

**Gemeinde Harsum**  
**Der Bürgermeister**  
**Az.: 61 26 10 (5)**  
**vom 08.02.2013**

<b>Datum der Sitzung</b>	<b>Organ</b>
<b>28.02.2013</b>	<b>BUEVA</b>
<b>11.03.2013</b>	<b>VA</b>
<b>14.03.2013</b>	<b>Rat</b>

Internet: JA  NEIN

**Vorlage Nr. 7/2013**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hönnersum West“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, Ortschaft Hönnersum**

- a) **Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen und Hinweise während der öffentlichen Auslegungen gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**
- b) **Kenntnisnahme über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**
- c) **Beschluss zur Begründung**
- d) **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:**

**keine**

<input type="checkbox"/> <b>Erträge</b>	<input type="checkbox"/> <b>Einzahlungen</b>	<input type="checkbox"/> <b>Aufwendungen</b>	<input type="checkbox"/> <b>Auszahlungen</b>		
Betrag	Produktkonto	Jahr	Betrag	Produktkonto	Jahr

Die Mittel stehen zur Verfügung  
 Haushaltsansatz: €

<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen nicht zur Verfügung	<b>Deckungsvorschlag</b>
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen nur teilweise zur Verfügung	
Teilbetrag: €	
	Produktkonto: Produktkonto: Produktkonto:
	Sichtvermerk Kämmerin

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

- a) Der Rat der Gemeinde Harsum stellt fest, dass während der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 „Hönnersum West“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keinerlei Stellungnahmen aus der Bevölkerung eingegangen sind
- b) Der Rat der Gemeinde Harsum nimmt die während des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und wägt wie vorgeschlagen ab.

- c) Der Rat der Gemeinde Harsum beschließt die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hönnersum West“ in der vorliegenden Form und Fassung.
- d) Der Rat der Gemeinde Harsum beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hönnersum West“ mit textlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB i. V. m. §§ 10 und 58 der Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) als Satzung.

### **Sachbericht zur Vorlage-Nr. 7/2013**

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit von 1999 bis 2001 aufgestellt und seiner Zweckbestimmung nach überwiegend mit Wohngebäuden ausgebaut. Bis auf einzelne unbebaute Grundstücke kann der Ausbau als nahezu abgeschlossen bezeichnet werden. Eines dieser unbebauten Grundstücke befindet sich im nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplans, im Umfeld einer Hofstelle, deren landwirtschaftlicher Betrieb aufgegeben ist.

Das mit dem Ausbau parzellierte Flurstück 233 befindet sich in einer Eckposition und enthält an seiner Nord- und Ostseite Bepflanzungsfestsetzungen sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gemüsebeet". Diese Festsetzungsflächen und bauordnungsrechtlichen Abständen führen bei dem Grundstück dazu, dass die Bebaubarkeit stark eingeschränkt ist. Für die Errichtung eines Wohngebäudes kann zurzeit nur eine Bebauungsfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgesamtgröße von 820 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden.

Um dieses Grundstück in geräumigerer Weise nutzen zu können, werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 die Festsetzungen auf dem Grundstück modifiziert. Sie werden teilweise verändert, aber nicht aufgehoben, weil für Nachbargrundstücke ähnliche Bedingungen gelten und auch dem Gebot der Gleichbehandlung entsprochen werden muss.

Im Einzelnen werden die Abstände der Baugrenzen zu den Bepflanzungsflächen verringert und der östliche Bepflanzungsstreifen in der Breite zurückgenommen. Damit ergibt sich ein wesentlich größeres Baufenster von etwa 220 - 230 m<sup>2</sup>, in dem man mehr Ausbauräum als bisher zur Verfügung hat. Es bieten sich dadurch auch Alternativen in der Gebäudeanordnung.

Die anderen Festsetzungen zu dem Flurstück 233, wie zur Art der baulichen Nutzung ("Allgemeines Wohngebiet"), zum Maß der baulichen Nutzung (Eingeschossigkeit, Grundflächenzahl 0,3, nur Einzelhaus zulässig), bleiben unverändert. Auch die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, bleibt hinsichtlich ihrer Bestimmungen unverändert.

Das Erfordernis zur Aufstellung der 1. Änderung ergibt sich aus dem Mangel der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Flurstück 233, die so nicht gewollt sein konnten und mit der Änderung verbessert werden.

Mit diesen Veränderungen und unter Beibehaltung der genannten Festsetzungen und Bestimmungen wurde die 1. Änderung in das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Februar 2013 gegeben.

Bis zur Einladung zur Sitzung des Fachausschusses lagen noch keine abwägungsbeachtlichen Stellungnahmen vor. Es wird wegen der geringen Größe des Änderungsvorhabens auch nicht mit wesentlichen Eingaben gerechnet. Sofern Stellungnahmen mit abzuwägenden Inhalten wider Erwarten bis zum Fristende am 27.02.2013 eingehen sollten, werden sie in der Sitzung dargelegt und beraten.

Bei diesem Änderungsvorhaben konnte das beschleunigte, einstufige Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Voraussetzung für die Verfahrensbeschleunigung ist, dass es ein Vorhaben der Innenentwicklung sein

muss. Dieses kann nach dem Ausbau des Baugebietes und der Lage des Änderungsbereichs bestätigt werden. Auch wird die weitere Bedingung, dass eine bebaubare Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> mit der Änderung überplant wird, eingehalten. Die bebaubare Grundfläche des Flurstücks beträgt lediglich 246 m<sup>2</sup> (820 m<sup>2</sup> x 0,3) und ist damit erheblich kleiner.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, kann bei Vorhaben der Innentwicklung nach § 13 a BauGB abgesehen werden, ebenso von einer Umweltprüfung. Diese Möglichkeiten wurden in Anspruch genommen.

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Keine Anhaltspunkte bestehen infolge der Aufstellung der Änderung für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demnach sind bei einer Bauleitplanung die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes insbesondere zu berücksichtigen. Diese Gebiete sind weder im Bereich des Bebauungsplans noch in seiner engeren und weiteren Umgebung vorhanden.

Nachdem das Beteiligungsverfahren abgeschlossen ist, wird vorgeschlagen, das Aufstellungsverfahren mit dem Satzungsbeschluss zu beenden.

Kemnah

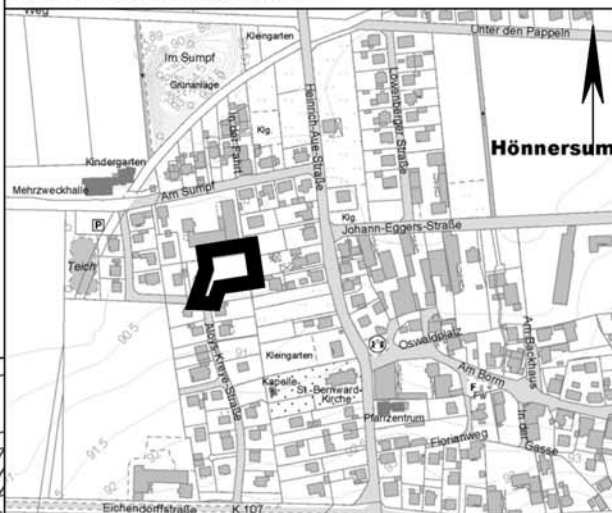
**Anlagen:**

3 Plananlagen

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)

### ÜBERSICHTSKARTE



Quelle der Kartengrundlage:  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013

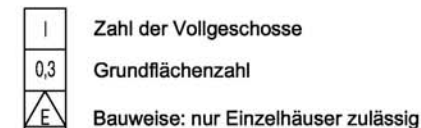


### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Allgemeine Wohngebiete



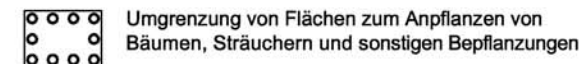
#### 2. Baugrenze



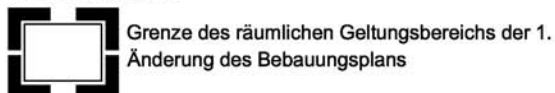
#### 3. Baugrenze



#### 4. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



#### 5. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



## Gemeinde Harsum Ortschaft Hönnersum

## Bebauungsplan Nr. 7 "Hönnersum West",

### 1. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung  
gem. § 13 a BauGB

Auszug aus der Planfassung, die der Öffentlichkeit, den Behörden sowie sonstigen Trägern öff. Belange zur Stellungnahme vorgelegen hat und für die der Satzungsbeschluss vorgeschlagen wird.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
  - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA): Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 und 3 Nr. 1-3 BauNVO, Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Nr. 4 - Tankstellen und Nr. 5 - Gartenbaubetriebe) sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans.
  2. Maß der Nutzung, Bauweise
    - 2.1 Die Sockelhöhe der Gebäude, als Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF), darf maximal 0,80 m über dem Niveau der erschließenden, fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück betragen (§ 9 Abs. 2 BauGB).
    - 2.2 Die Traufkante der Gebäude, als Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Außenwand, darf maximal 4,50 m über Niveau der erschließenden, fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück betragen (§ 9 Abs. 2 BauGB).
    - 2.3 In Einzelhäusern wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
3. Grünordnerische/ Sonstige Festsetzungen
  - 3.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze der Pflanzlisten (Hinweise) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die notwendige Mindestpflanzdichte beträgt 1 x 1 qm. Der vormals vorhandene Obstbaum (Apfelgehölz) ist zusätzlich durch die gleiche Art zu ersetzen.
  - 3.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bauliche Anlagen, wie Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen nicht zulässig.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(§ 84 NBauO)

### Geltungsbereich, Ausnahmen

Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Hönnersum West". Wintergärten und Carports sind von den Festsetzungen ausgenommen.

### Fassaden

Die Aussenwände aller Baukörper sind auszuführen in Sicht- und Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun (RAL Farben 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012), Putz in hellen, gedeckten Farbtönen (RAL Farben 1000, 1001, 1013-1015, 7032, 7038, 9001, 9002, 9018) und Holz in Naturtönen.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Farben zulässig. Materialien und Konstruktionen, die andere vortauschen, sind unzulässig.

### Dächer

Als Dachformen für hauptgebäudekörper sind symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen von 35° bis 48° zulässig. Begrünte Dächer (Grasdächer) dürfen abweichend davon eine Neigung von mindestens 20° haben.

Geneigte Dächer sind in roten bis rotbraunen Farbtönen (RAL Farben 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012) einzudecken. Solaranlagen sind zulässig. Materialien, die andere vortauschen, sind unzulässig.

## HINWEISE

### Ökologische Maßnahmen

Zur Regulierung der Oberflächenentwässerung wird angeregt Maßnahmen zur Regenrückhaltung in Form von Brauchwassernutzung und Regenwasserzisternen vorzusehen. Die Abstimmung der konkreten Rückhaltemaßnahme erfolgt im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung.

Die Nutzung von Solarenergie zur Stromerzeugung und Warmwasserzubereitung wird im Sinne des Naturschutzes und der Nachhaltigkeit der Energieressourcen empfohlen.

### Pflanzliste

bei der Auswahl des Arteninventars ist das Niedersächsische Nachbargesetz zu beachten.

### Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Gem. Esche	Fraxinus excelsior
Flatterulme	Ulmus laevis

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer compostre
Mehlbeere	Sorbus aria
Feldahorn	Sorbus intermedia
Weißdorn	Crataegus laevigata

Obst- und Wildobstbäume (als Hochstamm) in allen Sorten

### Sträucher

Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Crataegus spec.
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus euroaeus
Schneeball	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus carthatica
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Johannisbeere	Ribes spec.
Kornelkirsche	Cornus mas

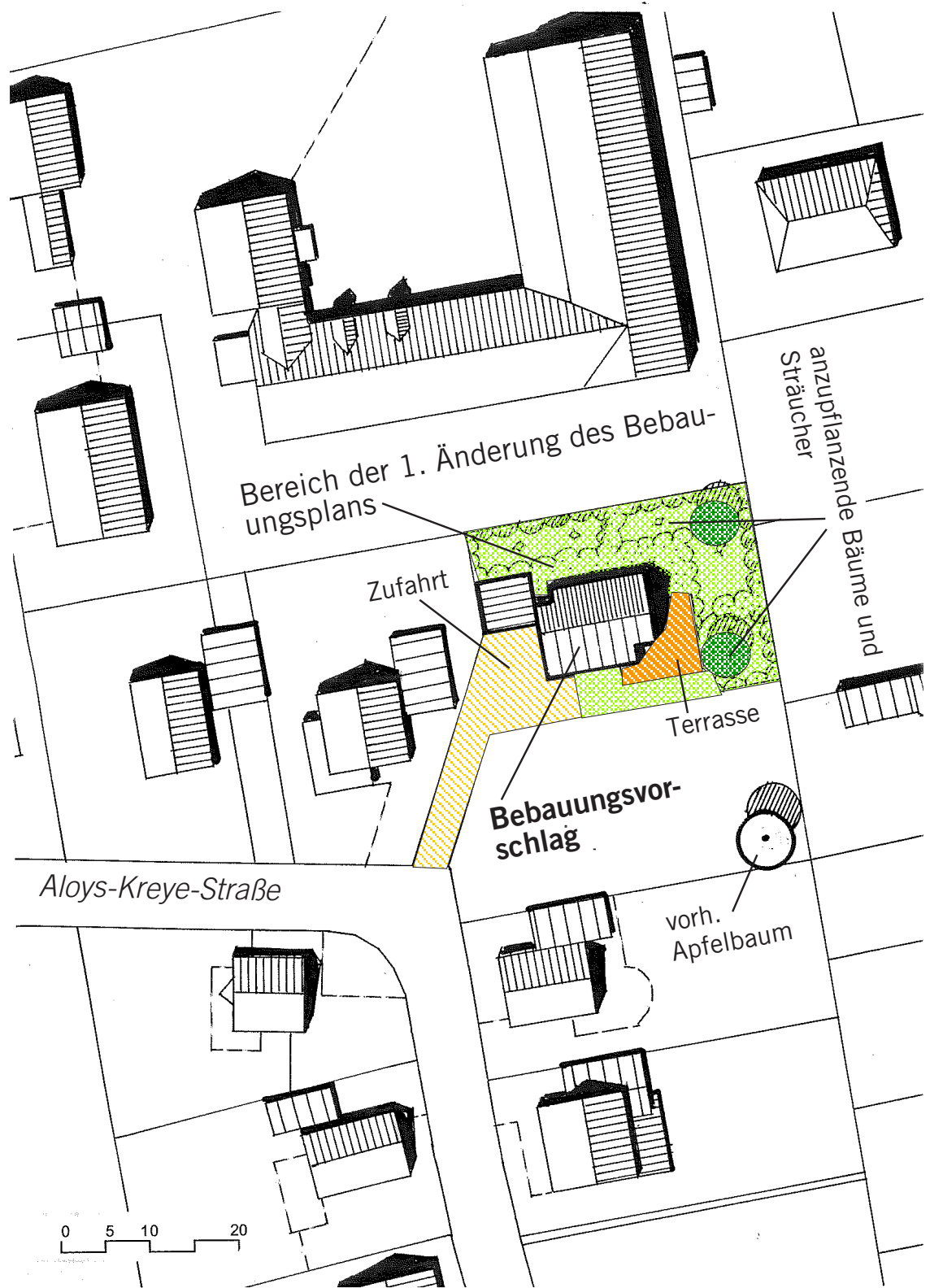
## Gemeinde Harsum Ortschaft Hönnersum

### Bebauungsplan Nr. 7 "Hönnersum West",

#### 1. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung  
gem. § 13 a BauGB

Auszug aus der Planfassung, die der Öffentlichkeit, den Behörden sowie sonstigen Trägern öff. Belange zur Stellungnahme vorgelegen hat und für die der Satzungsbeschluss vorgeschlagen wird.



Anlage 3 zur Beschlussvorlage: **Bebauungsentwurf**