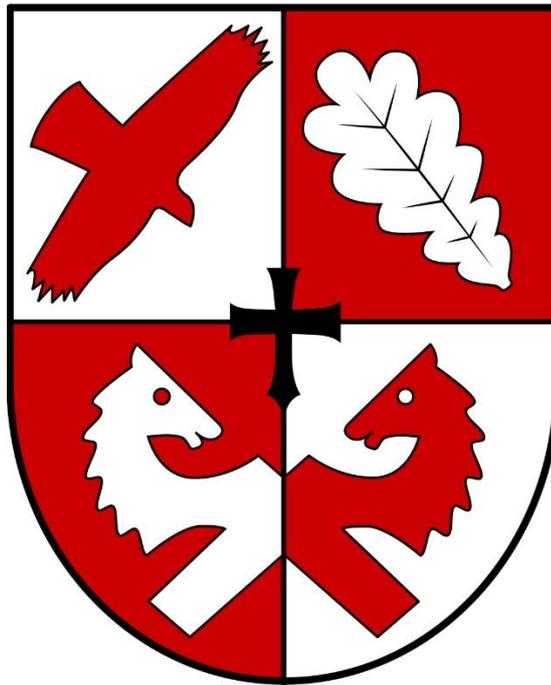


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

- Hinter Haxloh –

mit örtlichen Bauvorschriften



ENTWURF

GEMEINDE FINTEL

LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| PRÄAMBEL | 3 |
| SATZUNG | 4 |
| VERFAHRENSVERMERKE | 6 |
| LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES | 8 |
| 1.1 Allgemeine Lage des Planänderungsgebietes | 8 |
| 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung | 9 |
| 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN | 9 |
| 2.1 Landes- und Regionalplanung..... | 9 |
| 2.2 Flächennutzungsplan | 9 |
| 2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne..... | 9 |
| 2.4 Anwendbarkeit des § 13 BauGB | 10 |
| 3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... | 11 |
| 3.1 Städtebauliche Zielsetzung..... | 11 |
| 3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes | 11 |
| 3.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen..... | 11 |
| 3.2.2 Nebenanlagen | 11 |
| 3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima..... | 12 |
| 3.4 Verkehr | 12 |
| 4. VER- UND ENTSORGUNG | 12 |
| 5. BODENORDNUNG | 12 |

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Fintel die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinter Haxloh", bestehend aus dem Satzungstext und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Fintel, den

.....

(Aselmann)
Bürgermeister

L.S.

SATZUNG

der Gemeinde Fintel über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinter Haxloh"

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Fintel diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasst für die lfd. Nr. 1 den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinter Haxloh".

§ 2

Inhalt der Änderung

1. Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird wie folgt neu gefasst:

Im Plangebiet sind Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Obergrenze von 40 m³ umbauten Raum generell zulässig. Ausgenommen sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht und für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

2. Die Planzeichnung wird im Flurstück 444/61 wie folgt geändert:

- Die parallel zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche verlaufende Baugrenze wird in einem Abstand von 3,00 m festgesetzt.

3. Der beigegefügte Lageplan ist Bestandteil der Planänderung.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) in Kraft.

Fintel, den

.....

(Aselmann)
Bürgermeister

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Fintel hat in seiner Sitzung amdie Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinter Haxloh" beschlossen.

Fintel, den

..... L.S.
(Aselmann)
Bürgermeister

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)

Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

©2022  **LGLN**

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf**

3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Große Straße 49

27356 Rotenburg (Wümme)

Tel.: 04261 / 92930

Fax: 04261 / 929390

E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

.....
Planverfasser

4. Der Rat der Gemeinde Fintel hat in seiner Sitzung am2024 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Fintel, den

..... L.S.
(Aselmann)
Bürgermeister

5. Der Rat der Gemeinde Fintel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Fintel, den

.....
(Aselmann)
Bürgermeister

6. Der Rat der Gemeinde Fintel hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Fintel, den

..... L.S.
(Aselmann)
Bürgermeister

7. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Elektronischen Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist damit am wirksam geworden.

Fintel, den

..... L.S.
(Aselmann)
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage des Planänderungsgebietes

Die Planänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 nördlich des Ortszentrums der Gemeinde Fintel, nordwestlich der Straße „Spitzen“ in der Flur 7 der Gemarkung Fintel (siehe Übersichtsplan).

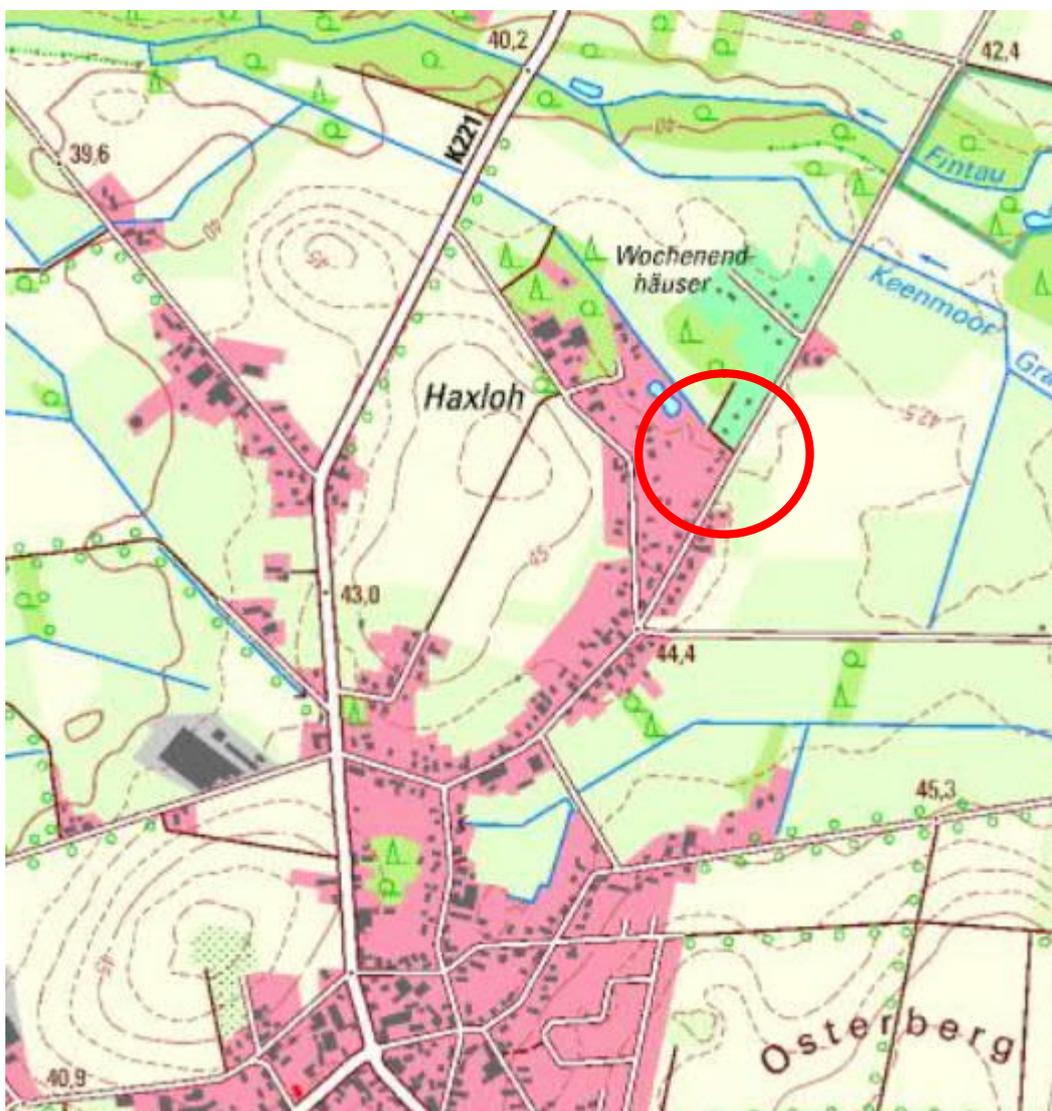


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) – LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Landesvermessung Niedersachsen; © 2024

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Im Planänderungsgebiet befinden sich Wochenendhäuser in unterschiedlichen Größen. Das Gebiet ist locker mit eingeschossigen Gebäuden bebaut. Nordöstlich des fraglichen Grundstücks verläuft ein Erschließungsweg. Das Plangebiet ist weitestgehend durchgrünt.

Westlich angrenzend ist ein aufgelockert bebautes Wohngebiet vorhanden. Ansonsten grenzt an das Planänderungsgebiet freie Landschaft, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt, da lediglich eine Festsetzung bezüglich der Nebenanlagen geändert werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die bebauten Flächen „Sondergebiet Wochenendhäuser“ dar.

2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die textliche Festsetzung Nr. 2 und eine Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter Haxloh“ werden mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 vollständig aufgehoben.

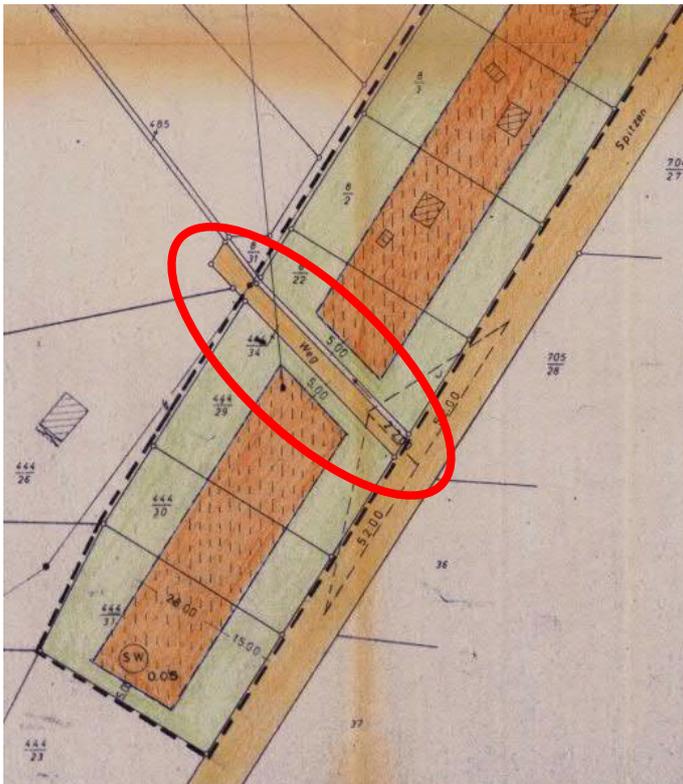


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 (ohne Maßstab)

2.4 Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Das Satzungsverfahren soll gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Somit kann die Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan ist im Jahr 1984 rechtsverbindlich geworden und setzt ein Sondergebiet für Wochenendhäuser fest. Das Planänderungsgebiet ist mit Ferien- und Wochenendhäusern bebaut. Dabei sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen worden. Dies ist nicht mehr zeitgemäß, zumal neben den „üblichen“ untergeordneten Nutzungen auch Einrichtungen, die der Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen und Anlagen für erneuerbare Energien sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht zulässig wären. Diese werden mittlerweile in größerem Umfang nachgefragt und viele Hausbesitzer wollen ihre Energieversorgung umstellen. Die Gemeinde möchte diesem Wunsch nachkommen und die (untergeordneten) Nebenanlagen generell zulassen. Ausgenommen sollen Anlagen für die Tier- und Kleintierhaltung bleiben, da diese dem Charakter eines Wochenendhausgebietes und der damit verbundenen Erholungsnutzung entgegenstehen können.

In einem Teilbereich des Plangebietes sind Gebäudeteile des Wohnhauses/ Nebenanlagen errichtet worden, die z.T. außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche stehen. Die Gemeinde möchte dem Wunsch des Grundstückseigentümers auf eine Verlegung der Baugrenze nachkommen und diese Situation heilen. Die Sichtfreihaltung entlang des Erschließungsweges bleibt auch mit einem geringeren Abstand (3 m) der Bebauung zur Grundstücksgrenze gewährleistet.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bis auf die Änderungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den Nebenanlagen bleiben die weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 weiterhin bestehen.

3.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen bleiben, bis auf die geringfügige Verschiebung an der öffentlichen Verkehrsfläche (s. beil. Lageplan) in ihrem Verlauf unberührt.

3.2.2 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO generell zulässig. Ausge-

nommen sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht und für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO. Die Nebenanlagen erhalten eine Obergrenze von 40 m³ umbauten Raums, um klarzustellen, dass sie gegenüber den Hauptanlagen untergeordnet sein sollen.

3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und die geringfügige Verschiebung der Baugrenze hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange von Natur, Landschaft und Klima.

3.4 Verkehr

Das Plangebiet ist weiterhin über die öffentliche Gemeindestraße „Spitzen“ erreichbar.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung im Planänderungsgebiet bleibt unverändert.

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Fintel, den

.....

Bürgermeister

Stand 04/2024



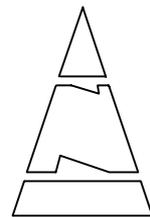
PLANZEICHENERKLÄRUNG



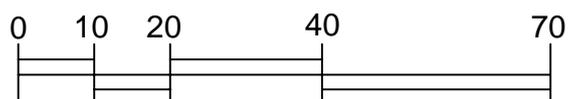
Baugrenze

GEMEINDE FINTEL

Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung
"Hinter Haxloh"



Entwurf



Maßstab: 1:1.000
Stand: 20.03.2024