

## Gemeinde Büchen

### Beschlussvorlage

#### Bearbeiter/in:

Petra Rempf

#### Beratungsreihenfolge:

##### **Gremium**

Bau-, Wege- und Umweltausschuss  
Gemeindevertretung Büchen

##### **Datum**

05.09.2016  
27.09.2016

#### Beratung:

**1. vereinf. Änd. Bebauungsplan Nr. 23-Teil 2 für das Gebiet: "Südlich des Bebauungsplanes Nr. 23-Teil 1 in der Verlängerung der Straßen „Sandberg,, und „Nüssauer Weg“ bis zum vorhandenen Knick", hier: Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Es gab eine Anfragen von einer Grundstückseigentümerin im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23-Teil 2, die den Bau einer Gartenlaube beabsichtigt. Im Bebauungsplan Nr. 23-Teil 2 ist festgesetzt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind. Da eine genaue Definition der Nebenanlagen auch anderen Nachbarn nicht klar war, haben diese Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet. Um dem Wunsch der Bauherrin nachzukommen und auch die Nebenanlagen der umliegenden Nachbarn zu legalisieren, könnte die Gemeinde den Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen ändern.

Die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Hierbei entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Von einer Umweltprüfung kann ebenfalls abgesehen werden.

Inhalt und Ziel der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-Teil 2 ist eine Neufassung von Nr. 11 des Teil B Textes bezüglich der Nebenanlagen. Nebenanlagen sollen zukünftig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

Der Planungsstand ist soweit, dass hierzu der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 BauGB gefasst werden kann.

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde Büchen empfiehlt der Gemeindevertretung den nachfolgenden Beschluss zu fassen:

### **Beschlussempfehlung:**

1. Für das Gebiet: " Südlich des Bebauungsplanes Nr. 23-Teil 1 in der Verlängerung der Straßen „Sandberg“ und „Nüssauer Weg“ bis zum vorhandenen Knick ", wird die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-Teil 2 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Änderung des Teil B Textes bezüglich der Nebenanlagen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
4. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung für das Gebiet: " Südlich des Bebauungsplanes Nr. 23-Teil 1 in der Verlängerung der Straßen „Sandberg“ und „Nüssauer Weg“ bis zum vorhandenen Knick " und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
5. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 BauGB öffentlich auszulegen und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.

### **Abstimmungsergebnis:**

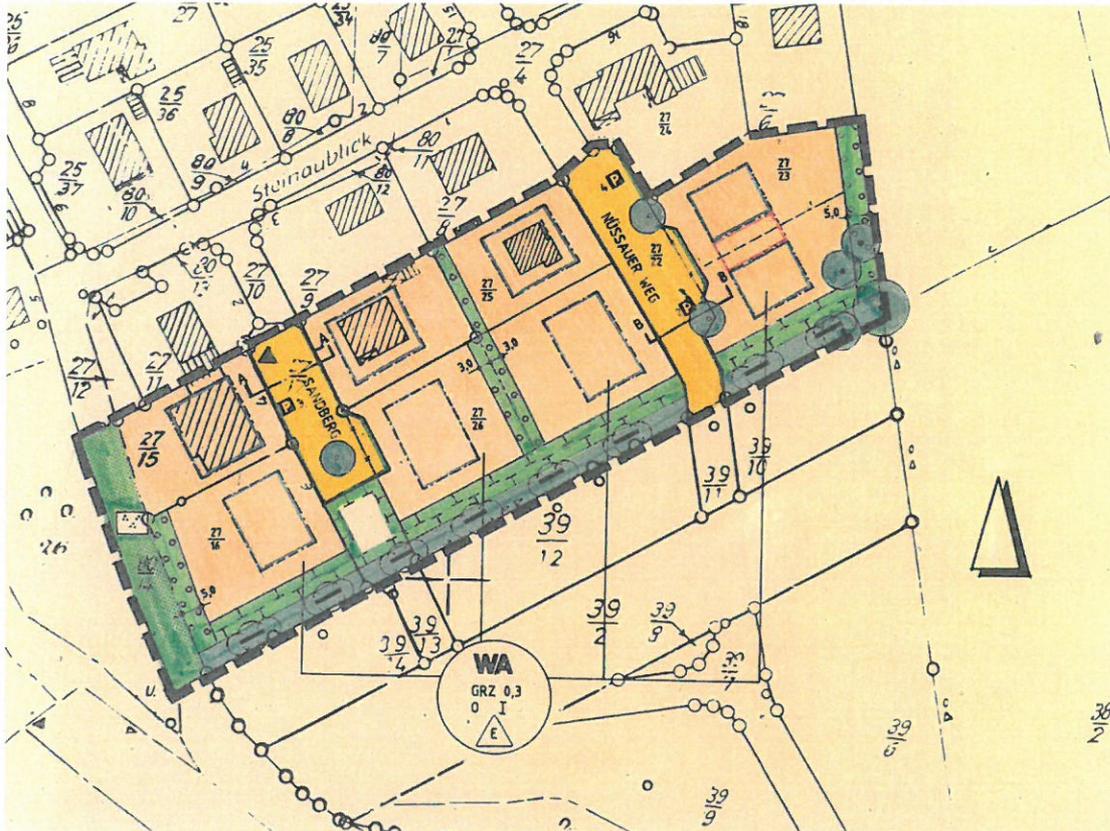
<b>Gesetzliche Mitgliederzahl der Gemeindevertreter/innen</b>	<b>Davon anwesend</b>	<b>Dafür</b>	<b>Dagegen</b>	<b>Stimmenthaltung</b>

### **Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

## Satzung der Gemeinde Büchen über die 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 2

für das Gebiet: „Südlich des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 1 in der Verlängerung der Straßen „Sandberg“ und „Nüssauer Weg“ bis zum vorhandenen Knick“



Aufgrund des § 10 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 2 für das Gebiet: „Südlich des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 1 in der Verlängerung der Straßen „Sandberg“ und „Nüssauer Weg“ bis zum vorhandenen Knick“, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

### Text – Teil B

Nebenanlagen (gemäß §§ 14 und 23 BauNVO):

11. Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Ursprungplanes, Bebauungsplan Nr. 23 – Teil 2.



# **Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 2**

Gebiet: „Südlich des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 1 in der Verlängerung der Straßen „Sandberg“ und „Nüssauer Weg“ bis zum vorhandenen Knick“

Für das Gebiet: „Südlich des Bebauungsplanes Nr. 23 – Teil 1 in der Verlängerung der Straßen „Sandberg“ und „Nüssauer Weg“ bis zum vorhandenen Knick“ wird die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 aufgestellt.

Einzigiger Änderungsinhalt der Bebauungsplanänderung ist die Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. 11 bezüglich der Garagen und Nebenanlagen. Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In der Vergangenheit wurden bereits Nebenanlagen auf nahezu allen Grundstücken im Plangeltungsbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet. Die Gemeinde stellt diese Bebauungsplanänderung auf um gleiches Recht der Nachbarn untereinander zu gewährleisten.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Büchen.

Es findet das vereinfachte Verfahren Anwendung, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Daher entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB.

Büchen, den .....

.....  
Uwe Möller  
(Bürgermeister)

**TEXT TEIL B****Ursprungsplan**Gestalterische Festsetzung:

(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 92 LBO)

1. DREMPEL sind unzulässig.
2. Die Außenwände der Gebäude in der Straße "Sandberg" und westlich der Straße "Nüssauer Weg" sind in rotem bis rotbraunem Mauerwerk herzustellen.
3. Die Außenwände der Gebäude östlich der Straße "Nüssauer Weg" können auch in Holz hergestellt werden.
4. Die Außenwände von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in gleichem Material wie das zugehörige Wohngebäude zu errichten oder mit Holz zu verschalen.
5. Dächer sind als Satteldächer auszubilden.
6. Die Dachneigung der Gebäude in der Straße "Sandberg" und westlich der Straße "Nüssauer Weg" muß zwischen 35 und 51 Grad betragen.
7. Die Dachneigung der Gebäude östlich der Straße "Nüssauer Weg" muß zwischen 28 und 51 Grad betragen.
8. Die Dachneigung der Garagen, Carports und Nebenanlagen muß zwischen 25 und 51 Grad betragen oder ist als begrüntes Flachdach ausgebildet werden.
9. Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen Beton- oder Tonpfannen zu decken.
10. Die Einfriedung der Grundstücke zur Straßenfront darf maximal eine Höhe von 1,25 m betragen. Zu verwenden sind Hecken.

Nebenanlagen:

(Gemäß §§ 14 und 23 BauNVO)

11. Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Grünordnerische Festsetzung:

12. Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 qm sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen.
13. Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dieses wegen der Art der Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung von Flächen notwendig ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z. B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke). Dieses gilt für:
  - PKW-Stellplätze
  - Garagenzufahrt (als Spuren)
  - Zuwegung.
14. Im Bereich der öffentlichen Parkplätze am "Nüssauer Weg" bzw. im Wendehammer "Sandberg" sind 3 Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

13. Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dieses wegen der Art der Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung von Flächen notwendig ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z. B. Schotterrasen, Pflasterraser, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke). Dieses gilt für:
  - PKW-Stellplätze
  - Garagenzufahrt (als Spuren)
  - Zuwegung.
14. Im Bereich der öffentlichen Parkplätze am "Nüssauer Weg" bzw. im Wendehammer "Sandberg" sind 3 Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
Die Baumscheiben der Straßenbäume sind der Spontanbesiedlung zu überlassen.
15. Zur Anlage von Gehölzbeständen ist je Quadratmeter ein einheimischer, standortgerechter Strauch (Schlehe, Holunder, Himbeere, Brombeere, Hundsrose, Sanddorn, Weißdorn) bzw. Laubbaum (Weide, Birke, Eiche, Traubenkirsche, Eberesche) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Diese Festsetzung erfolgt auf privaten Grundstücken.
16. Die öffentlichen Grünflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, wenn Pflege erforderlich ist, so sind die Flächen extensiv zu pflegen.
17. Der vorhandene Knick ist zu erhalten und gemäß § 15 b LNatSchG zu pflegen.
18. Entlang des Knickes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Pufferzone zwischen Knick und den Grundstücken in einer Breite von 5,00 m als Krautsaum zu entwickeln, sie sind der Sukzession zu überlassen.  
  
Im Bereich, in denen im Westen und Osten Gehölzpflanzungen festgesetzt sind (teilweise Punkt 13) sind diese in der Pufferzone bis an den Knick zu setzen (zweimal 5,00 x 5,00 m). Die Fläche der Pufferzone einschl. Gehölzpflanzungen sind auf öffentlichen Flächen festgesetzt.
19. In der Verlängerung der Straße "Sandberg" ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Sukzession zu überlassen. Diese Maßnahmen sind auf öffentlichen Flächen festgesetzt.