortslage nicht vorgesehen ist, erwägt die Gemeinde deshalb, in städtebaulich verträglichen Bereichen eine Bebauung in zweiter Reihe zuzulassen. Somit kann zumindest einigen Bauwilligen im Ort die Möglichkeit zum Verbleib in Mechtersen eröffnet werden. Zweifellos setzt eine Hinterbebauung neben der erforderlichen Anpassung in das gewachsene bauliche Gefüge immer auch eine breite Akzeptanz seitens der ursprünglichen Eigentümer voraus. (Deshalb wird hiervon sicherlich noch keine ausreichende Entlastung der Nachfrage nach Bauland ausgehen oder die Nachfrage im Ort, der sogenannte Eigenbedarf, gedeckt werden können.)

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mechtersen Nordost“ soll deshalb grundsätzlich eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Auf eine Einhaltung von Punkt Nr. 4 der Textlichen Festsetzungen (Bebauungstiefe von 40 m in Bezug zur Straßengrenze) wird verzichtet; dieser Punkt entfällt fortan in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 3. Dagegen ist Punkt Nr. 3 der Textlichen Festsetzungen (Mindestgröße der Baugrundstücke von 1200 m²) auch weiterhin einzuhalten, so daß im Bereich dieses Bebauungsplanes die Flurstücke ausgehend von 74/1 in östlicher Richtung bis zu den Flurstücken 76/3 bzw. 241/2, soweit sie im Bereich des gültigen Bebauungsplanes liegen, für eine zusätzliche Bebauung in Anspruch genommen werden können.

3.2 Festsetzungen zur Traufe und zur Gestaltung von Carports

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen auch mit dem Erlaß einer Bauvorschrift Variationsmöglichkeiten bestehen bleiben, um den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauwilligen auch weiterhin Rechnung zu tragen. Die Kunstfreiheitsgarantie nach Art. 5 Abs. 3 GG und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG, wonach Gestaltungsvorschriften nur dann gelten, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die entgegenstehenden Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen, müssen dabei beachtet werden.

Die vorhandenen Textlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung für die Bebauungspläne Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 erfüllen diese Anforderungen und haben in der jüngeren Vergangenheit zu baulichen Ergänzungen im Bereich der Altdorflage geführt, die aus planerischer Sicht vergleichsweise angepaßt und unauffällig wirken. Nur wenige, i.d.R. vor der Aufstellung der Bebauungspläne errichtete Neubauten fallen aus dem zusammenhängenden Ortsbild insbesondere aufgrund ihrer Dach- oder Fassadengestaltung heraus.

Sehr positiv ist an dieser Stelle auch die Vorstellung und Abstimmung der Bauvorhaben vor dem Gremium des Verwaltungsausschusses oder vor dem Rat der Gemeinde Mechtersen zu erwähnen, wo gemeinsam mit dem Bauherren und dem Planer vielschichtig über ein Einfügen in die bauliche Umgebung diskutiert wird. Die Möglichkeit zur Abhaltung dieses Planungsgesprächs soll in den Hinweisen zu der Örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 3 aufgenommen werden.

Gleichwohl gab es im Rahmen der jüngeren Bauvorhaben immer auch Versuche, die bestehenden Festsetzungen und Bauvorschriften, die ja bewußt Variationsmöglichkeiten – verstanden immer aber im Sinne der angepaßten, regionaltypischen Bebauung - offen lassen, gezielt hinsichtlich extravaganteren, persönlichen Ansichten gefallenden Gestaltungen auszulegen.

Da insbesondere Größe und Form der Dächer in erheblichem Maße zur Harmonie der Erscheinung des zusammenhängenden Ortsbildes beitragen, sollten eigenwillige Dachkonstruktionen mit z.B. lediglich einseitig geneigten Pultdächern (und einer dabei unvermeidlich hohen Wandfläche im Bereich der „Firstseite“) vermieden werden. Da insbesondere Größe und Form der Dächer in erheblichem Maße zur Harmonie der Erscheinung des zusammenhängenden Ortsbildes beitragen, sollten eigenwillige Dachkonstruktionen mit z.B. lediglich einseitig geneigten Pultdächern (und einer dabei unvermeidlich hohen Wandfläche im Bereich der „Firstseite“) vermieden werden. Dazu soll zunächst im Bebauungsplan Nr. 3 die Textliche Festsetzung Nr. 2 geändert werden.

Hier wird bestimmt, daß zwei gegenüberliegende Traufseiten ausgeführt werden müssen. So können sich auch weiterhin Pultdächer ergeben, die aber nun in Anpassung an die vorhandene dörfliche Dachlandschaft eine gegengestellte Dachfläche aufweisen müssen.

Weiterhin ist hier die Traufhöhe im „Mittel“ festgelegt worden, um z.B. Fassadenversprünge (Balkone) zulassen zu können. Auch der Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe ist mit der neuen Festlegung eindeutiger getroffen.

Auch hinsichtlich der Auslegung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung hat es in der Vergangenheit uneinheitliche Interpretationen gegeben. So sind unter § 1 „Besondere Merkmale der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen“, Nr. 5 Dachneigungen für Haupt- und Nebengebäude vorgegeben. Flachdächer sind hier unzulässig. Mit der Ergänzung „Im Bereich untergeordneter Bauteile und an Carports sind Flachdächer zugelassen“ soll hier außerdem eine eindeutige, ergänzende Vorgabe für Bauteile gegeben werden, die nicht als Haupt- und Nebengebäude anzusprechen sind. (Carports sind hier eindeutiger als offene Kleingaragen verstanden).

4 VERÄNDERTE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

4.1 Textliche Festsetzungen

Der bisherige Punkt Nr. 2 wird gestrichen und wie folgt neu gefaßt:

„Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Fassade mit der Dachkonstruktion), im Mittel 3,5 m, ist auf die Oberkante der Straße in Grundstücksmittle zu beziehen. Es sind mindestens zwei gegenüberliegende Traufseiten auszubilden.“

Der bisherige Punkt Nr. 4 der Textlichen Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen, um eine Bebauung in zweiter Reihe generell zuzulassen.

4.2 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Besondere Merkmale der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Hier wird Punkt Nr. 5 wie folgt neu gefaßt:

„Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zu errichten. Es sind mindestens zwei gegengestellte Dachflächen auszubilden. Die Dachneigung von Nebengebäuden darf flacher sein als die des Hauptgebäudes. Flachdächer sind grundsätzlich nicht zulässig. Im Bereich untergeordneter Bauteile und an den Carports sind Flachdächer zugelassen.“

Hinweise

Ergänzend wird hier aufgenommen:

„Um Neubauten möglichst angepaßt in die dörfliche Situation einzupassen zu können, wird den entsprechenden Bauherren und Planern ein frühzeitiges Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Gemeinde bzw. Verwaltung empfohlen.“

5 VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97, 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Mechtersen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mechtersen Nordost“ beschlossen.

Mechtersen, den 18.10.2001


Bürgermeister



PLANVERFASSER

Der Entwurf dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mechtersen Nordost“ wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro Volker Warnecke

Richard-Strauß-Weg 8

38106 Braunschweig

Tel. (0531) 473 9233, Fax (0531) 473 7076

Braunschweig, den 18.10.2001


Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Mechtersen hat in seiner Sitzung am 22.05.2001 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mechtersen Nordost“ und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.08.2001 ortstüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.08.2001 bis einschließlich 27.09.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Mechtersen, den 18.10.2001


Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Mechtersen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mechtersen Nordost“ der Gemeinde Mechtersen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 4 BauGB in seiner Sitzung am 17.10.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Mechtersen, den 18.10.2001


Bürgermeister

Gemeinde Mechtersen – Samtgemeinde Bardowick
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mechtersen Nordost“ ist gemäß § 10 BauGB am 7.11.01 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 12/2001 bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mechtersen Nordost“ ist damit am 07.11.01 rechtskräftig geworden.

Gemeinde Mechtersen, den 9.11.2001


Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mechtersen Nordost“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplans nicht / geltend gemacht worden.

Mechtersen, den _____

Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mechtersen Nordost“ sind Mängel der Abwägung nicht / geltend gemacht worden.

Mechtersen, den _____

Bürgermeister