

Gemeinde Lengenbostel

**Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4  
„Am Blöcken“**

mit örtlichen Bauvorschriften nach NBauO

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**  
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

## Inhalt:

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Verfahren .....	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand .....	3
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>4</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
2.2	Bebauungspläne.....	4
<b>3</b>	<b>Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Erschließung / Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Umweltprüfung / Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Immissionen .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>13</b>

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Planungsanlass und Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Blöcken“ ist seit dem Jahre 2001 rechtskräftig. Er setzt im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet fest, zur Abrundung wurden einige bereits teilweise bebaute Gebiete als Dorfgebiete miteinbezogen. Die umfangreichen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Plans führen in der Praxis immer wieder zu Problemen. Die Wohnbedürfnisse haben sich in den letzten Jahren geändert. So werden vermehrt sogenannte „Toskana-Häuser“ nachgefragt, die inzwischen eine übliche Bauform darstellen. Sie sollen mit dieser Änderung zugelassen werden, solange die Eingeschossigkeit erhalten bleibt. Weiterhin werden einige gestalterische Vorschriften zu Wand- und Dachmaterialien nach heutiger Auffassung als zu eng empfunden. Diese 1. Änderung soll den heutigen Bedürfnissen der Bauwilligen entgegen kommen, ohne den gestalterischen Anspruch der Gemeinde aufzugeben.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dieser Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche wird durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans Nr. 4 insgesamt neu gefasst. Eine auch in der Planzeichnung vermerkte Festsetzung zur Traufhöhe wird gestrichen.

## **1.2 Lage des Plangebietes / Bestand**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Freetz der Gemeinde Lengenbostel südlich der Kreisstraße 149. Es ist erst teilweise bebaut. Die verbliebenen landwirtschaftlichen Flächen werden als Weiden genutzt.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Google Earth

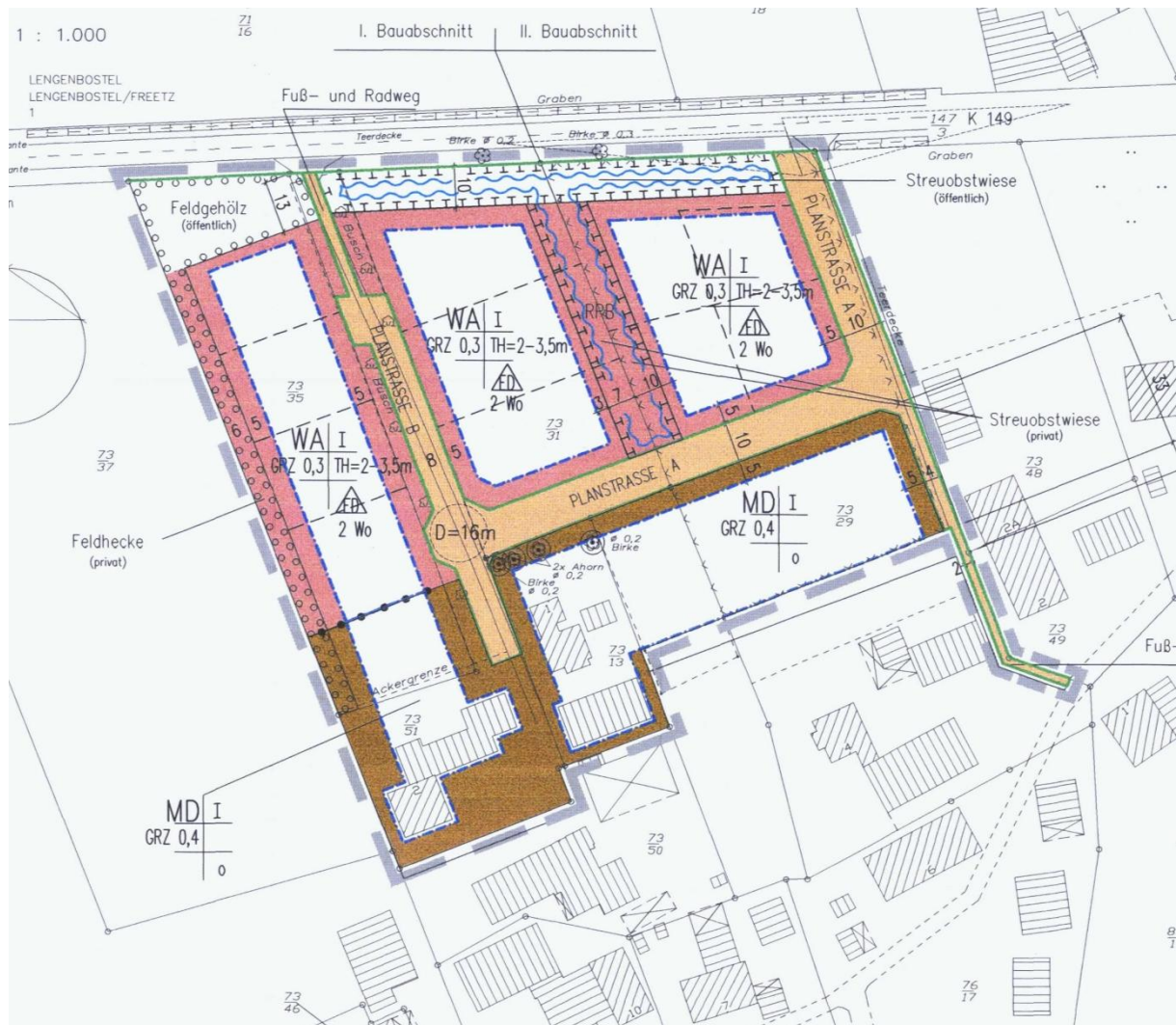
## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Sittensen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Dorfgebiet dar. Dieser Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

### 2.2 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Blöcken“. Dessen textliche Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und nachrichtlichen Übernahmen werden komplett neu gefasst.



**Abb. 2:** Planzeichnung des B-Plans Nr. 4 „Am Blöcken“ (ohne Maßstab)

### 3 Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden sämtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und nachrichtlichen Übernahmen neu festgesetzt, auch wenn sich inhaltlich nichts ändert. Auch die Nummerierung wird aus dem B-Plan Nr. 4 übernommen. Unverändert übernommene Texte werden hier nicht erneut begründet, hierzu ist die Begründung zum B-Plan Nr. 4 heranzuziehen. Lediglich redaktionelle Änderungen (z. B. „m<sup>2</sup>“ statt „qm“) werden nicht gesondert erwähnt.

Bisherige Fassung	Neufassung	Begründung
Textliche Festsetzungen:	Textliche Festsetzungen:	
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-§ 4 BauNVO) ist die Zahl der Wohnungen (Wo) gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB beschränkt. Je Einzel-/Doppelhaus (Doppelhaushälfte = 1 Wo) sind nur zwei Wohnungen zulässig.	1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-§ 4 BauNVO) ist die Zahl der Wohnungen (Wo) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt. Je Einzel-/ Doppelhaus (Doppelhaushälfte = 1 Wo) sind nur zwei Wohnungen zulässig.	Unverändert.
1.2. Im Dorfgebiet (MD-§ 5 BauNVO) sind die in § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen.	1.2. Im Dorfgebiet (MD-§ 5 BauNVO) sind die in § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen.	Unverändert.
1.3. Auf den Baugrundstücken sind gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB Flächen für Stellplätze dauerhaft herzustellen. Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46/47 NBauO sind pro Wohnung (Wo) Flächen von mindestens 25 qm (2 Pkw-Stellplätze) vorzuhalten.	1.3. Auf den Baugrundstücken sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen für Stellplätze dauerhaft herzustellen. Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46/47 NBauO sind pro Wohnung (Wo) Flächen von mindestens 25 m <sup>2</sup> (2 Pkw-Stellplätze) vorzuhalten.	Unverändert.
1.4. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A/B und des Fuß- / Radweges und der straßenseitigen Baugrenze sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sowie allseits offene Garagen (Carports) und nicht überdachte Stellplätze.	1.4. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A/B und des Fuß- / Radweges und der straßenseitigen Baugrenze sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie allseits offene Garagen (Carports) und nicht überdachte Stellplätze.	Unverändert.

Bisherige Fassung	Neufassung	Begründung
2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN:	2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN:	
2.1. Die Oberkante Fertig-Fußboden der Erdgeschosse der Gebäude darf 0,5 Meter über erschließender Verkehrsfläche nicht überschreiten. Als Bezugspunkt der Oberkante Verkehrsfläche gilt die Straßenmitte des höchsten Anschlusses des Baugrundstückes.	2.1. Die Oberkante Fertig-Fußboden der Erdgeschosse der Gebäude darf 0,5 Meter über dem Mittel der erschließenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.	Formulierung vereinfacht.
2.2. Die Oberkante der maximalen Traufhöhe der Oberkante Fertig-Fußboden (als Bezugsebene) der Erdgeschosse der Gebäude darf nicht überschritten werden. Das Mindestmaß von 2 m über v.g. Bezugsebene darf nicht überschritten werden.	2.2. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m über der Höhe des Erdgeschossfußbodens.	Es wird keine Traufhöhe mehr festgesetzt. Die Höhensteuerung erfolgt nur über die Festsetzung einer Firsthöhe von 9,50 m.  Ausschließlich eingeschossige Bauweisen sind zulässig. Auch Toskana-Häuser zulässig, solange sie eingeschossig sind.
3. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:	3. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:	
3.1. Innerhalb des Planbereiches sind nur Bäume und Sträucher standortheimischer Arten zulässig. (vgl. Gehölzliste als Vorschlagsliste). Qualitäten zur Pflanzzeit, Mindestpflanzgröße und Wuchshöhe gem. Gehölzliste/Pflanzschema. Der Pflanzzeitpunkt ist spätestens in der Pflanzperiode (November bis April), die auf Fertigstellung des Rohbaues folgt, festgesetzt.	3.1. Innerhalb des Planbereiches sind nur Bäume und Sträucher standortheimischer Arten zulässig. (vgl. Gehölzliste in der Anlage zur Begründung als Vorschlagsliste). Qualitäten zur Pflanzzeit, Mindestpflanzgröße und Wuchshöhe gem. Gehölzliste/Pflanzschema. Der Pflanzzeitpunkt ist spätestens in der Pflanzperiode (November bis April), die auf Fertigstellung des Rohbaus folgt, festgesetzt.	Unverändert.

Bisherige Fassung	Neufassung	Begründung
3.2. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist je 300 qm Verkehrsfläche jeweils 1 standortheimischer Laubbaum (vgl. v.g. Gehölzliste) anzupflanzen.	3.2. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist je 300 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche jeweils ein standortheimischer Laubbaum (vgl. vorgenannte Gehölzliste) anzupflanzen.	Unverändert.
3.3. Die Streuobstwiese ist mit einem hochstämmigen Obstbaum (vgl. Gehölzliste) je angefangene 60 qm anzupflanzen und flächig als kräuterreicher Landschaftsrasen zu entwickeln.	3.3. Die Streuobstwiese ist mit einem hochstämmigen Obstbaum (vgl. vorgenannte Gehölzliste) je angefangene 60 m <sup>2</sup> anzupflanzen und flächig als kräuterreicher Landschaftsrasen zu entwickeln.	Unverändert.
3.4. Pflanzungen auf den Baugrundstücken: Je Stellplatz ist auf den Baugrundstücken ein hochstämmiger Obstbaum oder standortheimischer Laubbaum (vgl. v.g. Gehölzliste) zu pflanzen.	3.4. Pflanzungen auf den Baugrundstücken: Je Stellplatz ist auf den Baugrundstücken ein hochstämmiger Obstbaum oder standortheimischer Laubbaum (vgl. vorgenannte Gehölzliste) zu pflanzen.	Unverändert.
4. BINDUNGEN DER PLANZUNG: Die im Planbild und unter den Ziffern 3.1. bis 3.4. genannten Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind durch entsprechende Gehölze zu ersetzen.	4. BINDUNGEN DER BEPLANZUNG: Die im Planbild und unter den Ziffern 3.1. bis 3.4. genannten Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind durch entsprechende Gehölze zu ersetzen.	Unverändert.
5. FLÄCHE ZUR RÜCKHALTUNG / VERSICKERUNG VON REGENWASSER (RRB): Das RR-Becken (Mulde/Graben) ist naturnah herzustellen. Die verbleibende Fläche ist entsprechend der Entwicklungsmaßnahme dauerhaft herzurichten.	5. FLÄCHE ZUR RÜCKHALTUNG / VERSICKERUNG VON REGENWASSER (RRB): Das RR-Becken (Mulde/Graben) ist naturnah herzustellen. Die verbleibende Fläche ist entsprechend der Entwicklungsmaßnahme dauerhaft herzurichten.	Unverändert.



Bisherige Fassung	Neufassung	Begründung
<p><b>Örtliche Bauvorschriften:</b></p> <p>Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind für die Ausführung des Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:</p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften:</b></p> <p>Gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind für die Ausführung des Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:</p>	<p>Unverändert. 15 m Anbauverbotszone zur Kreisstraße weiterhin erforderlich.</p>
<p>1. Außenwandmaterialien. Zulässig sind:</p> <p>1.1. Ziegelmauerwerk. Farbgebung: Rot bis Rotbraun</p> <p>1.2. Mauerwerksputz. Farbgebung: gedeckte, sandfarbene Töne / kein Reinweiß.</p> <p>1.3. Holz und Holzverschalung in senkrechter Ausführung. Farbgebung: (gedeckte Farbtöne – kein Reinweiß) als Farben / Lasuren oder naturbelassen.</p>	<p>1. Die Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind auszuführen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sichtmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun und sandfarbenen Tönen,</li> <li>- Fachwerk,</li> <li>- Putz in hellen oder gedeckten sandfarbenen Tönen,</li> <li>- Holzverkleidungen in den Farben Rot bis Rotbraun, Grün, Weiß oder Holz-Natur.</li> </ul>	<p>Vorschriften etwas gelockert. Einpassung in die Umgebung bleibt gewährleistet.</p>
<p>2. Nebengebäude. Garagen und offene Garagen (Carports) sind in Materialwahl und Farbgebung gem. Ziffer 1 zu gestalten; darüber hinaus sind Schutzdächer von Einstellplätzen (Carports) aus naturbelassenem Holz zulässig.</p>	<p>2. - gestrichen -</p>	<p>Vorschriften für die Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden werden nicht für erforderlich gehalten.</p>

Bisherige Fassung	Neufassung	Begründung
3. Dächer. Zulässig sind: 3.1. Geneigte Dächer mit Neigung von 42 bis 52°.	3. Dächer 3.1. Die Neigung der Hauptdächer von Hauptgebäuden beträgt 15 -50°.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Damit sind Toskana-Häuser möglich (Dachneigung 15-25°)</li> <li>- Festsetzung nur für Hauptgebäude, Garagen damit auch mit Flachdach möglich.</li> <li>- Gilt nur für das Hauptdach, steilere Friesengiebel oder Flachdachanbauten zulässig.</li> <li>- Lediglich Flachdächer auf Hauptgebäuden ausgeschlossen.</li> <li>- Höhenbegrenzung der Gebäude erfolgt über die Firsthöhe.</li> </ul>
3.2. Dachziegel/-steine. Farbgebung: Rot, Rotbraun bis Braun / Anthrazit bis Schwarz.	3.2. Dächer sind als Pfannendeckung in den Farben Rot, Rotbraun, Anthrazit, Grau, als Gründach oder weiche Dacheindeckung (Reetdach) zulässig.	Grün- und Reetdächer sind zusätzlich zulässig.
3.3. Dachgauben sind je Traufseite auf 1/3 der Trauflänge des Daches beschränkt.	3.3. Die Breite von Dachaufbauten Dachgauben und Dachflächenfenstern, darf insgesamt höchstens die Hälfte der Firstlänge betragen.	Weniger streng.
3.4. Dacheinschnitte aller Art sind unzulässig.	3.4. Dacheinschnitte aller Art sind unzulässig.	Unverändert.
3.5. Nebengebäude und Garagen sind nur als geneigte Dächer zulässig. Bei Schutzdächern von Einstellplätzen (Carports) sind ausnahmsweise flächengeneigte Dächer (0-5°) zulässig.	- gestrichen -	Vorschriften für die Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden werden nicht für erforderlich gehalten.

Bisherige Fassung	Neufassung	Begründung
<p>4. Baummaterialien/- teile. Unzulässig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ungestrichenes Aluminium</li> <li>- Verkleidungen und Vordächer aus Kunststoff</li> </ul>	<p>4. - gestrichen -</p>	<p>Vorschrift nicht erforderlich.</p>
<p>5. Zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind Vorgärten bis auf die erforderlichen Zuwegungen und die notwendigen nicht überdachten Stellplatzflächen als offene Vegetationsfläche herzurichten und gärtnerisch gem. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S. von § 14 (2) BauNVO.</p>	<p>5. - gestrichen -</p>	<p>Ist bereits durch § 9 Abs. 2 NBauO ausreichend geregelt: „Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.“</p>
<p>6. Stellplatzflächen und Zufahrten sind zur Verringerung des Oberflächenabflusses in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Ausführung dauerhaft herzustellen.</p>	<p>6. - gestrichen -</p>	<p>Die Vorschrift ist praktisch nicht kontrollierbar. Der Effekt wird als gering eingeschätzt. Regenrückhalteflächen sind ausreichend vorhanden.</p>

Bisherige Fassung	Neufassung	Begründung
<p>7. Als Einfriedungen der Vorgärten sind Zäune mit rotem Klinker- oder Natursteinsockel, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Lebendhecken zu verwenden. Drahtzäune nur in Verbindung mit Lebendhecken.</p>	<p>7. Einfriedungen zur Straße hin sind nur zulässig als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hecken oder Zäune in den Farben Weiß, Grün, Braun, Anthrazit oder Holz-Natur .</li> <li>- Mauerwerkssockel und -pfeiler sind zulässig.</li> <li>- Wälle und Mauern aus Natursteinen.</li> </ul> <p>Ausgeschlossen als Einfriedungen zur Straße hin sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wälle und Mauern aus Pflanzsteinen,</li> <li>- Maschendraht oder Drahtgitterzäune, es sei denn, sie werden durch Hecken begleitet,</li> <li>- geschlossene Holzzäune.</li> </ul> <p>Einfriedungen zur Straße hin dürfen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für gewerblich genutzte Grundstücke.</p>	
<p>8. Solaranlagen sind zulässig, sofern diese in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m.</p>	<p>8. Solaranlagen auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.</p>	<p>Ähnlicher Inhalt, etwas anders formuliert. Ausgeschlossen werden sollen Solaranlagen die aufgeständert schräg auf das Dach montiert werden. Auf Flachdächern sind dadurch aufgeständerte Anlagen erlaubt.</p>
<p>9. Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser (z.B. das der Dach- und Grünflächen) ist auf den neuen Baugrundstücken der Flurstücke 73/35 zur Versickerung zu bringen. Die Speicherung und Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.</p>	<p>9. Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser (z. B. das der Dach- und Grünflächen) ist auf den neuen Baugrundstücken der Flurstücke 73/35 zur Versickerung zu bringen. Die Speicherung und Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.</p>	<p>Unverändert.</p>

Bisherige Fassung	Neufassung	Begründung
<p><b>Nachrichtliche Übernahme:</b></p> <p>Aufgrund § 9 (6) Baugesetzbuch (BauGB) sind hier nach deren gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen:</p> <p>Bestimmungen, die in den §§ 24 ff. des Nds. Straßengesetz (NStrG) enthaltene Vorschriften über Anbauverbote und sonstige Anbaubeschränkungen sowie Hinweise für deren Anwendung.</p>	<p><b>Nachrichtliche Übernahme:</b></p> <p>Aufgrund § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind hier nach deren gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen:</p> <p>Bestimmungen, die in den §§ 24 ff. des Nds. Straßengesetz (NStrG) enthaltene Vorschriften über Anbauverbote und sonstige Anbaubeschränkungen sowie Hinweise für deren Anwendung.</p>	Unverändert.

#### **4 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Durch diese B-Plan-Änderung erfolgt keine Änderung der Ver- und Entsorgungssituation.

#### **5 Umweltprüfung / Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a BauGB keine Umweltprüfung erforderlich.

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Die Belange von Natur und Landschaft sind nur geringfügig berührt durch die Änderung der gestalterischen Vorschriften und die Zulässigkeit von nicht wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien auf den Privatgrundstücken. Maßnahmen sind deswegen nicht erforderlich, die vorhandenen und festgesetzten Versickerungs- und Rückhalteflächen sind ausreichend dimensioniert. .

#### **6 Immissionen**

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf den Immissionsschutz.

#### **7 Kosten**

Der Gemeinde Lengenbostel entstehen durch die Umsetzung dieser Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Lengenbostel, den .....

.....

Bürgermeister