

Entwurf vom 01.11.2020



Gemeinde Ehra-Lessien

Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Bauleitplanung der Gemeinde Ehra-Lessien

**1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Hinter den Höfen III“**



Entwurf vom 01.11.2020

1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift für den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes „Hinter den Höfen III“ – Gemeinde Ehra-Lessien

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Allgemeine Ziele und Zwecke
3. Notwendigkeit der Planung
4. Konkrete Festsetzung
5. Geltungsbereich
6. Auswirkungen auf öffentliche Belange
7. Ordnungswidrigkeiten

Entwurf vom 01.11.2020

1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter den Höfen III“ – Gemeinde Ehra-Lessien

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I.S. 2808)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Ehra-Lessien hat im Jahr 2013 den Bebauungsplan „Hinter den Höfen II“ aufgestellt. Bestandteil des Bebauungsplanes ist eine örtliche Bauvorschrift. Beide Satzungen sind mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Samtgemeinde Brome am 31.05.2013 rechtsverbindlich geworden. Zweck der örtlichen Bauvorschrift ist es bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu sichern, da das Plangebiet aufgrund der Ortslage das Landschaftsbild prägt. Dieses Ziel wird seitens der Gemeinde Ehra-Lessien auch weiterhin angestrebt.

3. Notwendigkeit der Planung

Zwischenzeitlich ist das Baugebiet weitestgehend bebaut. Seitens der Eigentümer gibt es zunehmend den Wunsch ihre Terrassen zu überdachen. Dabei zählt die Terrasse dann planungsrechtlich noch zum Hauptgebäude und es ist die vorgegebene Dachneigung von 25 bis max. 50 Grad einzuhalten. Dies ist aber teilweise baulich gar nicht möglich. Der Rat der Gemeinde Ehra-Lessien hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 17.06.2020 die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Ziel der 1. Änderung ist es, ausnahmsweise eine Abweichung von der festgelegten Dachneigung von 25 bis max. 50 Grad zuzulassen. Als Voraussetzung für eine geringere Dachneigung als 25 Grad wird festgelegt, dass die Terrassen nur mit verglasten Dächern und verglasten Wänden ausgeführt werden dürfen. Dabei sind zwei Seiten mindestens offen zu halten. Mit dieser Regelung soll einerseits einzelnen Wünschen der Eigentümer entgegengekommen werden und andererseits der Charakter einer Terrasse bzw. eines überdachten Sitzplatzes erhalten bleiben. So ordnet sich der Gebäudeteil dem Hauptgebäude unter. Vermieden werden soll, dass ein geschlossener Gebäudeteil (Wintergarten, Wohnraum) entsteht, der auch weiterhin dem Hauptgebäude zugeordnet werden muss und somit die vorgegebene Dachneigung einhalten soll und muss. Mit dieser Vorgehensweise werden die Ziele der örtlichen Bauvorschrift auch weiterhin gesichert. Den Wünschen einzelner Eigentümer nach einer Überdachung ihrer Sitzplätze/Terrassen wird damit gleichzeitig ebenfalls Rechnung getragen.

Entwurf vom 01.11.2020

1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter den Höfen III“ – Gemeinde Ehra-Lessien

4. Konkrete Festsetzung

Die Regelungen der Örtlichen Bauvorschrift werden vollständig beibehalten. Unter Nummer 2 wird nach dem ersten Absatz ein neuer Absatz (2. Absatz) eingeschoben. Dieser lautet:

„Abweichend von der vorgegebenen Dachneigung für das Hauptgebäude ist für Terrassen und Sitzplätze, die mindestens zu zwei Seiten offen sind, ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 25 Grad zulässig. Voraussetzung ist, dass die Gebäudeteile einschließlich Dach lichtdurchlässig (z.B. aus Glas) sind. Der Gebäudeteil muss sich dem Hauptgebäude unterordnen“

Die Voraussetzung für die Abweichung in den Fällen der Nummer 2. Abs. 2 sind im Einzelfall nachzuweisen.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift ist weiterhin deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter den Höfen III“ der Gemeinde Ehra-Lessien.

6. Auswirkungen auf öffentliche Belange

Bei der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift handelt es sich lediglich um eine ergänzende und klarstellende Formulierung zur Dachneigung. Auswirkungen auf öffentliche Belange sind nicht ersichtlich.

7. Ordnungswidrigkeiten

Wer im Geltungsbereich dieser Satzung (Nummer 5) eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in Nummern 1 - 5 der Satzung genannten Anforderungen entspricht, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 3 und 5 NBauO geahndet werden.

Gemeinde Ehra-Lessien, den

Jörg Böse
Bürgermeister

L.S.