



Für die im Bebauungsplan „Niehoff's Kamp“ im Ortsteil Osterwick gelegenen Grundstücke Nr. 3 – 7 beantragt der Eigentümer zur besseren Vermarktung der Grundstücke die Änderung der Traufhöhe von 4,00 m auf maximal 6,00 m und neben festgesetzten Satteldächern die Zulässigkeit von Zeltdächern. Der Antrag ist als **Anlage I** beigefügt.

Seinerzeit wurde im Bebauungsplan „Niehoff's Kamp“, der im April 2006 rechtsverbindlich wurde, beschlossen, am Ortsrand (Grundstücke Nr. 1 – 7) ausschließlich die Erstellung von Wohngebäuden mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 35° - 45° zuzulassen und im südlichen Bereich (Grundstücke Nr. 8 – 14) hingegen auch andere Dachformen (Satteldach 30° - 50°, Pultdach 25° - 45°, Zeltdach 20° - 40°) zu ermöglichen. Hierdurch sollte entlang des Ortsrandes zur Landschaft eine im Bezug auf die Bauweise homogene Bebauungsstruktur gesichert werden.

Im Jahre 2008 lag der Verwaltung ein gleich lautender Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Nr. 2 im nördlichen Randbereich des Plangebietes vor.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hatte in seiner Sitzung am 11.06.2008 – SV VII/687 – den Antrag abgelehnt.

Die Grundstücke Nr. 1 und 2 im nördlichen Plangebiet sind nach den bisher vorgegebenen Festsetzungen (Wohngebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 35° - 45° sowie einer Traufhöhe von 4,00 m) bebaut worden.

Aufgrund der Vielzahl der in der Vergangenheit eingegangenen Bauanträge mit Abweichungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne ist in verschiedenen Ausschusssitzungen angeregt worden, die Festsetzungen generell zu lockern.

Sollte dem vorliegenden Antrag entsprochen werden wird es zu deren Realisierung erforderlich, entsprechende Änderungen bei den derzeitigen Festsetzungen vorzunehmen.

Um maximale Bebauungsmöglichkeiten für die Grundstücke 3 bis 7 im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes zu schaffen ist es sinnvoll, nachfolgende Festsetzungen zuzulassen:

- Satteldach 30° - 50° - maximale Traufhöhe 4,00 m
- Pultdach 25° - 45° - maximale Traufhöhe 4,00 m
- Zeltdach 20° - 40° - maximale Traufhöhe 6,00 m.

Aufgrund einer konkreten Bauvoranfrage wird vorgeschlagen, auch

- Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° bei einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m zuzulassen.

Bei allen Grundstücken im Änderungsbereich des Bebauungsplanes dürfen sämtliche Außenwände auch in Holz und Fachwerk ausgeführt werden.

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm) ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) anwendbar.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Daher wird zur Änderung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt und die Planunterlagen werden auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsentwurf bestehend aus dem Satzungstext, der Begründung und Planzeichnungen ist der Sitzungsvorlage als **Anlage II** beigefügt.

Zur Einleitung des Verfahrens ist der Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB zu fassen und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Im Auftrage:

Kortüm  
Sachbearbeiterin

Wellner  
Fachbereichsleiter

Niehues  
Bürgermeister

**Anlage(n):**

Anlage II: Satzungsentwurf mit Begründung und Planzeichnungen