



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 2.6

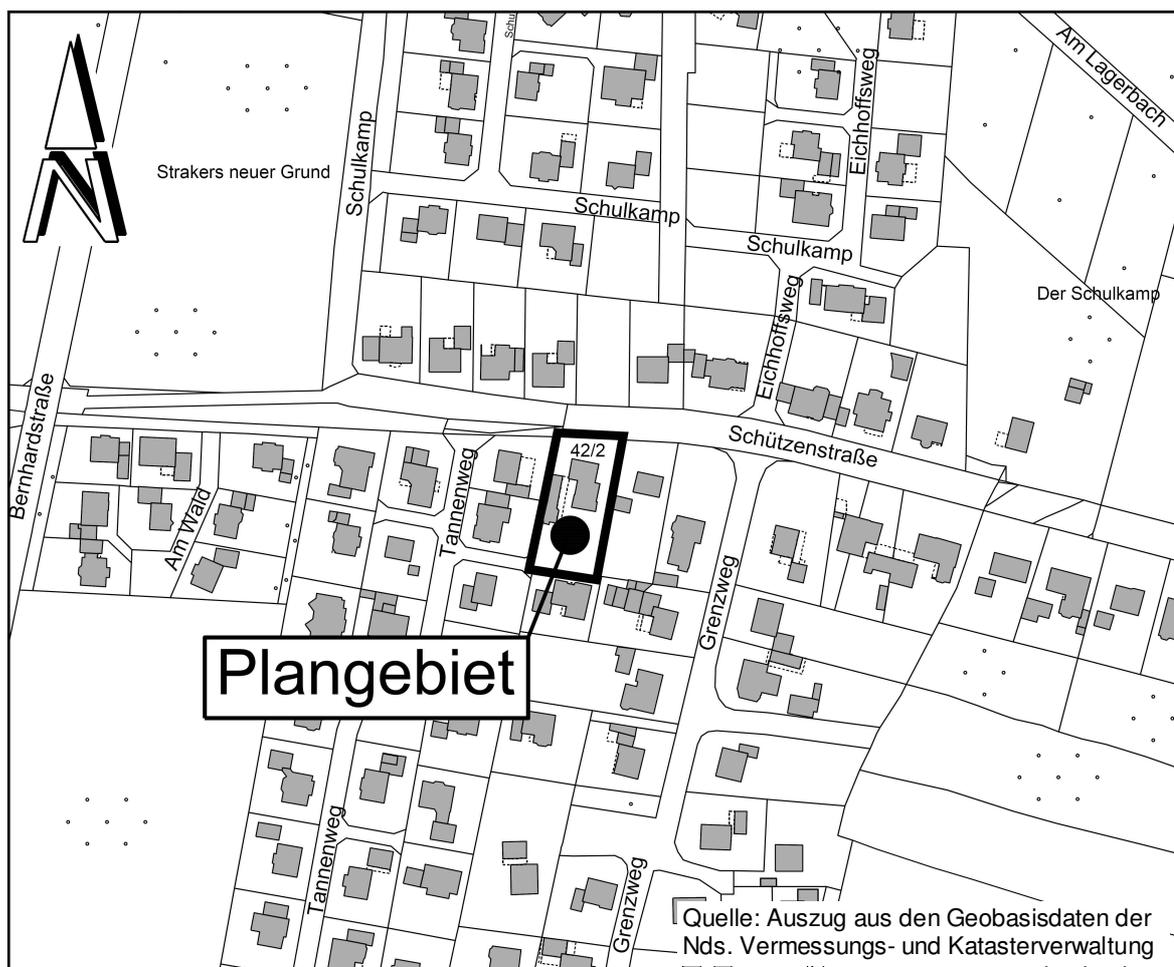
„Die Tannen“

2. Änderung

Ortschaft Andrup

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.3 BAUGRENZEN.....	6
3.4 SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	7
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	7
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	8
6 HINWEISE.....	8
7 VERFAHREN	9
ANLAGEN.....	9

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Die Tannen“, Ortschaft Andrup, befindet sich ca. 2,5 km südöstlich der Ortslage von Haselünne in der Ortschaft Andrup-Lage. Es umfasst Flächen beidseitig der Straße „Grenzweg“. Den nördlichen Rand bildet die Schützenstraße.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung (Bebauungsplan Nr. 2.6) umfasst das Flurstück Nr. 42/2 der Flur 10, Gemarkung Andrup. Das Gebiet grenzt im Norden an die Schützenstraße an.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Satzung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Die Tannen“ der ehem. Gemeinde Andrup, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 20.12.1964. Der Bebauungsplan setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich als Mischgebiet mit der Möglichkeit einer max. eingeschossigen Bebauung fest. Die Bebauungsmöglichkeiten wurden jedoch durch die Festsetzung eng

gefasster Bauteppiche und straßenseitig festgesetzter Baulinien, auf die gebaut werden muss, erheblich eingeschränkt.

In Teilbereichen wurde eine ergänzende Bebauung bereits auf Grundlage einer Befreiung von den Festsetzungen des Ursprungsplanes ermöglicht.

Auf dem Flurstück Nr. 42/2 wurde eine Bebauung ebenfalls auf den nördlichen Teil des Grundstückes beschränkt und in diesem Bereich ein Wohngebäude errichtet. Der Eigentümer möchte im südlichen Bereich ein weiteres Wohnhaus realisieren. Er hat daher beantragt, den Bauteppich nach Süden auszuweiten.

Neben der Schützenstraße im Norden grenzt das Flurstück Nr. 42/2 auch im Südwesten an die im angrenzenden Wohngebiet entstandene Straße „Tannenweg“ an, sodass hierüber eine ausreichende Erschließung der ergänzend geplanten Bebauung gewährleistet werden kann.

Auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist das Vorhaben sinnvoll und soll ermöglicht werden. Die Stadt entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Neben der Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten soll das Gebiet mit der vorliegenden Planung zudem hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dem westlich angrenzend festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden, um im Gebiet zur Förderung der Innenentwicklung die ergänzende Wohnnutzung zu ermöglichen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst mit dem Flurstück Nr. 42/2 einen Teilbereich von ca. 1.190 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2. Das Gebiet ist als Teil der bebauten Ortslage von Andrup-Lage von Bebauung umgeben und selbst bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von max. 2 ha) wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (Anlage 1)

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Mischgebiet dargestellt. Es soll mit der vorliegenden Planung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, kann, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Für das Plangebiet wird der Flächennutzungsplan daher entsprechend durch Darstellung einer Wohnbaufläche berichtigt (s. Anlagen 1.1 und 1.2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Andrup, welche im Bereich Lage beidseitig der „Schützenstraße“ durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Das vorliegende Plangebiet grenzt im Norden an die Schützenstraße an. In ca. 300 m Entfernung östlich befindet sich die örtliche Grundschule.

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Andrup wurde südlich der Schützenstraße ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Auf den Grundstücken wurde jedoch im Wesentlichen eine Bebauung mit Wohngebäuden realisiert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2.5 wurde das Baugebiet „Die Tannen“ nach Westen erweitert und auf den dortigen Flächen ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Das Gebiet ist vollständig mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Das vorliegende Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an diesen Bebauungsplan an.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2 setzt die Flächen und auch das vorliegende Plangebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 1962 fest. Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes für das Mischgebiet nicht getroffen.

Im Plangebiet wurde eine Wohnbebauung realisiert. Im südlichen Bereich soll ergänzend ein weiteres Wohnhaus errichtet werden.

Im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2.5 wurde bereits ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden auch hier nicht getroffen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Mit der vorliegenden Planänderung wird das Plangebiet (Flurstück 42/2) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgezont und die Art der baulichen Nutzung damit im Wesentlichen an die Nutzungsmöglichkeiten im benachbarten Bebauungsplan Nr. 2.5 angepasst.

Einschränkende Festsetzungen werden nicht getroffen, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Neben der Art der baulichen Nutzung soll für das Flurstück lediglich der Bauteppich ausgeweitet werden (s. Kap. 3.3).

Wie in Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung“ ausgeführt, gilt, wenn für räumliche oder sachliche Teile eines Bebauungsplanes Änderungen erfolgen, für die *nicht geänderten* räumlichen und sachlichen Teile das bisher gültige Recht fort. Damit ist es möglich, dass z.B. in einem Bebauungsplan für verschiedene Grundstücke desselben Baugebiets „altes“ und „neues“ Baugebiet

festzusetzen oder auch nur das Maß, nicht dagegen die Art der baulichen Nutzung zu ändern (Fickert/Fieseler: BauNVO, 13. Auflage, § 25).

Im vorliegenden Fall sollen die im ursprünglichen Bebauungsplan auf Grundlage der zum damaligen Zeitpunkt geltenden BauNVO 1962 getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen- / Geschossflächenzahl von 0,4 und max. ein Vollgeschoss) weiterhin Bestand haben. Damit ist für das Plangebiet in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung weiterhin die BauNVO 1962 maßgeblich. In die Satzung wird ein entsprechender Hinweis auf die Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 gemäß BauNVO 1962 aufgenommen.

Eine Bauweise wurde im Ursprungsplan nicht festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO 1962 sind in dem Fall die Vorschriften über die offene Bauweise anzuwenden.

3.3 Baugrenzen

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde eine Bebauung mit Hauptgebäuden auf einen ca. 18 m tiefen Bauteppich im nördlichen Teil des Plangebietes beschränkt. Im südlichen Teil verblieben nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von ca. 25 m.

Mit der vorliegenden Planung wird der bisherige Bauteppich auf dem Flurstück Nr. 42/2 nach Süden ausgeweitet, um die Bebaubarkeit des Grundstückes zu verbessern. Die westliche Baugrenze wird mit einem Abstand von einheitlich 6 m zur westlichen Plangebietsgrenze und die südliche und südöstliche Baugrenze werden mit einem Abstand von jeweils 3 m zu den Plangebietsgrenzen neu festgesetzt. Im nördlichen Bereich schließt der Bauteppich nach Osten an den bisherigen Bauteppich an.

Zudem wurde zur Schützenstraße im Norden straßenseitig eine Baulinie, auf die gebaut werden muss, festgesetzt. Diese Festsetzung ist nach Auffassung der Stadt nicht weiter erforderlich. Analog zu den Regelungen im westlich angrenzenden Wohngebiet wird der Bauteppich im Plangebiet daher insgesamt durch Baugrenzen definiert.

3.4 Satzung über die Baugestaltung

(Anlage 2)

Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurde separat eine Satzung über die Baugestaltung erstellt, welche mit Bekanntmachung vom 20.12.1964 wirksam wurde. Sie enthält Regelungen über die Gestaltung der Baukörper, die Traufenhöhe, die Ausbildung der Außenwände und die Dachneigung und Dachgestaltung sowie zur straßenseitigen Grundstückseinfriedung (s. Anlage 2).

Diese Regelungen haben unverändert Bestand und sind weiterhin zu berücksichtigen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung an das westlich angrenzende Wohngebiet „Die Tannen, westliche Erweiterung“ (Bebauungsplan Nr. 2.5 Ortschaft Andrup) angepasst.

Die im Plangebiet vorhandene und ergänzend geplante Wohnnutzung entsprechen dieser Festsetzung und fügen sich somit in den gesetzten Rahmen ein.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) bleiben unverändert. Insbesondere bleibt die festgesetzte Geschosszahl von maximal einem Vollgeschoss bestehen. Auch die in einer separaten Satzung für das Gebiet getroffenen Gestaltungsvorschriften behalten weiterhin Bestand.

Durch die Änderung wird die Baulinie im nördlichen Bereich in eine Baugrenze umgewandelt und die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet nach Süden ausgeweitet. Dadurch wird die Grundstücksnutzung im Hinblick auf eine Bebauung mit Hauptgebäuden im Plangebiet verbessert und die Innenentwicklung durch flexiblere Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten gefördert.

Die nachbarlichen Belange werden nach Ansicht der Stadt durch diese Änderung jedoch nicht unzumutbar beeinträchtigt, da die Bebauungsmöglichkeiten im Übrigen weiterhin den angrenzenden Grundstücken entspricht und die bisherige nicht überbaubare Grundstücksfläche keine größere, besonders schützenswerte Gartenzone gesichert hat.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 3 Nr. 4 und Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten für die Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Diese Vorschrift gilt auch bei der Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes.

Das vorliegende Plangebiet umfasst mit dem Flurstück Nr. 42/2 eine Fläche von ca. 1.190 qm. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich im Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche von ca. 475 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist von Norden über die Schützenstraße erschlossen. Das Plangebiet grenzt im Südwesten zudem an die Straße „Tannenweg“ an. Diese Straße kann für die Erschließung der im südlichen Bereich ergänzend geplanten Bebauung herangezogen werden.

Die Ver- bzw. Entsorgungssituation wird durch die vorliegende Planänderung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 nicht geändert. Für die ergänzend geplante Bebauung dürfte der Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen möglich sein. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation ergeben sich durch die 2. Änderung daher keine Auswirkungen.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Stadt Haselünne sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

Gebäudeenergiegesetz (GEG)/Klimaschutz

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforde-

rungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Zum 01.01.2023 ist eine Änderung des GEG in Kraft getreten. Dieses gibt eine Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent vor.

Zudem ist § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Veröffentlichung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

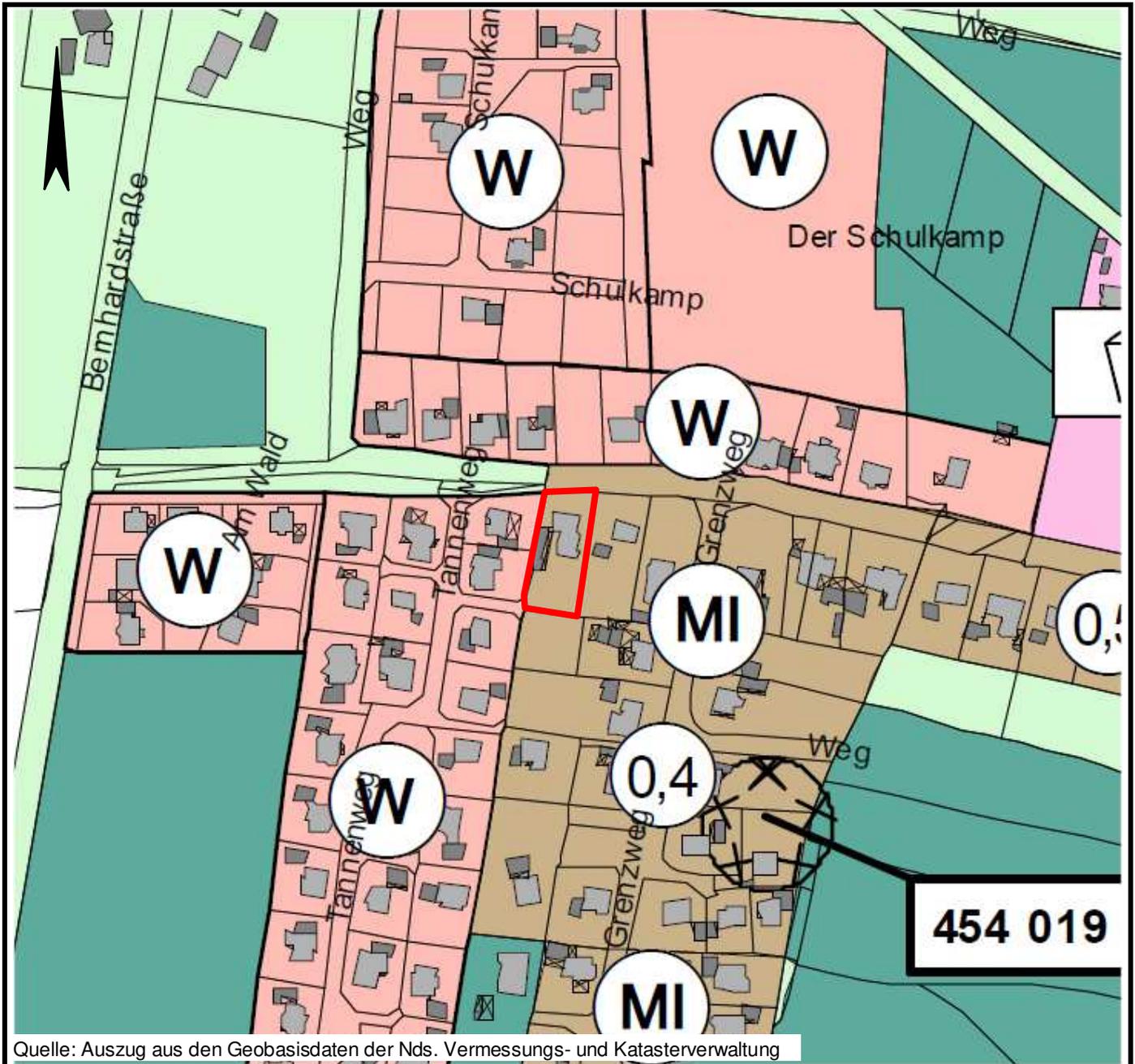
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Haselünne, den

Bürgermeister

Anlagen

- 1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 1.2 Geplante 21. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
2. Satzung über die Gestaltung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende:

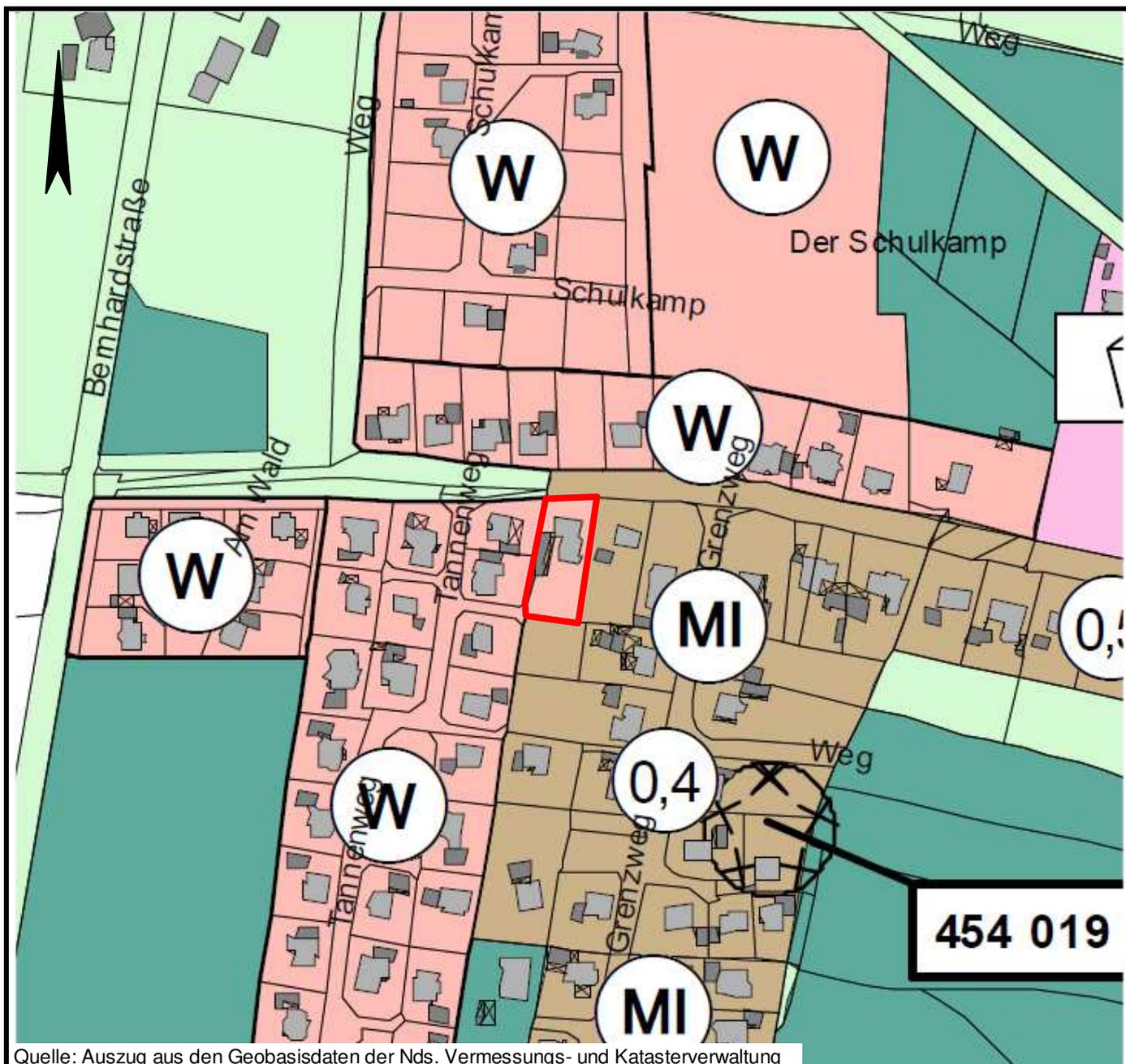
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2.6
- MI Mischgebiet
- W Wohnbauflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

Stadt Haselünne

Anlage 1.1
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 2.6
 (Ortschaft Andrup)

Darstellungen des
Flächennutzungsplanes

- unmaßstäblich -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende:

- Geplante 21. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- MI Mischgebiet
- W Wohnbauflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

Stadt Haselünne

Anlage 1.2
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 2.6
 (Ortschaft Andrup)

**Geplante Berichtigung
 der Darstellungen des
 Flächennutzungsplanes
 (21. Berichtigung)**

- unmaßstäblich -

S a t z u n g

über die Baugestaltung

der im Bebauungsplan vom 25. 11. 1962 "Die Tannen" der Gemeinde Andrup festgesetzten baulichen Anlagen.

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds.GVBl. I S. 126), der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S. 938) in der z.Zt. geltenden Fassung und des Preußischen Gesetzes gegen die Verunstaltung von Ortschaften und landschaftlich hervorragenden Gegenden vom 15. Juli 1907 (GS. S. 260) hat der Rat der Gemeinde Andrup in seiner Sitzung am 1. 12. 1962 folgende Satzung beschlossen, die hiermit verkündet wird:

§ 1

Allgemeines

Bauliche Anlagen und Änderungen sind so auszuführen, daß sie Ausdruck anständiger Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sind und sich der Umgebung einwandfrei einfügen. Auf die Eigenart oder die beabsichtigte Gestaltung des Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes, auf Denkmale und bemerkenswerte Naturgebilde ist Rücksicht zu nehmen.

§ 2

Gestaltung der Baukörper

- 1.) Die Baukörper sind klar und einfach zu gestalten, das Verhältnis der Giebel- zur Traufenseite muß mindestens 4 : 5 betragen.
- 2.) Die Traufenhöhen der eingeschossigen Häuser dürfen, gemessen an der Oberkante Sockel bis Unterkante der Dachrinne, 3,00 m nicht überschreiten.
- 3.) Die Außenwände der Gebäude sind in Ziegelrohbau auszubilden.

§ 3

Dachausbildung

Die Dachneigung der Hauptgebäude muß 42 - 48 Grad betragen. Dachausbauten sind zulässig. Sie dürfen 1/3 der Traufenlänge nicht überschreiten.

Die Dächer sind mit roten oder dunklen Dachziegeln zu decken.

§ 4

Nebengebäude und freistehende Kleinbauten

Nebengebäude, Anbauten und freistehende Kleinbauten müssen sich in ihrer Größe und in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden harmonisch anpassen. Sie sind in massiver Bauweise mit gleicher Außenwandbehandlung wie die Hauptgebäude auszubilden.

§ 5

Einfriedigungen

Die bebauten Grundstücke sind straßenseitig einzufriedigen. Die Einfriedigung soll straßenseitig durch niedrige massive Sockel, die durch Pfeiler und Füllungen ergänzt werden können, durch Holzzäune oder Hecken erfolgen. Sie soll nicht höher als 1,00 m sein und auch im Material mit der Einfriedigung der Nachbargrundstücke in Einklang gebracht werden. Die Tore und Türen müssen jeweils der vorgesehenen Einfriedigung angepaßt werden.

§ 6

Werbeanlagen

Die Anbringung oder Aufstellung von Reklameschildern, Schaukästen und dergl. bedarf der Erlaubnis der Baugenehmigungsbehörde.

§ 7

Zwangsmaßnahmen

Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird gemäß § 6 (2) der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 35 - 37 des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung ein Zwangsgeld bis zu 150,-- DM bzw. die Ersatzvornahme angedroht. ~~Die Verfolgung von Ordnungsgeldern ist nach § 156 d. S. 17 Abs. 1 Nr. 1~~

§ 8

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.

Andrup, den 1. 12. 1962

..... *Trüning* (Siegel) *Witten*
(Bürgermeister) (I. Beigeordneter)

Genehmigt

aufgrund des § 3 (1) der Verordnung über die Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S. 938)

Osnabrück, den 30. 11. 1964

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
Burster
(Siegel) (Oberreg. u. Baurat)

Veröffentlicht

aufgrund der Hauptsatzung der Gemeinde Andrup vom 1. 4. 1955
durch Aushang in der Zeit vom 21. 12. 1964 bis 6. 1. 1965
(zwei Wochen).

Andrup, den 6. 1. 1965

Der Bürgermeister:
Trüning
(Siegel)

S a t z u n g

zum Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)

"Die Tannen"

vom 25. 11. 1962 der Gemeinde Andrup.

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds.GVBl. I.S. 126) in der z.Zt. geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) hat der Rat der Gemeinde Andrup in seiner Sitzung am 1. 12. 1962 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Allgemeines

Für die Bebauung des in Flur 10, Gemarkung Andrup, Gemeinde Andrup gelegenen Gebietes ist der Bebauungsplan vom 1. 12. 1962 mit Anlagen verbindlich.

Bebauungsplan und Anlagen können in der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden.

§ 2

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der Wohnhäuser muß, gemessen in der Mitte des Baukörpers ^{0,36-0,60} ~~0,40~~ m über der Mitte der fertigen Straße liegen.

§ 3

Baugestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG. wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß für die Gestaltung der in dem o.a. Bebauungsplan vorgesehenen Baukörper sowie für die Grundstückseinfriedigung die von der Gemeinde aufgrund der Verordnung über die Baugestaltung vom 10. 11. 1936 (RGBl. I S. 938) erlassene Satzung vom 1. 12. 1962 zu beachten ist.

§ 4

Ausnahmen

Von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 (1) BBauG. in begründeten Fällen die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen, sofern hierdurch die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden:

- 1) der Grundstücksgröße,
- 2) der Höhenlage der baulichen Anlagen.

§ 5

Befreiungen

Befreiungen regeln sich nach § 31 Abs. 2 BBauG.

§ 6

Grünanlagen

Die Anlegung von Grünflächen und die Bepflanzung hat nach dem Bebauungsplan zu erfolgen.

§ 7

Zwangsmaßnahmen

Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird gemäß § 6 (2) der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 35 - 37 des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung ein Zwangsgeld bis zu 150,-- DM bzw. die Ersatzvornahme angedroht. Eine Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 156 des Bundesbaugesetzes bleibt hiervon unberührt.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Andrup, den 12. 1962

... *Wiering* ... (Bürgermeister) (Siegel) ... *Wieseler* ... (I. Beigeordneter)

Genehmigt

aufgrund des § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)

Osnabrück, den 30. 11. 1964

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:



... *Bürstler* ... (Oberreg. u. Baurat)

Bekanntgegeben

aufgrund des § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) durch Aushang der Satzung in der Zeit vom 26. 12. 1964 bis 6. 1. 1965 (zwei Wochen)

Andrup, den 6. 1. 1965

Der Bürgermeister:



... *Wiering* ...