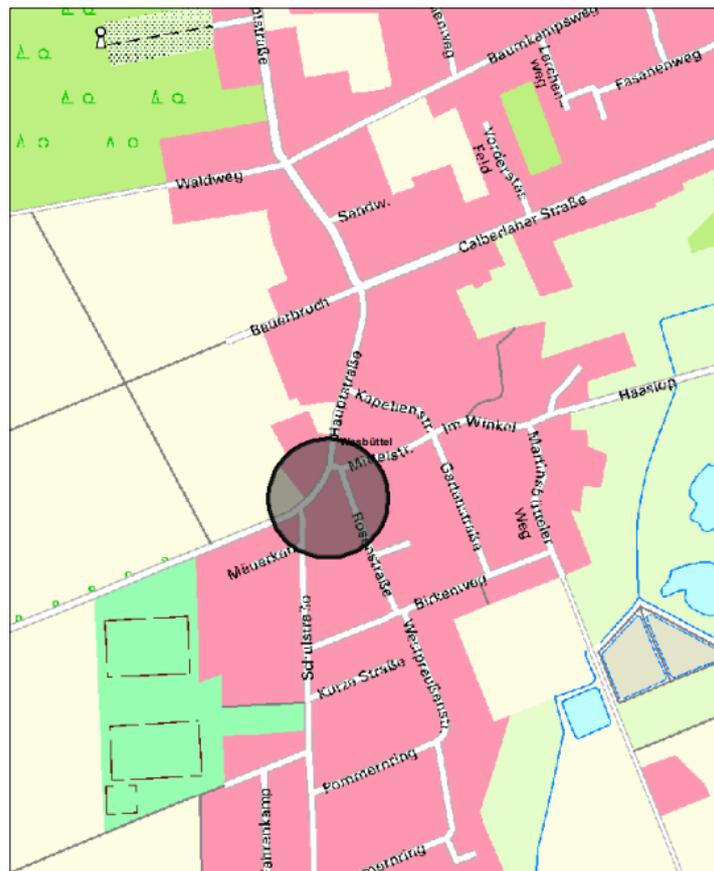




2. Änderung des Bebauungsplanes Ortskern

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften



Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, ©2021 

ABSCHRIFT

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Wasbüttel, den _____

.....

(Bürgermeister)

Fachbereich Bauen der
Samtgemeinde Isenbüttel
—
Abteilung Planen und Bauen



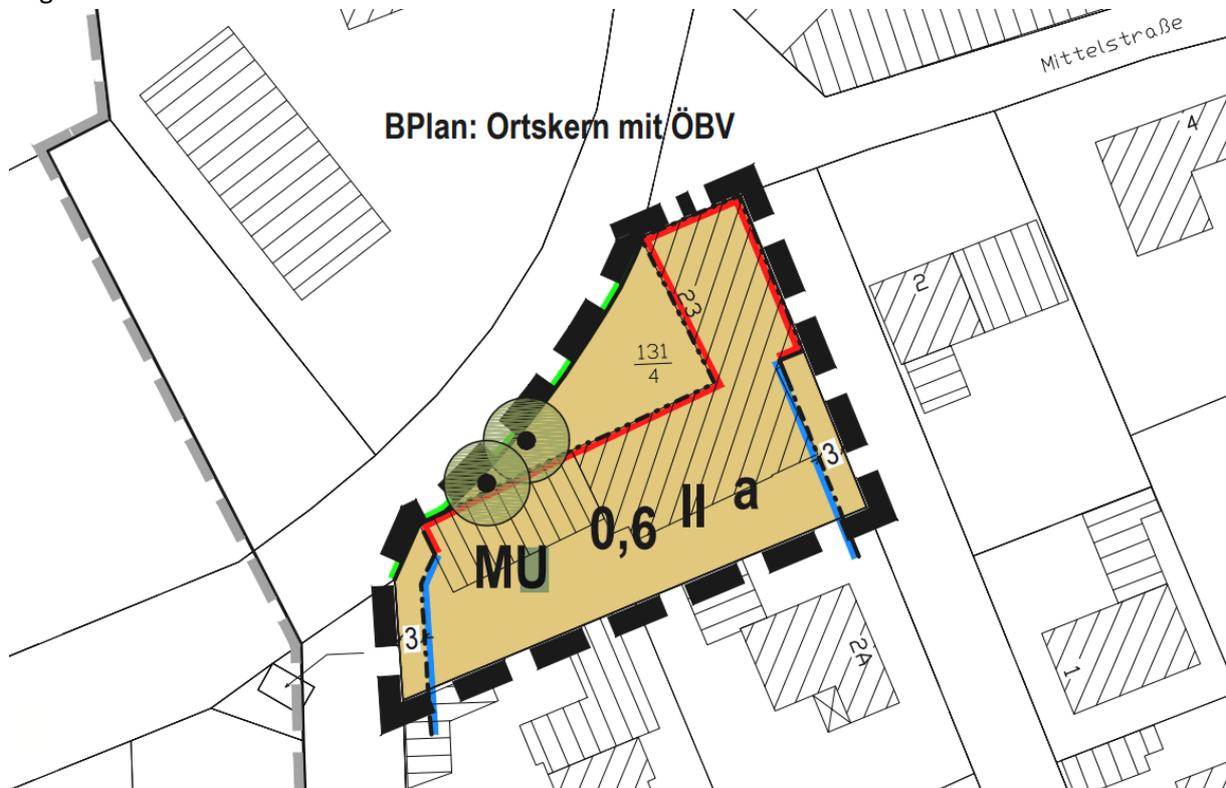
Inhalt

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	2
Präambel und Ausfertigung.....	3
Verfahrensvermerke.....	4



Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ bezieht sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“. Der Geltungsbereich ist nachstehend nachrichtlich abgedruckt:



Unmaßstäbliche Abbildung der zeichnerischen Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ortskern

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ sollen Stellplätze außerhalb des Baufensters für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ zugelassen werden.

Die **bisherige** Textliche Festsetzung **2.4** der 1. Änderung wird daher **ersatzlos gestrichen**:

~~2.4 Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze – Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.~~

Des Weiteren soll die Möglichkeit der Abweichung von der Baulinie nach § 23 Absatz 2 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den Geltungsbereich der 1. Änderung aufgenommen werden.

Hierzu wird die **neue** Textliche Festsetzungen **2.4** ergänzt:

2.4 Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO kann die Über- oder Unterschreitung der Baulinie durch Treppenhäuser, Vordächer, Erker, Mittelrisalite, Balkone, Veranden, Wintergärten und Windfängen auf der gesamt zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als 2/3 der Fassadenlänge einnimmt und nicht mehr als 4m über bzw. hinter die Baulinie tritt.



Schließlich wird § 2.5 der Örtlichen Bauvorschriften wie folgt **angepasst**:

§ 2.5 Dachgauben und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie in der Summe ~~60%~~ **2/3** der Firstlänge nicht überschreiten.

Sämtliche zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen sowie Örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise zum Denkmalschutz und zu Kampfmitteln der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ bleiben unverändert bestehen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wasbüttel die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ bestehend aus den Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wasbüttel, den 28.02.2022

 gez. Freund
Bürgermeister

(Siegel)



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wasbüttel hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wasbüttel, den 28.02.2022

 gez. Freund
Bürgermeister

(Siegel)

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ wurde durch die Samtgemeinde Isenbüttel, Fachbereich Bauen, Abteilung Planen und Bauen ausgearbeitet.

Isenbüttel, den 27.12.2021

 gez. Weber
Planverfasser

(Stempel)

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wasbüttel hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ und die Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.10.2021 bis einschließlich zum 19.11.2021 öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.10.2021 statt.

Wasbüttel, den 28.02.2022

 gez. Freund
Bürgermeister

(Siegel)



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wasbüttel hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift in seiner Sitzung vom 10.11.2021 vorbehaltlich, dass während der öffentlichen Auslegung bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Anregungen und Bedenken eingehen, die zu einer Änderung der Planung führen, als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung, beschlossen.

Wasbüttel, den 28.02.2022

gez. Freund (Siegel)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ mit Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 8 bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am 31.03.2022 tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ mit Örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Wasbüttel, den 21.04.2022

gez. Freund (Siegel)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ mit Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschrift über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

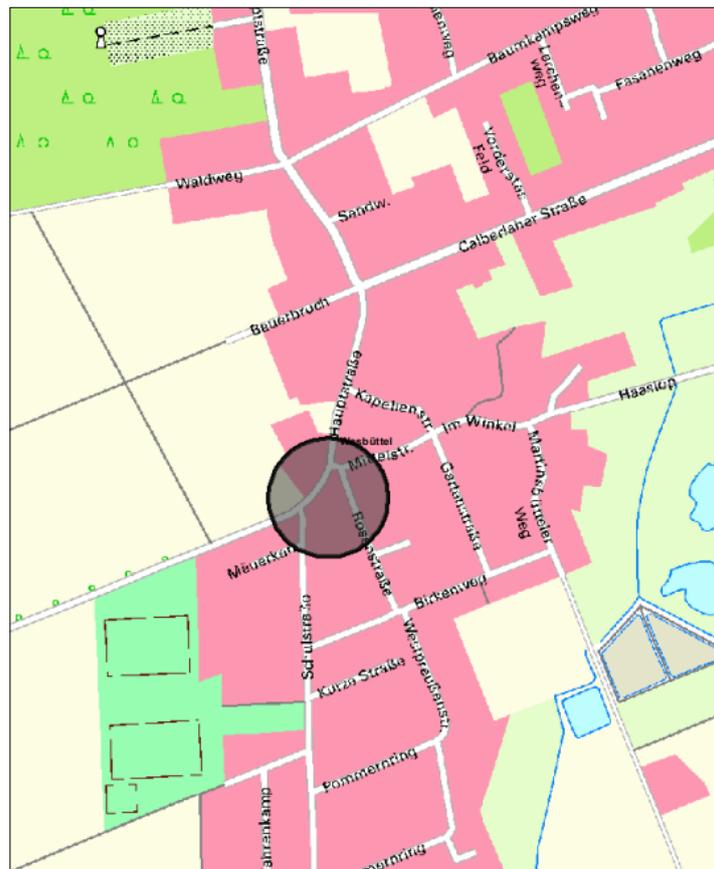
Wasbüttel, den

(Siegel)
Bürgermeister



2. Änderung des Bebauungsplanes Ortskern

Begründung



Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, ©2021 LGLN

ABSCHRIFT

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift der Begründung des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Wasbüttel, den _____

.....
(Bürgermeister)

Fachbereich Bauen der Samtgemeinde Isenbüttel — Abteilung Planen und Bauen



Inhalt

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes.....	2
1 Erfordernis der Planänderung: Allgemeine Ziele und Zwecke.....	2
2 Verfahren.....	2
3 Begründung der 2. Änderung.....	3
4 Auswirkungen der 2. Änderung auf die umgebende Bebauung und sonstige Belange	4
5 Auswirkungen der 2. Änderung auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz.....	4



Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1 Erfordernis der Planänderung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan „Ortskern“ ist seit dem 29.09.2006 rechtskräftig. Das verfolgte Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“, die am 31.08.2021 in Kraft getreten ist, die planerische Voraussetzung für die beabsichtigten Nutzungsänderungen für das Gebäude in der Hauptstraße 23 in Wasbüttel, auch bekannt als „Kastanienhof“, zu schaffen, unter gleichzeitiger Schaffung einer flexibleren baulichen Ausnutzbarkeit des Änderungsbereiches, bleibt weiterhin bestehen.

Das geschichtsträchtige und ortsbildprägende Gebäude „Kastanienhof“ steht seit 2014 leer. Um das um 1850 errichtete Gebäude vor dem Abriss zu bewahren soll nun eine alten- und familienfreundliche Wohnnutzung sowie eine Gewerbefläche für ein ortsansässiges Unternehmen entstehen.

Um die Planung an die Anforderungen an zeitgemäßen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum anzupassen, sollen die Festsetzungen planungsrechtlich geändert werden.

Für die geplanten Wohneinheiten sollen Balkone entstehen und Treppenhäuser bzw. Eingangsbereiche sollen so positioniert werden, dass die Nutzfläche des Wohnraums optimal geplant werden kann. Die Nachfrage nach einer Terrasse oder einem Balkon bei Wohnungen ist heutzutage sehr hoch und zählt daher zum zeitgemäßen Wohnen. Hierfür soll eine Überschreitung der Baulinie im Sinne des § 23 Abs. 2 Satz 3 Baunutzungsverordnung ermöglicht werden.

Um zeitgemäßen und familiengerechten Lebensraum zu schaffen, ist auf dem Grundstück des Kastanienhofes ein Spielplatz geplant. Um diesen nicht an eine Straße angrenzend zu positionieren, sondern im geschützten Bereich des Grundstückes, sollen die erforderlichen Stellplätze auch außerhalb des Baufensters errichtet werden können.

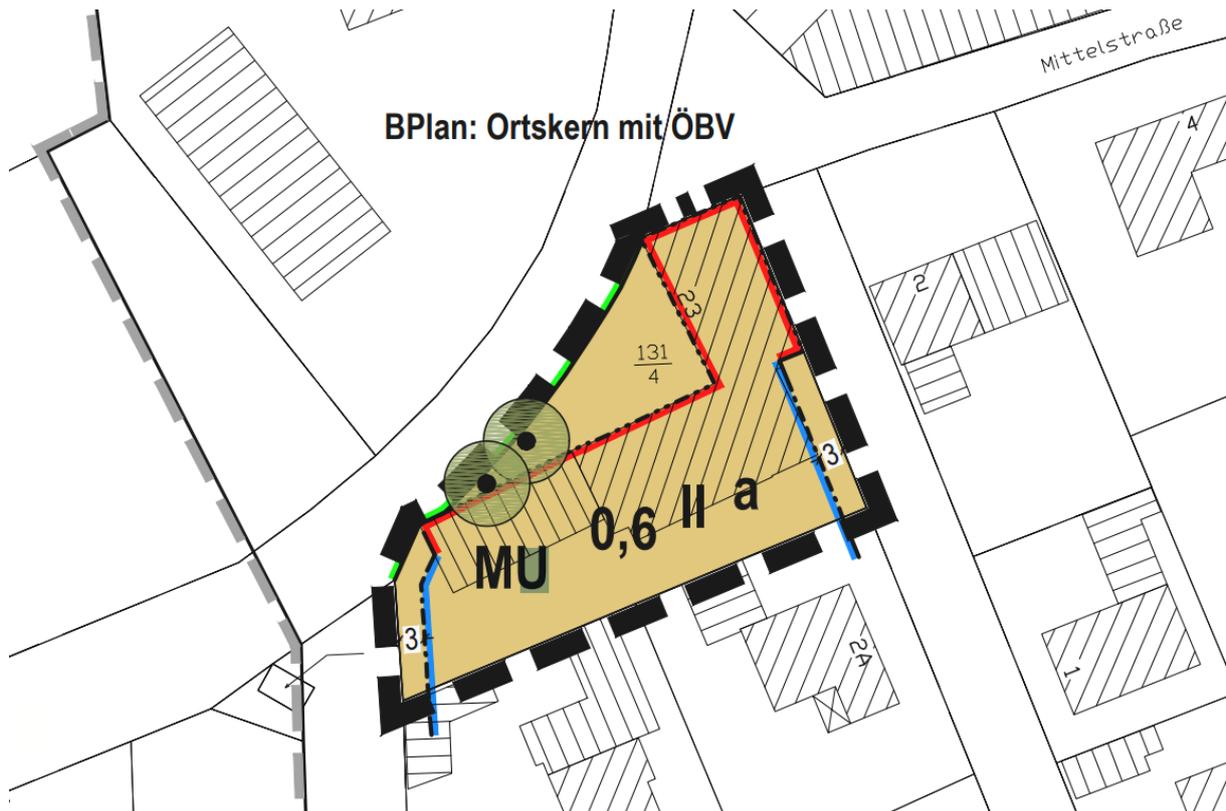
Die Örtliche Bauvorschrift § 2.5 zu Dachgauben und Dachflächenfenstern der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ soll von der 60%-Regelung zu einer 2/3-Regelung angepasst werden, da dies ein wiederkehrender Wert im Baurecht ist und der Nutzungsänderung den erforderlichen Gestaltungsspielraum ermöglicht.

Die vorliegende Begründung bezieht sich lediglich auf die Änderung der Textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift.

2 Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in diesem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die 2. Änderung gilt für den Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Orstkern“, der nachstehend nachrichtlich abgedruckt ist.



Unmaßstäbliche Abbildung der zeichnerischen Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ortskern

3 Begründung der 2. Änderung

Der Bebauungsplan „Ortskern“, 1. Änderung hat zum Ziel das leerstehende Bestandsgebäude, dessen ortsbildprägende Relevanz bereits 1986 von Dorfplanern festgestellt wurde, wieder nutzbar zu machen und so vor dem Abriss zu bewahren. Dieser Planungswille wird weiterhin auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ verfolgt.

Die Baulinie wurde festgesetzt um die Ansichtskante des Hauptgebäudes zu erhalten. Dies ist auch weiterhin beabsichtigt, weshalb die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Überschreitung- bzw. Unterschreitung durch unwesentliche Gebäudeteile, wie durch die neue Textliche Festsetzung 2.4 ermöglicht werden soll, ist ausdrücklich gewünscht um gesunde und zeitgemäße Wohnverhältnisse zu schaffen. Der Gesetzgeber hat mit dem § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO beabsichtigt gerade solche Abweichungen von der Baulinie zu ermöglichen.

Der Ausschluss von Stellplätzen außerhalb des Baufensters wurde in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ aufgenommen, da dies so ebenfalls im Ursrungsplan festgesetzt wurde. Die planungsrechtlichen Vorgaben des Ursrungsplanes sollten weitestgehend übernommen werden, um eine verträgliche Planung, die sich in die Umgebung einfügt, zu gewährleisten. Bereits der Ursrungsplan sah Ausnahmen von der Festsetzung über den Ausschluss von Stellplätzen außerhalb des Baufensters vor (s. Seite 4 der Begründung des Ursrungsplanes), weshalb mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ die Streichung der Festsetzung und somit die Errichtung der Stellplätze auch außerhalb des Baufensters als für die Umgebung verträglich angesehen wird, sodass die Grundzüge der Planung auch hier nicht betroffen sind. Um zeitgemäßen und familiengerechten Lebensraum zu schaffen, ist auf dem Grundstück des Kastanienhofes ein Spielplatz geplant. Um diesen



nicht an eine Straße angrenzend zu positionieren, sondern im geschützten Bereich des Grundstückes, sollen die erforderlichen Stellplätze auch außerhalb des Baufensters errichtet werden können.

§ 2.5 der Örtlichen Bauvorschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ soll für die Errichtung von Dachgauben und Dachflächenfenstern hinsichtlich der Bezugslänge von 60% der Firstlänge auf 2/3 der Firstlänge angepasst werden. Hiermit soll, wie bereits in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ dargelegt (S. 15 f.), der größtmögliche Gestaltungsspielraum gewährt werden, unter Gewährleistung des Einfügens in die vorhandene Dachlandschaft. Somit sind der Planungswille und damit die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Im Ursprungsplan war eine solche Vorschrift im Übrigen kein Bestandteil, weshalb die städtebauliche Verträglichkeit und das Einfügen sichergestellt sind. Die Anpassung ist erforderlich, um die Wohnqualität zu steigern.

4 Auswirkungen der 2. Änderung auf die umgebende Bebauung und sonstige Belange

Die Änderung ermöglicht lediglich eine flexiblere Bauweise ohne das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grund- oder Geschossflächenzahl oder der zulässigen Vollgeschosse zu ändern. Die flexiblere Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird zudem nur in Richtung der angrenzenden Straßenfläche ermöglicht, da die Stellplätze zu den Nachbargrundstücken bereits vorher errichtet werden konnten. Somit können Auswirkungen auf die Umgebung oder sonstige Belange ausgeschlossen werden.

Durch die flexiblere Ausnutzbarkeit lediglich zu angrenzenden Straßenflächen sind bei der Änderung insbesondere nachbarliche Interessen gewürdigt.

5 Auswirkungen der 2. Änderung auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Da weder das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grund- oder Geschossflächenzahl oder der zulässigen Vollgeschosse geändert wird, noch sonstige Festsetzungen geändert werden, die naturschutzrechtliche Auswirkungen haben oder den Artenschutz berühren, entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ abgesehen.



Ausgearbeitet durch die Samtgemeinde Isenbüttel, Fachbereich Bauen, Abteilung Planen und Bauen.

Isenbüttel, den 27.12.2021

____gez. Weber_____

(Stempel)

Planverfasser

Der Rat der Gemeinde Wasbüttel hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung vom 10.11.2021 beschlossen

Wasbüttel, den 28.02.2022

____gez. Freund_____

(Siegel)

Bürgermeister