



Begründung zur Satzung

über die Aufhebung
von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
für den Geltungsbereich der Bebauungspläne
Nr. 12 „In den Wiesen, Teil I“ sowie
Nr. 22 „In den Wiesen, Teil II“

Stadt Zeven

- Entwurf - (Stand: 09.11.2016)

Inhaltsverzeichnis

1.	PRÄAMBEL	3
2.	SATZUNGSBEREICH	3
3.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	3
4.	INHALT DER BISHERIGEN SATZUNG	4
5.	INHALT DER VORLIEGENDEN SATZUNG.....	5
6.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	5
6.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	5
6.2	Ortsbild / Landschaftsbild	5

1. PRÄAMBEL

Der Bauausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am 10.08.2016 die Aufhebung der *Satzung über Baugestaltung für das Gebiet der Bebauungspläne Nr. 12 „In den Wiesen, Teil I“* sowie Nr. 22 „In den Wiesen, Teil II“ beschlossen.

Entsprechend § 2a BauGB wird bei der vorliegenden *Satzung über die Aufhebung von Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung* vom Umweltbericht abgesehen.

2. SATZUNGSBEREICH

Der Satzungsbereich der vorliegenden Planung umfasst die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 12 „In den Wiesen, Teil I“ sowie Nr. 22 „In den Wiesen, Teil II“. Somit befindet sich das Plangebiet im südöstlichen Randbereich der Stadt Zeven, an der Straße In den Wiesen und der Straße Schäferkamp. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, südöstlich davon Grünlandflächen.



Abb.: Grenzen des Satzungsbereiches

3. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Stadt Zeven möchte die bestehende Satzung über die Baugestaltung für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 12 „In den Wiesen, Teil I“ sowie Nr. 22 „In den Wiesen, Teil II“ aufheben.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurden in den 60er Jahren beschlossen und entsprechen inzwischen weder den Standards von modernen Gebäuden noch den aktuellen Vorstellungen der Stadt. Insbesondere die gestalterischen Vorgaben zu Baustoffen und zur Dachausbildung entsprechen nicht den Anforderungen an nachhaltige und

energieeffiziente Wohnhäuser, was sich aus dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) ableiten lässt.

Derzeit liegt der Stadt ein Antrag auf Aufhebung der Baugestaltungssatzung für einen Bereich innerhalb des vorliegenden Planungsbereiches vor. Ein etwa 40 Jahre altes Gebäude soll durch einen Neubau, mit neuer Aufteilung, Gestaltung und unter Einsatz moderner und energetischer Materialien, ersetzt werden. In Zukunft werden weitere solcher Anträge erwartet, da sich die Inhalte der Bauvorschrift offenbar nicht mit dem Bauvorstellungen der Bevölkerung decken. Um das Interesse potenzieller Erwerber zu erhalten und die Bewohner am Standort zu halten, indem man das Angebot (Gestaltung der Gebäude und Grundstücke) flexibler und damit attraktiver gestaltet, ergibt sich der Anlass zur Aufhebung der Satzung. Damit soll auch ein Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Interessen und Bedürfnissen der Bewohner geschaffen werden, indem unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten zugelassen werden.

Hervorzuheben ist ferner die Tatsache, dass trotz der örtlichen Bauvorschriften und vor allem aufgrund von Sondergenehmigungen in der Vergangenheit unterschiedliche Vorhaben innerhalb des vorliegenden Plangebietes realisiert wurden, die den örtlichen Bauvorschriften in Teilen zuwiderlaufen und die Gebäude sich somit optisch voneinander abgrenzen. Es kam insofern bereits zur Überfremdung des Wohngebietes.

Zudem wurden für die Bebauungspläne Nr. 17 „Gartenstr.-Eberhorst“, Nr. 26 „In den Wiesen, Teil III“ und Nr. 39 „In den Wiesen, Teil IV“ (inkl. 1. Änderung und Ergänzung), welche die Bereiche westlich der Straße In den Wiesen beregeln sowie für den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 40 „In den Wiesen, Teil V“ und der inzwischen 2. Änderung, keine gestalterischen Vorgaben getroffen, sodass sich hierdurch ebenfalls kein einheitliches Bild mit der umgebenden Bebauung ergeben konnte bzw. kann.

Insofern ist der Verzicht auf Vorschriften zur Gebäudegestaltung auch im Bereich der Bebauungspläne Nr. 12 „In den Wiesen, Teil I“ sowie Nr. 22 „In den Wiesen, Teil II“ vertretbar.

4. INHALT DER BISHERIGEN SATZUNG

Der Rat der Stadt Zeven hat in seinen Sitzungen am 11.03.1964 und 13.10.1965 die Satzung über Baugestaltung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 „In den Wiesen, Teil I“ beschlossen. In der Sitzung am 09.04.1968 wurde der Beschluss zur Änderung der Satzung gefasst, somit wurde der Geltungsbereich erweitert und lediglich die Überschrift der Satzung geändert in: *Satzung über Baugestaltung für das Gebiet der Bebauungspläne Nr. 12 und 22 „In den Wiesen, Teil I und II“*. Mit der Bekanntmachung vom 11.09.1969 trat die o.g. Satzung in Kraft. Folgende Örtliche Bauvorschriften waren Teil dieser Satzung:

§ 1

Traufhöhe

„Die Traufhöhe darf das Maß von 3,50 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.“

§ 2

Baustoffe

„Die Gebäude sind als Putzbauten mit hellem Anstrich herzustellen, helle Verblender sind zulässig.“

§ 3

Dachausbildung

„Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 30° auszubilden.“

§ 4

Dacheindeckung

„Die Gebäude sind mit gebrannten Dachziegeln einzudecken. Wellasbestplatten, Metallplatten, sonstige Kunststoffplatten und Dachpappen sind nicht zugelassen.“

§ 5

Grundstückseinfriedungen

„Die Höhe der Grundstückseinfriedungen an der Straßenseite ist auf 0,75 m über Straßenoberkante begrenzt. Die baulichen Anlagen sind einfach und klar zu gestalten; überdimensionierte Pfeiler sind nicht zugelassen.“

5. INHALT DER VORLIEGENDEN SATZUNG

Mit der Aufstellung der vorliegenden Satzung über die Aufhebung der *Satzung über Baugestaltung für das Gebiet der Bebauungspläne Nr. 12 und 22 „In den Wiesen, Teil I und II“* werden die oben genannten örtlichen Bauvorschriften ersatzlos aufgehoben.

6. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Die Belange von Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 12 „In den Wiesen, Teil I“ sowie Nr. 22 „In den Wiesen, Teil II“ untersucht.

Durch die vorliegende Planung werden die Belange von Natur und Landschaft nicht negativ berührt, da sich durch die Aufhebung der *Satzung über Baugestaltung für das Gebiet der Bebauungspläne Nr. 12 und 22 „In den Wiesen, Teil I und II“* lediglich Änderungen der äußeren Gestaltung ergeben.

6.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Durch die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften zur Baugestaltung ergeben sich Änderungen des aktuellen Ortsbildes. Jedoch werden sich diese Änderungen sukzessive einstellen, werden nicht als negativ gewertet und damit nicht als Beeinträchtigungen angesehen. Das Orts- und Landschaftsbild wird sich zum einen voraussichtlich erst in weiter Zukunft verändern, weil das gesamte Wohngebiet bereits besiedelt/ bebaut ist und nicht die gesamte Bewohnerstruktur vorhat, Umbaumaßnahmen durchzuführen. Zum anderen entsteht ein moderneres Bild, welches nicht unüblich ist und letztlich der Umgebung angepasst wird.

Darüber hinaus wird die Gestaltung baulicher Anlagen durch den § 10 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), der besagt, dass *„Bauliche Anlagen [...] 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 [sind], dass sie weder verunstaltet wirken noch das bestehende oder geplante Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten“* hinreichend geregelt, sodass zusätzliche Regelungen nicht zwingend notwendig sind.

Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden daher nicht negativ berührt.

Die Satzung wurde im Auftrage der Stadt Zeven ausgearbeitet von:

Bremen, den 09.11.2016

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Zeven, den

.....
(Husemann)
Stadtdirektor

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
3. Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Satzung öffentlich ausgelegen.

Zeven, den

.....
(Husemann)
Stadtdirektor