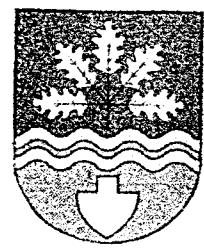


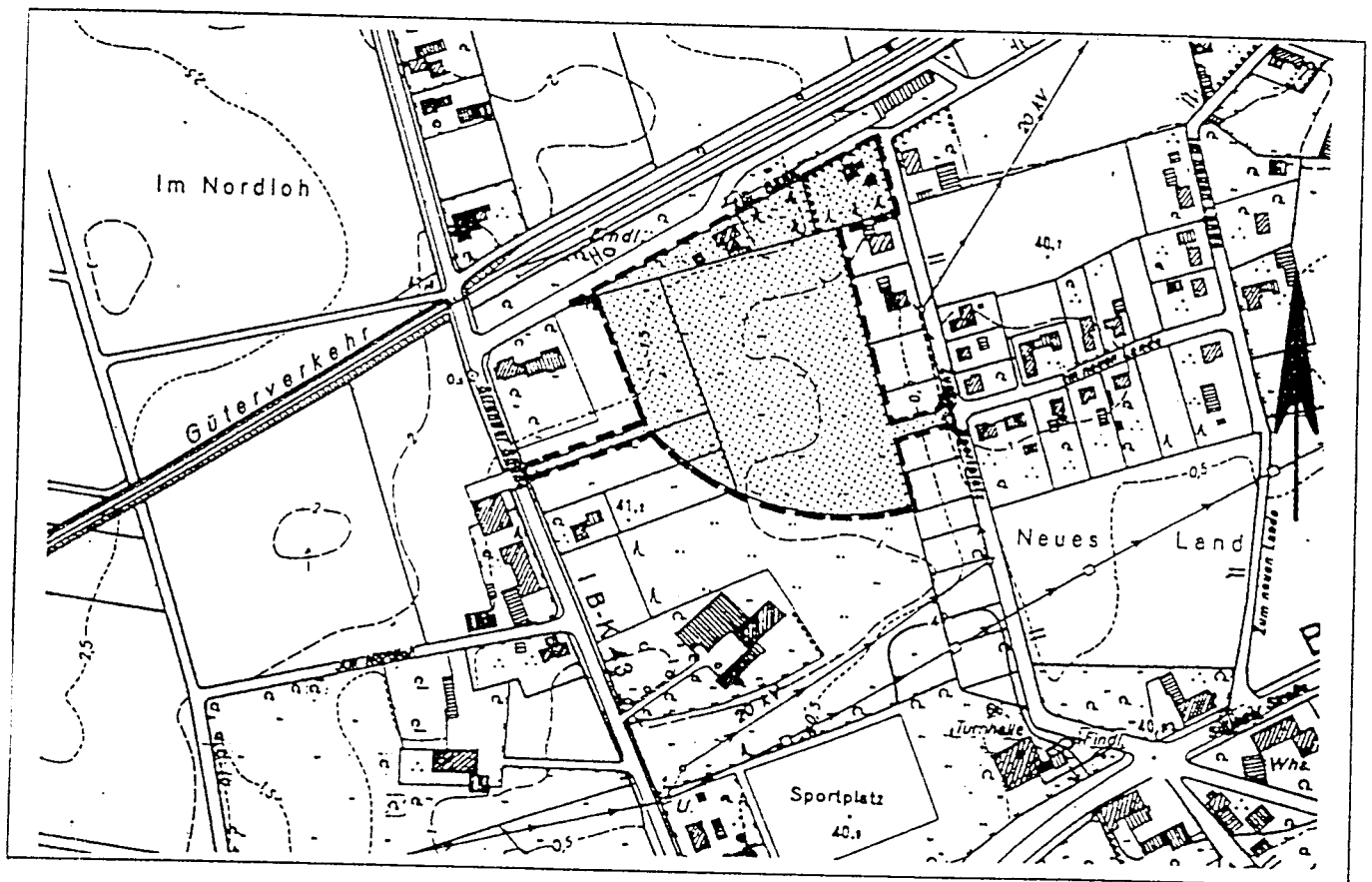
ORIGINAL

Gemeinde Wehrbleck



REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS DIEPHOLZ

Bebauungsplan Nr. 5 „Am Sportplatz“ - 1. Änderung -



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Sportplatz“ besteht ausschließlich aus einer Änderung der örtlichen Bauvorschrift

Örtliche Bauvorschrift gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB

§ 1 Geltungsbereich

Die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Sportplatz“

§ 2 Dächer

1. Auf den jeweiligen Hauptbaukörpern sind nur Sattel-, Walm-, Pult- sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdächer zulässig.

Die Dachneigung darf nicht weniger als 15° und nicht mehr als 48° betragen.

2. Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig:
Garagen, Carports, Nebenanlagen und Windfanganbauten.

Hinweis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Sportplatz“ erstreckt sich auch auf einen Teilbereich (Flurstück 39/7) des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ostermoor“, der mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Sportplatz“ außer Kraft gesetzt wurde.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Gemeinde Wehrbleck die Änderung der örtlichen Bauvorschrift der Satzung beschlossen.

Wehrbleck, den 04.05.2000

In Vertretung

(Bürgermeister)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat in seiner Sitzung am 16.12.1999 die Aufstellung der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 5 „Am Sportplatz“ beschlossen.

Wehrbleck, den 04.05.2000

In Vertretung

(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat in seiner Sitzung am 16.12.1999 dem Entwurf der Änderung und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.12.2000 ortsüblich bekanntge-

macht. Der Entwurf der Änderung der örtlichen Bauvorschrift hat vom 01.02.2000 bis einschließlich 01.03.2000 öffentlich ausgelegen. Wehrbleck, den 04.05.2000

In Vertretung

(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat in seiner Sitzung am 03.05.2000 die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 5 „Am Sportplatz“ als Satzung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch sowie die Begründung beschlossen.

Wehrbleck, den 04.05.2000

In Vertretung

(Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

Die örtliche Bauvorschrift ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden. Die örtliche Bauvorschrift ist damit am 07.06.2000 in Kraft getreten.

Wehrbleck, den 21.08.2000

In Vertretung

(Bürgermeister)

Begründung

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Sportplatz“ mit der örtlichen Bauvorschrift ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover am 10.06.1998 in Kraft getreten

2. Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Sportplatz“

3. Anlass des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Wehrbleck hat eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die ausschließlich die Gestaltung der Dachformen regelt. Der örtlichen Bauvorschrift liegt die Überlegung zugrunde, Dächer im Plangebiet an die Vorprägung der benachbarten bebauten Bereiche in Wehrbleck anzupassen. Die Gemeinde Wehrbleck erachtet Vorschriften zur Regelung der Dachformen aufgrund der starken Wirkung von Dächern nach Außen als erforderlich.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Am Sportplatz“ wird dargelegt, dass die Bauvorschrift unter Berücksichtigung der vorgefundenen, prägenden Baukörper die Dacharten und -neigungen der Hauptbaukörper in der Gestaltungssatzung näher bestimmt wurden.

In dem benachbarten Baugebiet wurden einige Walmdachbungalows (in Sichtweite zum Plangebiet) errichtet. Die Gemeinde Wehrbleck ist der Auffassung, dass auch im Plangebiet selbst Walmdächer zugelassen werden sollten. Der einheitliche Gesamteindruck Wehrblecks wird durch die Zulässigkeit von Walmdächern nicht verändert. Entscheidend für das Ortsbild ist es vielmehr, dass keine Hauptgebäude in Flachdachbauweise errichtet werden. Nach Ansicht der Gemeinde Wehrbleck kann dieses Ziel auch mit einem größerem Gestaltungsspielraum bei den zulässigen Dachneigungen erreicht werden.

Die bisher vorgesehene Dachneigung zwischen 28° und 48° wird mittlerweile als zu einschränkend betrachtet. Die Gemeinde Wehrbleck legt daher eine Mindestdachneigung von 15° fest.

Der Bebauungsplan enthält keine Regelung zur Höhe der Gebäude und zur Höhe der Dachfirste. Für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes wurde ein Vollgeschoss festgesetzt. Lediglich für ein Grundstück, das bereits vor der Erstellung des Bebauungsplanes mit einem 2-geschossigen Gebäude bebaut war, sind demzufolge 2 Vollgeschosse zulässig. Durch die festgesetzte eingeschossige Bauweise werden die Gebäudehöhen im Plangebiet zwangsläufig begrenzt. Die örtliche Bauvorschrift, die eine Dachneigung von höchstens 48° vorgibt, schließt aus, dass besonders steile Dachformen entstehen. Bei steilen Dachformen wäre zu befürchten, dass diese Dächer sich höhenmäßig von den anderen Wohnhäusern im Plangebiet deutlich wahrnehmbar absetzen. Diese Entwicklung soll durch das Beibehalten der höchstens zulässigen Dachneigung von 48° vermieden werden.