Gemeinde Grasleben - Verwaltungsvorlage Nr. 3(122 b alt)

zur Sitzung am: 18.12.2006

( ) Finanzausschuss
(x) Bauausschuss
( ) Jugend- u. Sportausschuss
(x) Verwaltungsausschuss
( ) Kulturausschuss

Beschlussorgan:
( ) Gemeindedirektor ( ) Verwaltungsausschuss (x) Gemeinderat

Tagesordnungspunkt:

1. **Bezeichnung: Bebauungsplanänderungen**
   a) 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahndamm“
   b) 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde“
   c) 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde II“
   d) 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heidwinkelstraße“
   e) 2. Änderung des Bebauungsplanes „In den Weiden“
      A) Beschluss über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
      B) Satzungsbeschlüsse und Beschlüsse über die Begründungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB

( ) Einmalige Kosten:
( ) Keine Kosten

( ) Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung
Haushaltsstelle:

() Die Mittel müssen über- o. außerplanmäßig bereitgestellt werden.
Haushaltsstelle:

Haushaltsansatz:
bisher ausgegeben:
noch verfügbar:

Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss und der Verwaltungsausschuss empfehlen,

A) die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1 zu dieser Vorlage) zur Kenntnis zu nehmen,
B) die Bebauungsplanänderungen entsprechend der vorgelegten Entwürfe als Satzung und die Begründung (Anlage 2) zu beschließen.

Der Rat beschließt entsprechend.

Sach- und Rechtslage

Die Entwürfe der Bebauungspläne
a) 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahndamm“
b) 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde“
c) 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde II“

d) 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heidwinkelstraße“
e) 2. Änderung des Bebauungsplanes „In den Weiden“

einschließlich der Begründungen haben in der Zeit vom 25.10.2006 bis einschließlich 24.11.2006 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert. Aus diesem Verfahren sind Stellungnahmen eingegangen, die jedoch keine weiteren Anregungen enthielten. Daraus resultiert, dass keine Änderungen an den Planentwürfen vorgenommen werden. Die Verwaltung empfiehlt, die vorliegenden Planentwürfe als Satzung sowie die Begründungen zu beschließen.

(Nitsche)

Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage Nr. 3 (122 b alt) zur Bauausschußsitzung am 18.12.2006

Anregungen und Bedenken zur Bebauungsplanänderung

Gemeinde: Grasleben

Bebauungsplan „Am Bahndamm" 2. Änderung
„Am Walde" 2. Änderung
„Am Walde II" 1. Änderung
„Heidwinkelstraße" 1. Änderung
„In den Weiden" 2. Änderung

Verfahren nach: § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 2 BauGB

Auslegungszeitraum: 25.10.2006 bis 24.11.2006

Stand: 28.11.2006

Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Anregungen
1. Unterhaltungsverband Oberaller	25.10.2006	keine
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	27.10.2006	keine
3. IHK Braunschweig	31.10.2006	keine
4. Gemeinde Mariental	17.10.2006	keine
5. Landkreis Helmstedt	06.11.2006	keine
5. LSW Wolfsburg	09.11.2006	keine
6. IHK Braunschweig	15.11.2006	keine
7. e-on Netz GmbH	16.11.2006	keine
8. GLL Wolfsburg, Katasteramt	13.11.2006	keine
9. Nieders. Forstamt Danndorf	27.11.2006	keine

Anlage 2 zur VW-Vorlage Nr. 122b/ — Entwurf —

Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahndamm“
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

der Gemeinde Grasleben

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Grasleben in seiner Sitzung am die nachstehende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahndamm“ beschlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Bahndamm“ bleiben unverändert.

§ 2

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird komplett aufgehoben.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt in Kraft.

Grasleben, den

Bürgermeister (Siegel) Gemeindedirektor

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahndamm“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

der Gemeinde Grasleben

1. Daten zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Am Bahndamm“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist seit dem 23.01.1981 rechtsverbindlich und liegt in der Fassung der 1. Änderung vor, die am 21.12.1998 rechtsverbindlich geworden ist. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich ein Wohngebiet als reines und allgemeines Wohngebiet fest. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die textliche Festsetzung Nr. 2.1 gestrichen. Weitere Änderungen wurden bisher nicht vorgenommen.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben ist seit dem 02.10.1979 wirksam und liegt bis heute in der Fassung der 10. Änderung vor. Der Bebauungsplan „Am Bahndamm“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit Rechnung getragen. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahndamm“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3. Gründe für die 2. Änderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahndamm“ soll die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ersatzlos aufgehoben werden. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt verstärkt, dass sich die Vorstellungen in der Bevölkerung über die Gestaltung ihrer Eigenheime wesentlich verändert haben. Nach dem Trend der letzten Jahre erfreuen sich u.a. auch Mansard- und Pultdächer sowie Gebäude im mediterranen Baustil immer größerer Beliebtheit. Diese Baustile haben auch die Nachfrage nach neuen Bedachungsmaterialien und -farben mit sich gebracht. Die vorhandene bereits 25 Jahre alte örtliche Bauvorschrift lässt solche Gestaltungen

leider nicht zu. Daher ist es nicht verwunderlich, dass in den letzten Jahren die Zahl der Anträge auf Ausnahme bzw. Befreiung von den Vorschriften der örtlichen Bauvorschriften zugenommen haben. Der Landkreis Helmstedt als Baugenehmigungsbehörde konnte aufgrund des engen Rahmens der örtlichen Bauvorschrift nur geringe Abweichungen aufgrund der §§ 56 Abs. 2 und 86 NBauO im Einvernehmen mit der Gemeinde Grasleben positiv bescheiden. Als Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass sich die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zu einem Hemmschuh für die Veräußerung der Baugrundstücke entwickelt hat. So blieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bahndamm" bis heute drei Baugrundstücke immer noch unbebaut. Heutzutage messen die Bauwilligen der Hausgestaltung einen so hohen Stellenwert bei, dass sie im Zweifel lieber auf einen bestimmten Standort verzichten, als Abstriche bei der Gebäudegestaltung zu machen. Um das Baugebiet „Am Bahndamm" auch aus gestalterischer Sicht für Bauwillige attraktiv zu halten, soll die vorhandene und nicht mehr zeitgemäße örtliche Bauvorschrift über Gestaltung außer Kraft gesetzt werden. Auch auf die örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Am Walde, Am Walde II, Heidwinkelstraße und In den Weiden" will die Gemeinde Grasleben künftig verzichten. Damit gibt die Gemeinde Grasleben alle örtlichen Bauvorschriften nach § 56 NBauO in ihrem Gebiet auf.

Die örtliche Bauvorschrift wurde auf Grundlage des § 56 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlassen. Es handelt sich um eine Satzung des übertragenen Wirkungskreises die als Bestandteil der Bebauungspläne erlassen wurde. Nach § 97 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und die Vorschriften über die Folgen bei Verfahrensmängeln nach Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahndamm" gefasst.

4. Belange der Umwelt

Die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung hat keine Auswirkungen auf die Umwelt. Von daher kann auf weitere Ausführungen zu diesem Thema und damit auch auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Der Rat der Gemeinde Grasleben hat diese Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Grasleben, den

Bürgermeister (Siegel) Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Grasleben, den

_____ (Siegel)
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____dem geänderten Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____bis _____ öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Grasleben, den

_____ (Siegel)
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasleben, den

_____ (Siegel)
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt Nr. __ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Grasleben, den

_____ (Siegel)
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften:

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Grasleben, den

(Siegel)

Gemeindedirektor

– Entwurf –

Satzung

über die 2.Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde“
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

der Gemeinde Grasleben

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Grasleben in seiner Sitzung am die nachstehende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde“ beschlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Walde“ bleiben unverändert.

§ 2

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird komplett aufgehoben.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt in Kraft.

Grasleben, den

Bürgermeister (Siegel) Gemeindedirektor

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

der Gemeinde Grasleben

1. Daten zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Am Walde“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist seit dem 23.01.1981 rechtsverbindlich und liegt in der Fassung der 1. Änderung vor, die am 29.11.2001 rechtsverbindlich geworden ist. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich ein Wohngebiet als reines und allgemeines Wohngebiet fest. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die textliche Festsetzung Nr. 3.1 gestrichen. Weitere Änderungen wurden bisher nicht vorgenommen.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben ist seit dem 02.10.1979 wirksam und liegt bis heute in der Fassung der 10. Änderung vor. Der Bebauungsplan „Am Bahndamm“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit Rechnung getragen. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3. Gründe für die 2. Änderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde“ soll die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ersatzlos aufgehoben werden. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt verstärkt, dass sich die Vorstellungen in der Bevölkerung für die Gestaltung ihrer Eigenheime wesentlich verändert haben. Nach dem Trend der letzten Jahre erfreuen sich u.a. auch Mansard- und Pultdächer sowie Gebäude im mediterranen Baustil immer größerer Beliebtheit. Diese Baustile haben auch die Nachfrage nach neuen Bedachungsmaterialien und -farben mit sich gebracht. Die vorhandene bereits 25 Jahre alte örtliche Bauvorschrift lässt solche Gestaltungen leider nicht zu. Daher ist

es nicht verwunderlich, dass in den letzten Jahren die Zahl der Anträge auf Ausnahme bzw. Befreiung von den Vorschriften der örtlichen Bauvorschriften zugenommen haben. Der Landkreis Helmstedt als Baugenehmigungsbehörde konnte aufgrund des engen Rahmens der örtlichen Bauvorschrift nur geringe Abweichungen aufgrund der §§ 56 Abs. 2 und 86 NBauO im Einvernehmen mit der Gemeinde Grasleben positiv bescheiden. Als Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass sich die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zu einem Hemmschuh für die Veräußerung der Baugrundstücke entwickelt hat. Heutzutage messen die Bauwilligen der Hausgestaltung einen so hohen Stellenwert bei, dass sie im Zweifel lieber auf einen bestimmten Standort verzichten, als Abstriche bei der Gebäudegestaltung zu machen. Um das Baugebiet „Am Walde" auch aus gestalterischer Sicht für Bauwillige attraktiv zu halten, soll die vorhandene und nicht mehr zeitgemäße örtliche Bauvorschrift über Gestaltung außer Kraft gesetzt werden. Auch auf die örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Am Bahndamm, Am Walde II, Heidwinkelstraße und In den Weiden" soll künftig verzichtet werden. Damit gibt die Gemeinde Grasleben alle örtlichen Bauvorschriften nach § 56 NBauO in ihrem Gebiet auf. Sechs Baugründstücke im Baugebiet „Am Walde" werden zurzeit als Gartengrundstücke genutzt. Diese Grundstücke sind baulich nutzbar und könnten von der Abschaffung der örtlichen Bauvorschrift profitieren.

Die örtliche Bauvorschrift wurde auf Grundlage des § 56 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlassen. Es handelt sich um eine Satzung des übertragenen Wirkungskreises die als Bestandteil der Bebauungspläne erlassen wurde. Nach § 97 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und die Vorschriften über die Folgen bei Verfahrensmängeln nach Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde" gefasst.

4. Belange der Umwelt

Die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung hat keine Auswirkungen auf die Umwelt. Von daher kann auf weitere Ausführungen zu diesem Thema und damit auch auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Der Rat der Gemeinde Grasleben hat diese Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am beschlossen.

Grasleben, den

Bürgermeister (Siegel) Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Grasleben, den

_____ (Siegel)

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____dem geänderten Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____bis _____ öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Grasleben, den

_____ (Siegel)

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasleben, den

_____ (Siegel)

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt Nr. __ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Grasleben, den

_____ (Siegel)

Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften:

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Grasleben, den

(Siegel)

_____

Gemeindedirektor

– Entwurf –

Satzung

über die 1.Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde II“
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

der Gemeinde Grasleben

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Grasleben in seiner Sitzung am die nachstehende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Walde II“ beschlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Walde II“ bleiben unverändert.

§ 2

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird komplett aufgehoben.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt in Kraft.

Grasleben, den

Bürgermeister (Siegel) Gemeindedirektor

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde II“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

der Gemeinde Grasleben

1. Daten zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Am Walde II“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist seit dem 15.03.1995 rechtsverbindlich und ist seitdem noch nicht geändert worden. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebaubarkeit für Einzel- und Doppelhäuser fest.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben ist seit dem 02.10.1979 wirksam und liegt bis heute in der Fassung der 10. Änderung vor. Der Bebauungsplan „Am Walde II“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit Rechnung getragen. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde II“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3. Gründe für die 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde II“ soll die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ersatzlos aufgehoben werden. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt verstärkt, dass sich die Vorstellungen in der Bevölkerung für die Gestaltung ihrer Eigenheime wesentlich verändert haben. Nach dem Trend der letzten Jahre erfreuen sich u.a. auch Mansard- und Pultdächer sowie Gebäude im mediterranen Baustil immer größerer Beliebtheit. Diese Baustile haben auch die Nachfrage nach neuen Bedachungsmaterialien und -farben mit sich gebracht. Die vorhandene örtliche Bauvorschrift lässt solche Gestaltungen leider nicht zu. Daher ist es nicht verwunderlich, dass in den letzten Jahren die Zahl der Anträge auf Ausnahme bzw. Befreiung von den Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift

zugenommen haben. Der Landkreis Helmstedt als Baugenehmigungsbehörde konnte aufgrund des engen Rahmens der örtlichen Bauvorschrift nur geringe Abweichungen aufgrund der §§ 56 Abs. 2 und 86 NBauO im Einvernehmen mit der Gemeinde Grasleben positiv bescheiden. Als Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass sich die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zu einem Hemmschuh für die Veräußerung der Baugrundstücke entwickelt hat. Heutzutage messen die Bauwilligen der Hausgestaltung einen so hohen Stellenwert bei, dass sie im Zweifel lieber auf einen bestimmten Standort verzichten, als Abstriche bei der Gebäudegestaltung zu machen. Um das Baugebiet „Am Walde II" auch aus gestalterischer Sicht für Bauwillige attraktiv zu halten, soll die vorhandene und nicht mehr zeitgemäße örtliche Bauvorschrift über Gestaltung außer Kraft gesetzt werden. Auch auf die örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Am Bahndamm, Am Walde, Heidwinkelstraße und In den Weiden" soll künftig verzichtet werden. Damit gibt die Gemeinde Grasleben alle örtlichen Bauvorschriften nach § 56 NBauO in ihrem Gebiet auf. Bis heute sind 26 Baugründstücke im Baugebiet „Am Walde II" noch nicht bebaut. Diese Grundstücke können von der Abschaffung der örtlichen Bauvorschrift profitieren.

Die örtliche Bauvorschrift wurde auf Grundlage des § 56 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlassen. Es handelt sich um eine Satzung des übertragenen Wirkungskreises die als Bestandteil der Bebauungspläne erlassen wurde. Nach § 97 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und die Vorschriften über die Folgen bei Verfahrensmängeln nach Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Walde II" gefasst.

4. Belange der Umwelt

Die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung hat keine Auswirkungen auf die Umwelt. Von daher kann auf weitere Ausführungen zu diesem Thema und damit auch auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Der Rat der Gemeinde Grasleben hat diese Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am beschlossen.

Grasleben, den

Bürgermeister (Siegel) Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Grasleben, den

_____ (Siegel)

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____dem geänderten Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____bis _____ öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Grasleben, den

_____ (Siegel)

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasleben, den

_____ (Siegel)

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt Nr. __ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Grasleben, den

_____ (Siegel)

Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften:

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Grasleben, den

_____ (Siegel)

Gemeindedirektor

– Entwurf –

Satzung

über die 1.Änderung des Bebauungsplanes „Heidwinkelstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Grasleben

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Grasleben in seiner Sitzung am die nachstehende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heidwinkelstraße“ beschlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Heidwinkelstraße“ bleiben unverändert.

§ 2

Die örtlichen Bauvorschriften werden komplett aufgehoben.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt in Kraft.

Grasleben, den

Bürgermeister (Siegel) Gemeindedirektor

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heidwinkelstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Grasleben

1. Daten zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Heidwinkelstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist seit dem 19.03.2001 rechtsverbindlich und seitdem noch nicht geändert worden. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebaubarkeit für Einzel- und Doppelhäuser fest.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben ist seit dem 02.10.1979 wirksam und liegt bis heute in der Fassung der 10. Änderung vor. Der Bebauungsplan „Heidwinkelstraße“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit Rechnung getragen. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heidwinkelstraße“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3. Gründe für die 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heidwinkelstraße“ sollen die örtlichen Bauvorschriften ersatzlos aufgehoben werden. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt verstärkt, dass sich die Vorstellungen in der Bevölkerung für die Gestaltung ihrer Eigenheime wesentlich verändert haben. Nach dem Trend der letzten Jahre erfreuen sich u.a. auch Mansard- und Pultdächer sowie Gebäude im mediterranen Baustil immer größerer Beliebtheit. Diese Baustile haben auch die Nachfrage nach neuen Bedachungsmaterialien und -farben mit sich gebracht. Die vorhandenen örtlichen Bauvorschriften lässen solche Gestaltungen leider nicht zu. Daher ist es nicht verwunderlich, dass in den letzten Jahren die Zahl der Anträge auf Ausnahme bzw. Befreiung von den Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift zugenommen haben. Der

Landkreis Helmstedt als Baugenehmigungsbehörde konnte aufgrund des engen Rahmens der örtlichen Bauvorschriften nur geringe Abweichungen aufgrund der §§ 56 Abs. 2 und 86 NBauO im Einvernehmen mit der Gemeinde Grasleben positiv bescheiden. Als Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass sich die örtlichen Bauvorschriften zu einem Hemmschuh für die Veräußerung der Baugrundstücke entwickelt haben. Heutzutage messen die Bauwilligen der Hausgestaltung einen so hohen Stellenwert bei, dass sie im Zweifel lieber auf einen bestimmten Standort verzichten, als Abstriche bei der Gebäudegestaltung zu machen. Um das Baugebiet „Heidwinkelstrße" auch aus gestalterischer Sicht für Bauwillige attraktiv zu halten, soll die vorhandene und nicht mehr zeitgemäße örtliche Bauvorschrift über Gestaltung außer Kraft gesetzt werden. Auch auf die örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Am Bahndamm, Am Walde, Am Walde II und In den Weiden" soll künftig verzichtet werden. Damit gibt die Gemeinde Grasleben alle örtlichen Bauvorschriften nach § 56 NBauO in ihrem Gebiet auf. Bis heute rd. 50 % der 35 Baugründstücke des Baugebiets „Heidwinkelstraße" noch nicht bebaut. Diese Grundstücke können noch von der Abschaffung der örtlichen Bauvorschrift profitieren. Die Vermarktungschancen werden dadurch erhöht.

Die örtliche Bauvorschrift wurde auf Grundlage des § 56 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlassen. Es handelt sich um eine Satzung des übertragenen Wirkungskreises die als Bestandteil der Bebauungspläne erlassen wurde. Nach § 97 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und die Vorschriften über die Folgen bei Verfahrensmängeln nach Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heidwinkelstraße" gefasst.

4. Belange der Umwelt

Die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung hat keine Auswirkungen auf die Umwelt. Von daher kann auf weitere Ausführungen zu diesem Thema und damit auch auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Der Rat der Gemeinde Grasleben hat diese Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am beschlossen.

Grasleben, den

Bürgermeister (Siegel) Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Grasleben, den

_____ (Siegel)
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____dem geänderten Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____bis _____ öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Grasleben, den

_____ (Siegel)
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasleben, den

_____ (Siegel)
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt Nr. __ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Grasleben, den

_____ (Siegel)
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften:

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Grasleben, den

_____ (Siegel)

Gemeindedirektor

– Entwurf –

Satzung

über die 2.Änderung des Bebauungsplanes „In den Weiden“
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

der Gemeinde Grasleben

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Grasleben in seiner Sitzung am die nachstehende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „In den Weiden“ beschlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „In den Weiden“ bleiben unverändert.

§ 2

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird komplett aufgehoben.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt in Kraft.

Grasleben, den

Bürgermeister (Siegel) Gemeindedirektor

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „In den Weiden“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

der Gemeinde Grasleben

1. Daten zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „In den Weiden“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist seit dem 23.01.1981 rechtsverbindlich und liegt in der Fassung der 1. Änderung vor, die am 10.08.2000 rechtsverbindlich geworden ist. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet für eine eingeschossige Bebauung fest. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die textliche Festsetzung Nr. 2.1 gestrichen. Weitere Änderungen wurden bisher nicht vorgenommen.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben ist seit dem 02.10.1979 wirksam und liegt bis heute in der Fassung der 10. Änderung vor. Der Bebauungsplan „In den Weiden“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit Rechnung getragen. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „In den Weiden“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3. Gründe für die 2. Änderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „In den Weiden“ soll die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ersatzlos aufgehoben werden. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt verstärkt, dass sich die Vorstellungen in der Bevölkerung über die Gestaltung ihrer Eigenheime wesentlich verändert haben. Nach dem Trend der letzten Jahre erfreuen sich u.a. auch Mansard- und Pultdächer sowie Gebäude im mediterranen Baustil immer größerer Beliebtheit. Diese Baustile haben auch die Nachfrage nach neuen Bedachungsmaterialien und -farben mit sich gebracht. Die

vorhandene bereits 25 Jahre alte örtliche Bauvorschrift lässt solche Gestaltungen leider nicht zu. Daher ist es nicht verwunderlich, dass in den letzten Jahren die Zahl der Anträge auf Ausnahme bzw. Befreiung von den Vorschriften der örtlichen Bauvorschriften zugenommen haben. Der Landkreis Helmstedt als Baugenehmigungsbehörde konnte aufgrund des engen Rahmens der örtlichen Bauvorschrift nur geringe Abweichungen aufgrund der §§ 56 Abs. 2 und 86 NBauO im Einvernehmen mit der Gemeinde Grasleben positiv bescheiden. Als Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass sich die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zu einem Hemmschuh für die Veräußerung der Baugrundstücke entwickelt hat. Heutzutage messen die Bauwilligen der Hausgestaltung einen so hohen Stellenwert bei, dass sie im Zweifel lieber auf einen bestimmten Standort verzichten, als Abstriche bei der Gebäudegestaltung zu machen. Um das Baugebiet „In den Weiden" auch aus gestalterischer Sicht attraktiv zu halten, soll die vorhandene und nicht mehr zeitgemäße örtliche Bauvorschrift über Gestaltung außer Kraft gesetzt werden. Auch auf die örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Am Bahndamm, Am Walde, Am Walde II, Heidwinkelstraße und In den Weiden" will die Gemeinde Grasleben künftig verzichten. Damit gibt die Gemeinde Grasleben alle örtlichen Bauvorschriften nach § 56 NBauO in ihrem Gebiet auf. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Weiden" sind zwar alle Baugrundstücke bebaut, jedoch könnten diese Grundstücke im Falle von Um- und Anbauten von der Abschaffung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung profitieren.

Die örtliche Bauvorschrift wurde auf Grundlage des § 56 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlassen. Es handelt sich um eine Satzung des übertragenen Wirkungskreises die als Bestandteil der Bebauungspläne erlassen wurde. Nach § 97 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und die Vorschriften über die Folgen bei Verfahrensmängeln nach Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „In den Weiden" gefasst.

4. Belange der Umwelt

Die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung hat keine Auswirkungen auf die Umwelt. Von daher kann auf weitere Ausführungen zu diesem Thema und damit auch auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Der Rat der Gemeinde Grasleben hat diese Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Grasleben, den

Bürgermeister (Siegel) Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Grasleben, den

_____ (Siegel)
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____dem geänderten Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____bis _____ öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Grasleben, den

_____ (Siegel)
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Grasleben, den

_____ (Siegel)
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt Nr. __ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Grasleben, den

_____ (Siegel)
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften:

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Grasleben, den

_____ (Siegel)

Gemeindedirektor

Änderung der Bebauungspläne "Am Bahndamm","Am Walde", "Am Walde II", "Heidwinkelstraße", "In den Weiden"