

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG
STADT HITZACKER (ELBE)

1. ÄNDERUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
im Bereich des **Bebauungsplans Hitzacker Süd**



DGK 5, Blätter 2832 – 11,12,16,17, Ausschnitte

- **SATZUNGSTEXT,**
- **VERFAHRENSVERMERKE,**
- **SATZUNGSBEGRÜNDUNG**

ENTWURF
APRIL 2010

**1. ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT
IM BEREICH DES
BEBAUUNGSPLANS HITZACKER SÜD**

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), beide in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Stadtrat diese 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift, bestehend aus dem nachstehenden Text, in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Hitzacker Süd.

§ 2

Änderung der Festsetzungen

Im § 3 Absatz 2 wird der erste Satz geändert und lautet neu:

Für die Zonen 1 und 2 gilt: Dächer sind nur mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad oder als gewölbte Dächer zulässig.

§ 3

Inkrafttreten

Diese 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hitzacker (Elbe),

(Siegel)

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift im Bereich des Bebauungsplans Hitzacker Süd und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Hitzacker (Elbe),

.....
Bürgermeister

SATZUNGSSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift im Bereich des Bebauungsplans Hitzacker Süd nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Hitzacker (Elbe),

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift im Bereich des Bebauungsplans Hitzacker Süd wurde gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift im Bereich des Bebauungsplans Hitzacker Süd ist damit am rechtskräftig geworden.

Hitzacker (Elbe),

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift im Bereich des Bebauungsplans Hitzacker Süd sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift im Bereich des Bebauungsplans Hitzacker Süd sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hitzacker (Elbe),

.....
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zur
**1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift
im Bereich des Bebauungsplans Hitzacker Süd**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. VERANLASSUNG, ZIEL	4
2. ÄNDERUNG DER DACHNEIGUNG	4
3. SONSTIGES	5

1. Veranlassung, Ziel

Der Bebauungsplan Hitzacker Süd mit örtlicher Bauvorschrift wurde am 22.10.1999 rechtskräftig. Das Baugebiet ist weitgehend erschlossen und im Südwesten und Nordosten überwiegend bebaut.

Bestand vor der Änderung

Bei der Bebauung hat sich gezeigt, dass die geplanten Häuser der Bauwilligen teilweise die festgesetzte Minstdachneigung unterschreiten. Da wesentliche Teile der Bebauung im Gebiet bereits realisiert sind und eine Herabsetzung der Minstdachneigung nicht zu einer überwiegenden Umsetzung von nicht ausbaufähigen Dächern führen wird, möchte die Stadt Hitzacker die Bautätigkeit im Gebiet fördern und die Örtliche Bauvorschrift hinsichtlich der vorgegebenen Dachneigung ändern.

Planungserfordernis

2. Änderung der Dachneigung

Im § 3 Absatz 2 wird der erste Satz geändert und lautet neu:

§ 3 (2) der Satzung

Für die Zonen 1 und 2 gilt: Dächer sind nur mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad oder als gewölbte Dächer zulässig.

Die Begründung der Örtlichen Bauvorschrift zur Dachneigung lautet in der Ursprungsfassung:

„Die Festsetzung von Dachneigungen innerhalb der Wohngebiete (Zonen 1 und 2) zielt auf die Eingrenzung der Dachformen auf Pultdach, Satteldach, Krüppelwalm-dach, Walmdach und deren Unterformen. Die festgesetzte Bandbreite der Dachneigungen von 34 - 47 Grad für Hauptgebäude mit einer Traufhöhe unter 4 m entspricht der regionaltypischen Bauweise von Gebäuden der Größenordnung eines Einfamilienhauses. Um Hauptgebäude mit mehr als 4 m Traufhöhe nicht ungewollt dominant erscheinen zu lassen, und auch Niedrigenergiehäuser in kompakter Bauweise zu ermöglichen sind bei entsprechender Traufhöhe Dachneigungen ab 15 Grad zulässig. Die Anwendung von entsprechend flach geneigten Dächern wird auch für Nebengebäude und Garagen, sowie für Anbauten und Erweiterungen von Hauptgebäuden zugelassen. Die Traufhöhe wird als Schnittstelle von Außenwand und Oberkante Dachdeckung definiert. Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschoßfußboden im Rohbau. Gewölbte Dächer können das Ortsbild bereichern. Die eher geringe Ansichtshöhe läßt keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erwarten.“

Durch die Aufhebung der Bandbreite der zulässigen Dachneigungen zugunsten der Festsetzung der Minstdachneigung von 25 Grad werden die Ziele der Örtlichen Bauvorschrift nur geringfügig verändert. Die angestrebten Dachformen werden weiterhin umgesetzt werden. Auch mit einer Neigung von 25 Grad kann ein Einfamilienhaus mit einer Traufhöhe von weniger als 4 m dem Baugebiet entsprechend angemessen gestaltet werden. Der überwiegende Einsatz von derartigen Dächern, die eine nur sehr eingeschränkte Nutzung des Dachraums ermöglichen, ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Durch die Aufgabe des Neigungshöchstwertes von 47 Grad ist das vereinzelte Auftreten von Gebäuden mit steilen Zwerchhausgiebeln möglich, die ursprünglich eher in Friesland beheimatet sind. Dieser Haustyp ist bereits auch in mehreren Ausführungen in Hitzacker anzutreffen und ist daher auch im Bereich Hitzacker-Süd nicht

mehr ausschließbar. In den bereits heute dort anzutreffen vielfältigen Bauformen sind derartige Gebäude bzw. Dachformen als eine Ergänzung der Formenvielfalt zu werten.

Das Gebiet Hitzacker-Süd ist ein Neubaugebiet in dem die Örtliche Bauvorschrift nicht aufgegeben wird. Sie wird durch diese 1. Änderung geringfügig den Bedürfnissen der Bauwilligen angepasst, ohne dass die Grundstruktur verändert oder gar aufgegeben wird.

3. Sonstiges

Durch die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift wird kein Eingriff **Eingriff in Natur und Landschaft** in Boden, Natur oder Landschaft vorbereitet.

Durch diese Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf übrige Belange, namentlich des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung.

Der Stadtrat hat diese Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses über die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift in seiner Sitzung am beschlossen.

Hitzacker (Elbe),2010

(Siegel)

.....
Bürgermeister