

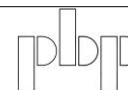
Übersichtskarte

Ausschnitt aus: ALK

Bebauungsplan Nr. 11 „Kälberrähr“ - 3. Änderung **Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**

07.03.2016 Sitzung

ABSCHRIFT



Inhaltsverzeichnis	Seite
TEIL I: SATZUNG	3
TEIL II: BEGRÜNDUNG	5
1.0 Ziele und Zwecke der 3. Änderung.....	5
2.0 Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung.....	5

TEIL I: SATZUNG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, hat der Rat der Gemeinde Langlingen in seiner Sitzung am 07.03.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kälberrähr“ über die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 11 „Kälberrähr“, Nr. 11 „Kälberrähr“ - 1. Änderung sowie Nr. 11 „Kälberrähr“ - 2. Änderung als Satzung beschlossen:

Wienhausen, den 11.03.2016

gez. E.-I. Angermann

gez. Pohndorf

Der Bürgermeister

L.S.

Der Gemeindedirektor

§ 1 AUFHEBUNG

Die für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 11 „Kälberrähr“ sowie der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kälberrähr“ geltenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestaltungsfestsetzungen Nr. 1 bis 5) werden insgesamt ersatzlos aufgehoben.

§ 2 INKRAFTTRETEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kälberrähr“ tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig mit diesem Datum treten die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 11 „Kälberrähr“, Nr. 11 „Kälberrähr“ - 1. Änderung sowie Nr. 11 „Kälberrähr“ - 2. Änderung außer Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Langlingen hat in seiner Sitzung am 10.09.2014 beschlossen, das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kälberähr“ einzuleiten. Damit sollen für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 11 „Kälberähr“, Nr. 11 „Kälberähr“ - 1. Änderung sowie Nr. 11 „Kälberähr“ - 2. Änderung die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung aufgehoben werden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 26.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Wienhausen, den 27.11.2015

gez. Pohndorf

Der Gemeindedirektor L.S.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Langlingen hat in seiner Sitzung am 17.11.2015 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kälberähr“ einschließlich der zugehörigen Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kälberähr“ und der Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 07.12.2015 bis zum 08.01.2016 öffentlich ausgelegt.

Wienhausen, den 11.01.2016

gez. Pohndorf

Der Gemeindedirektor L.S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Langlingen hat in seiner Sitzung am 07.03.2016 nach Prüfung des Abwägungsmaterials die Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kälberähr“ einschließlich der zugehörigen Begründung beschlossen.

Wienhausen, den 11.03.2016

gez. Pohndorf

Der Gemeindedirektor L.S.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kälberähr“ ist am 10.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kälberähr“, Nr. 11 „Kälberähr“ - 1. Änderung sowie Nr. 11 „Kälberähr“ - 2. Änderung sind mit der Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kälberähr“ außer Kraft getreten.

Wienhausen, den 11.03.2016

gez. Pohndorf

Der Gemeindedirektor L.S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kälberähr“ sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wienhausen, den _____.____._____

Der Gemeindedirektor L.S.

TEIL II: BEGRÜNDUNG

1.0 Ziele und Zwecke der 3. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Kälberrähr“ liegt im südlichen Bereich der bebauten Ortslage Langlingens. Er ist seit 1996 rechtskräftig und wurde seitdem durch 2 Änderungsverfahren an aktuelle Planungserfordernisse angeglichen.

Im Zusammenhang mit der seinerzeitigen Neuaufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Langlingen für den Geltungsbereich zugleich auch Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erlassen. Diese Satzung hatte zum Ziel, besondere Eigenarten des ländlich geprägten Erscheinungsbildes der alten Dorflage zum Teil auch auf das Neubaugebiet zu übertragen, um so zum einen den gestalterischen Zusammenhalt der gesamten Ortschaft zu bewahren und zum anderen auch dem Neubaugebiet durch die Begrenzung der gestalterisch möglichen Vielfalt langfristig ein charakteristisches Gesamtbild zu geben.

In der täglichen Anwendungspraxis der einzelnen Vorschriften dieser Satzung stellte sich jedoch im Laufe der Zeit heraus, dass bei einer großen Anzahl von Baumaßnahmen Abweichungen beantragt wurden, die jeweils für sich genommen i.d.R. nachvollziehbar waren. Die Änderungswünsche begründeten sich dabei nicht nur durch eine sich verändernde Architektursprache, sie erklärten sich oftmals auch durch die speziellen Anforderungen, die sich aufgrund von energetischen Maßnahmen ergeben haben und die künftig sowohl bei Neubauten als auch bei der Sanierung der Gebäudesubstanz zur Einhaltung der steigenden energetischen Anforderungen zunehmend an Bedeutung erlangen werden.

Im Rahmen von Beratungen zu den bestehenden örtlichen Bauvorschriften im Rat der Gemeinde Langlingen hat sich deshalb die Auffassung verfestigt, dass innerhalb des Baugebietes „Kälberrähr“ gänzlich auf Vorgaben zur baulichen Gestaltung verzichtet werden sollte. Diese Entscheidung steht im Verbund mit den über die Jahrzehnte gewonnenen Erkenntnissen, dass die Vorschriften einer örtlichen Baugestaltungssatzung nicht immer zwingend auch zu einer ortsbildangepassten Architektur führen. Der Wunsch der Bürger zur individuellen Ausgestaltung des eigenen baulichen Umfeldes steht weiterhin derart stark im Vordergrund, dass die gewünschte, auf der historischen Basis aufbauende gestalterische Einheit auf Dauer auch mit einer örtlichen Bauvorschrift nicht erreichbar erscheint.

2.0 Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Die bestehenden Örtlichen Bauvorschriften treffen Regelungen zu folgenden Themenbereichen:

- Materialien und Farbtöne der Dacheindeckung und der Außenwände
- Dachformen und -neigungen von Haupt- und Nebengebäuden sowie Dachaufbauten,
- Balkone und Loggien im Dachbereich,
- Material und Höhe von Einfriedungen.

Dabei kommt für das Gesamtbild des Baugebietes der Dachlandschaft eine besondere Rolle zu, da Dächer i.d.R. aufgrund ihrer Größenordnung verstärkt in Erscheinung treten. Die Dächer wurden lange Zeit in den ländlich geprägten Orten der Region fast ausschließlich durch geneigte und rot gedeckte Ziegeldächer geprägt. Dieses Bild hat

sich inzwischen jedoch durch die auf vielen Dachflächen installierten Fotovoltaik-Anlagen entscheidend verändert. Das Baugebiet „Kälberähr“ ist hiervon aktuell zwar noch kaum betroffen, aber aufgrund der gewünschten Wende zur nachhaltigen Energiegewinnung erscheint es nicht begründbar, solche Anlagen in Zukunft auf den Dächern auszuschließen. Allein dieser Gesichtspunkt führt zu derart großen Veränderungen in der Gebäudegestalt, dass die Notwendigkeit vieler zum Teil sehr detaillierten Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften nicht mehr sinnvoll erscheinen und den betroffenen Bürgern auch kaum noch vermittelbar sind.

Durch die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird bei zukünftigen Bauvorhaben eine Beurteilung der baulichen Gestaltung nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erfolgen. Dort ist folgendes geregelt:

§ 10 Gestaltung baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen sind in der Form, im Maßstab, im Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, im Werkstoff einschließlich der Art seiner Verarbeitung und in der Farbe so durchzubilden, dass sie weder verunstaltet wirken noch das bestehende oder geplante Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten.

Damit bleibt aufgrund der Vorprägung durch den Gebäudebestand sowie die weiterhin geltenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 mit der 1. und 2. Änderung die Einfügung von Bauvorhaben in das örtliche Erscheinungsbild auch künftig gewährleistet.

Übersichtskarte: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kälberähr“ - 3. Änd.



Wienhausen, den 11.03.2016

gez. Pohndorf
Der Gemeindedirektor