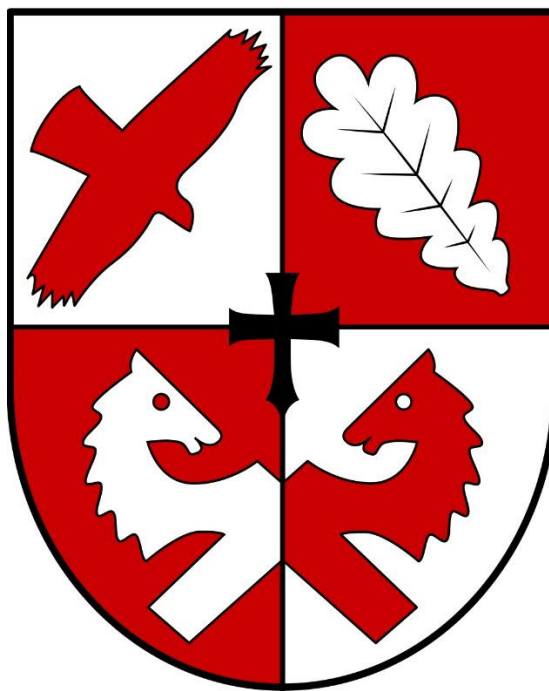


# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

- In den Drohn –



ENTWURF

**GEMEINDE FINTEL**

LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

## Inhaltsverzeichnis

<b>PRÄAMBEL</b> .....	<b>3</b>
<b>SATZUNG</b>	<b>4</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>6</b>
LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....	9
1.1    Allgemeine Lage des Planänderungsgebietes .....	9
1.2    Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung .....	10
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....	10
2.1    Landes- und Regionalplanung.....	10
2.2    Flächennutzungsplan .....	10
2.3    Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne.....	10
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 .....	12
3.3    Örtliche Bauvorschriften.....	12
3.4    Belange von Natur, Landschaft und Klima.....	12
3.5    Verkehr .....	12
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	12
5. BODENORDNUNG.....	13

## **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. 14 "In den Drohn", 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. 14 "In den Drohn"

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Fintel diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 als Satzung beschlossen.

## § 1

### Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasst die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 "In den Drohn".

## § 2

### Inhalt der Änderung

1. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1 wird wie folgt neu gefasst:
  - Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern, Solaranlagen, Wintergärten, Balkone, Dachterrassen, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
2. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1.2 wird wie folgt neu gefasst:

Innerhalb des Plangebietes sind nur Dacheindeckungen in roten, rotbraunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen sowie Gründächer zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen, Wintergärten, Balkone, Dachterrassen, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO.
3. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 wird wie folgt neu gefasst:

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes.
4. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 über Ordnungswidrigkeiten bleibt unverändert.

## § 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 am .....die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "In den Drohn" 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. 14 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 am .....2024 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 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. 14 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. 14 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. 14 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. 14 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. 14 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Elektronischen Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 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 die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 14, dessen Geltungsbereich sich im Osten der Gemeinde Fintel, nördlich der Straße „Osterberg“ in der Flur 11 der Gemarkung Fintel befindet (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 bereits Baustraßen für das geplante Wohngebiet. Erste Hochbauten wurden errichtet. Ansonsten sind die Flächen unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Westlich und nördlich ist eine gemischte Bebauung 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 die örtlichen Bauvorschriften geändert werden.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar.

### **2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 „In der Drohn“ werden mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 vollständig aufgehoben.

### **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 2021 rechtsverbindlich geworden und setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine GRZ von 0,3 und Gebäudehöhen von 9 – 10 m sowie eine offene Bauweise vorgesehen. Weiterhin sind örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß NBauO bezüglich Dachneigung und -farben sowie zu Einfriedungen festgelegt. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gem. § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren, bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen und dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich herausgestellt, dass aufgrund der Errichtung von modernen, marktüblichen Dächern und Dacheinschnitten durch z. B. Dachterrassen die Mindestdachneigung von 15° nicht durchgehend eingehalten wurde. Die Gemeinde ist bestrebt, den Katalog der Ausnahmen zu erweitern, diese Fälle zu heilen und zukünftig zu vermeiden. Auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Wohngebietes mit geneigten Dächern hat dies keine Auswirkungen. Ebenso werden die Farbtöne der Dacheindeckungen um anthrazit und die Zulässigkeit von Gründächer ergänzt, um den Bauherren die Möglichkeit zu geben, ökologische Bauelemente einsetzen zu können.

Drittens soll die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche von bisher 1,00 m auf eine maximale Höhe von 1,20 m erhöht werden. Die Gemeinde will dem Wunsch der Bewohner nachkommen, eine Einsichtnahme vom öffentlichen Raum auf das Grundstück/ die Terrasse einzuschränken. Dabei soll die Zielstellung, den relativ schmalen Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende hohe Einfriedungen optisch zu verengen, beibehalten werden.

### **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 bleiben weiterhin bestehen.

### **3.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtliche Bauvorschriften entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wie folgt neu gefasst:

- Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Minstdachneigung von 15° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern, Solaranlagen, Wintergärten, Balkone, Dachterrassen, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innerhalb des Plangebietes sind nur Dacheindeckungen in roten, rotbraunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen sowie Gründächer zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen, Wintergärten, Balkone, Dachterrassen, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), überdachte Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO.
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes.

### **3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima**

Die Änderungen der Bauvorschriften haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange von Natur, Landschaft und Klima.

### **3.5 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die öffentliche Gemeindestraßen 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