

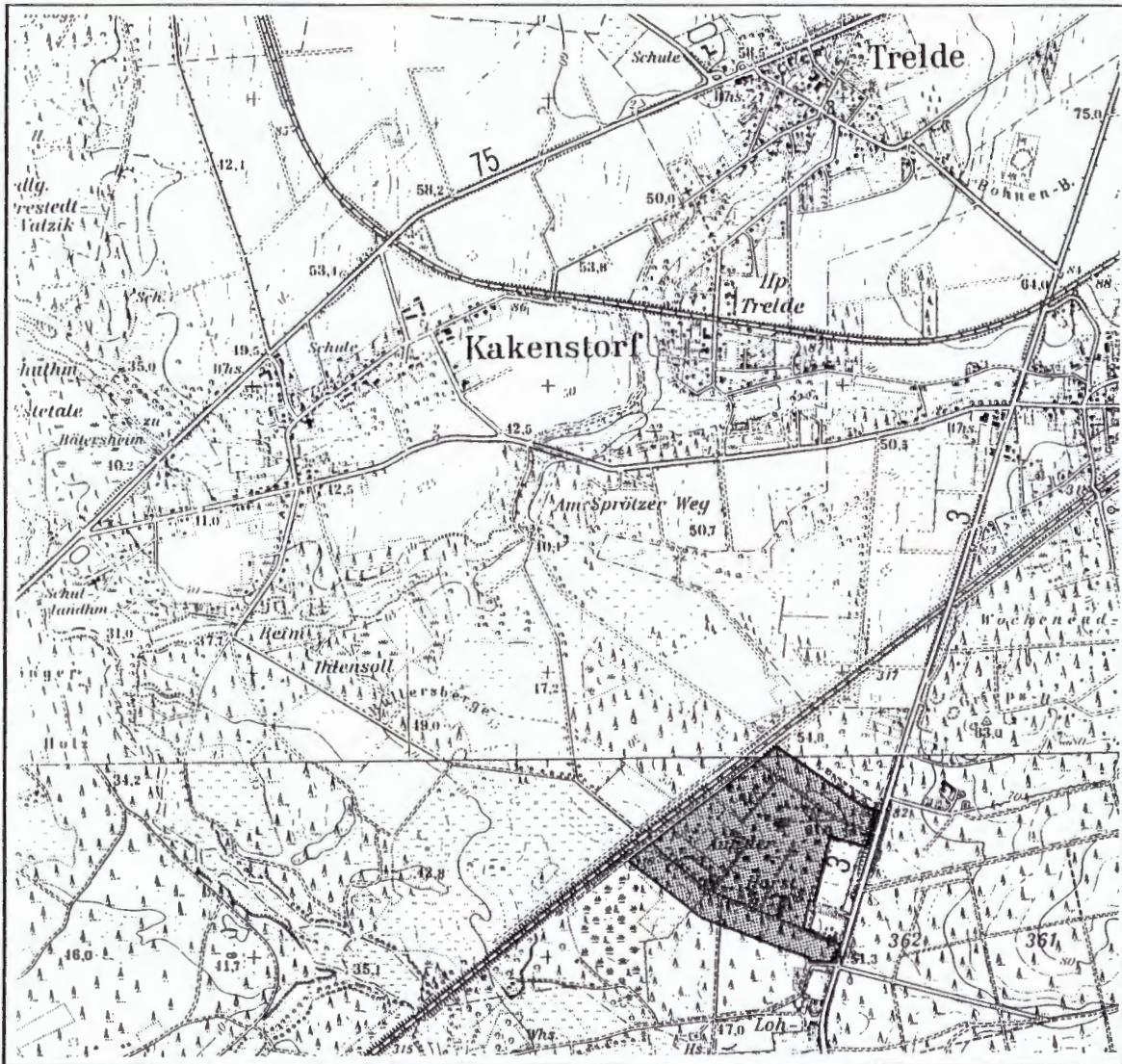
# GEMEINDE KAKENSTORF

LANDKREIS HARBURG

## Begründung BEBAUUNGSPLAN

§ 11

"AUF DER HORST" - 1.Ergänzung



ÜBERSICHTSPLAN

FASSUNG:

Juni 1995

(KAK-1B-BS)

VENFAHRSSTAND DIESER FASSUNG		Erläuterungen: ■ bereits erfolgt ○ nicht erforderlich ○ noch offen					
frühzeit. Bürgerbet.	Beteiligung der TöB	öffentliche Auslegung(1)	erneute öff. Auslegung(2)	Prüfung A+B. Ergebnismit.	Satzungsbeschluss	Anzeige des B-Plans	Bekanntm. des B-Plans
■	■	■	○	(1)■ (2)○	■	○	○

ARCHITEKT BDA WERNER PETERSEN - DIPL.-ING. RALF PETERSEN  
BÜRO FÜR BAU- UND ORTSPLANUNG

Lindenstrasse 39 - 21218 Seevetal - Telefon 04105/3863 - Telefax 04105/12735

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>I. ALLGEMEINES</b>	<b>2</b>
1. Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplanes - <u>1.Ergänzung</u>	2
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
3. Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
<b>II. WESENTLICHER INHALT DER 1.ERGÄNZUNG</b>	<b>3</b>
1. Textliche Festsetzungen	3
2. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	4
3. Hinweis auf Bodendenkmale	5
<b>III. BEZUG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DEN AUSSAGEN DER ZUGEHÖRIGEN BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>

## I. ALLGEMEINES

### 1. Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplans - 1.Ergänzung

Der Bebauungsplan "Auf der Horst" wurde von der Gemeinde Kakenstorf aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung im Rahmen einer Wochenendnutzung sicherzustellen. Zu diesem Zeitpunkt war das Plangebiet durch ein ungeordnetes Nebeneinander von verstreut stehenden Wochenendhäusern geprägt.

Trotz der Zielsetzung ist eine Zunahme der Dauerwohnnutzungen festzustellen. Diese Entwicklung ist mit baulichen Massnahmen und Erweiterungen verbunden, die den Nutzungscharakter als auch die örtlich charakteristische Wochenendhausstruktur in Frage stellt. Möglich wird die intensive bauliche Nutzung dadurch, dass zwar für die Grundfläche der Wochenendhäuser eine absolute Grösse festgesetzt ist, die Geschossfläche aber nur in Abhängigkeit zur Grundstücksgrösse steht. Bei Grundstücken, die die Mindestgrösse erheblich überschreiten, ermöglicht die zulässige Geschossfläche eine Wohnfläche, die den Rahmen der beabsichtigten, den landschaftlichen Gegebenheiten angepassten Wochenendnutzung sprengt.

Ziel des Bebauungsplans - 1.Ergänzung ist es, die ursprünglichen Zielsetzungen des Bebauungsplans, angepasst an die heutigen Anforderungen und in Anbetracht der heute geltenden Rechtsgrundlagen -- insbesondere der 4.Novelle zur BauNVO --, umsetzen zu können. Dabei muss aber auch der bereits eingetretene Bebauungsumfang Berücksichtigung finden.

Die Ergänzung hat den Zweck, die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Zieles zu schaffen.

Sie ist notwendig, da ausschliesslich auf Grundlage der bisher geltenden Festsetzungen es nicht möglich ist, eine Ausweitung der Dauerwohnnutzung zu verhindern.

Darüber hinaus soll durch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Wochenendhäuser zusätzlich Einfluss auf das Einfügen der Gebäude in die Landschaft genommen werden.

### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist aus der seinerzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Tostedt entwickelt worden, der auf den zugehörigen Flächen Wochenendhausgebiete mit Geschossflächenzahlen von 0,03 vorsah. Die Darstellungen wurden in allen folgenden Fassungen des Flächennutzungsplans fortgeschrieben.

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt worden.

Mit dem Bebauungsplan - 1.Ergänzung werden keine Festsetzungen getroffen, die obigen Zielen oder den Darstellungen des Flächennutzungsplans zuwiderstehen. Gerade die Sicherung der Wochenendnutzung ist Gegenstand der Ergänzung.

### 3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans - 1.Ergänzung stimmt mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans überein. Aufgrund der Zielsetzung für die Ergänzung besteht keine Veranlassung den Geltungsbereich zu verändern. Zwar wird auch eine teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes für westliche Teilbereiche betrieben. Jedoch ist das zugehörige Verfahren noch nicht so weit vorangeschritten.

## II. WESENTLICHER INHALT DER ERGÄNZUNG

### 1. Textliche Festsetzungen

#### Geschossfläche

Die bereits gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit dem Bebauungsplan - 1.Ergänzung um die Festsetzung einer absoluten Geschossfläche (60 m<sup>2</sup>) ergänzt.

Da bereits die Beschränkung auf eine absolute Grundfläche und auf ein Vollgeschoss besteht, kann die Festsetzung einer Geschossfläche nur Auswirkungen auf Aufenthaltsräume in Geschossen nehmen, die nicht Vollgeschosse (z.B. Dachgeschosse) sind. Die Flächen solcher Räume sind nach der letzten Novelle der BauNVO jedoch nur dann auf die Geschossfläche anzurechnen, wenn dies im Bebauungsplan ausdrücklich bestimmt wird. Als Konsequenz wird die Festsetzung der Geschossfläche um eine entsprechende Aussage zur rechnerischen Berücksichtigung solcher Flächen ergänzt. Gemäss §20 BauNVO sind die umgebenden Wände als auch die notwendigen Treppenträume bei der Berechnung einzubeziehen.

Die Beschränkung des Gesamtnutzungsmasses der Wochenendhäuser auf einen absoluten Wert ist für die Funktion des Wochenendhausgebietes bedeutend. Im Gegensatz zu Wohngebieten erzeugt eine Abhängigkeit zwischen Grundstücksgrösse und Nutzungsmass im Wochenendhausgebiet strukturelle Unterschiede, die dem Nutzungscharakter widersprechen können. Unter diesem Hintergrund ist auch § 10 (3) BauNVO (Wochenendhausgebiete) zu betrachten, der eine absolute Festsetzung der Grundfläche der Gebäude erforderlich macht. Der Sinn dieser Festsetzung kann unterlaufen werden, wenn nicht auch der Nutzungsumfang in den Nichtvollgeschossen absolut begrenzt

wird. Es soll sichergestellt werden, dass die Grösse eines Grundstückes nicht auch bestimmend für die Nutzungsart wird. Erst durch den Ausbau von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss wurde bisher ein Nutzungsumfang eröffnet, der für Familien eine ausreichende Attraktivität für Dauerwohnnutzungen darstellt. Diese Möglichkeit bestand aber nur bei Grundstücken, die die Mindestgrösse erheblich überschreiten. Durch die jetzt getroffene Festsetzung wird dieser nur für letztgenannte Grundstücke bisher vorhandene Spielraum entzogen.

Absolute Höchstgrenze von Grund- und Geschossflächenzahl stimmen überein. Freiraum für Aufenthaltsräume im Unter- oder Dachgeschoss verbleiben überhaupt nur dann, wenn die zulässige Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO nicht schon im Erdgeschoss vollständig ausgenutzt ist.

#### Grundfläche

Die bisher allgemein zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser von 60 m<sup>2</sup> einschl. überdachter Veranden wird unverändert beibehalten.

#### Nebenanlagen

Gemäss § 19 (4) Satz 3 BauNVO können abweichende Regelungen getroffen werden, wie die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und weiteren Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Neben den nach § 19 (4) BauNVO ohnehin geltenden Bestimmungen soll bezüglich der Nebengebäude eine Verhältnismässigkeit zum Nutzungsumfang der Wochenendhäuser gewahrt werden. Allgemein ist in Wochenendhausgebieten eine für einen PKW bemessene Garagenstellplatzfläche ausreichend. Im hier betrachteten Gebiet bestehen keine besonderen Anforderungen, die eine abweichende Sicht bedingen. Bei Einbeziehung einer angemessenen Fläche für sonstige Abstellzwecke, und unter Berücksichtigung der Anrechnung von überdachten Veranden auf die Grundfläche der Hauptanlage, ist ein Grundflächenspielraum von 30 m<sup>2</sup> als vollkommen ausreichend anzusehen. Die Nebennutzung bleibt der Hauptnutzung dadurch jedoch erkennbar untergeordnet. Fehlentwicklungen, wie z.B. Nebengebäude in der Grössenordnung der Hauptgebäude, werden vermieden. Wird aus individuellen Ansprüchen ein höherer Bedarf für zulässige Nebennutzungen gesehen, kann dieser nur zu Lasten des Hauptbedarfs verwirklicht werden.

## **2. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

Bei der Festsetzung des Charakters eines Wochenendhausgebietes sind die landschaftlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Eine dem Landschaftsbild angepasste Gestaltung der Gebäude kann aber nur dadurch erreicht werden, dass die massgebenden Gestaltungsmerkmale in eine *örtliche Bauvorschrift über Gestaltung* eingebunden werden. Nur so können Anforderungen an die Gestaltung der Bebauung gestellt werden.

Da im vorliegenden Fall die Bauvorschrift dem Einfügen der Gebäude in die Landschaft dienen soll und die Höhenlage der Gebäude bereits festgesetzt ist, beschränkt sie sich auf die die Gestaltung der Dächer.

Die Regelungen zur Gestaltung werden *textlich* in den Bebauungsplan - 1.Ergänzung integriert.

Als Grundlage für die Festlegung der Dachformen dienen die alt-hergebrachten Dächer des umliegenden Landschaftsraumes. Jedoch wird eine Einschränkung der Dachneigungswinkel vorgenommen, die speziell auf die örtliche Situation im Wochenendhausgebiet ausgerichtet ist. Ein unangebrachtes Überragen der Umgebung kann durch Begrenzung der Neigungswinkel weitgehend vermieden werden. Einschränkungen der Nutzbarkeit ergeben sich hieraus nicht, da die zulässige Geschossfläche vollständig im Vollgeschoss verwirklicht werden kann. Gleichzeitig entsteht eine nutzungs- und ortsbildgerechte Gestaltung der Wochenendhäuser.

Hierauf zielt auch der Verzicht auf Flächdächer bzw. gering geneigte Dächer ab. Nur bei Nebengebäuden, Garagen und Carports, die sich den Wochenendhäusern unterordnen, wird auf die letztgenannten Einschränkungen verzichtet.

Im direkten Zusammenhang mit den Festsetzungen zu den Dächern steht auch der Verzicht auf Dachaufbauten und Drempele. Die zuvor erläuterten Massnahmen werden dadurch sinnvoll unterstützt. Wie bereits dargelegt, ist damit eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten nicht verbunden. Die Streckung der Gebäude in Richtung des Firstes verhindert unangepasste Proportionen bei dem Zusammenspiel zwischen Gebäude und Dach.

### **3. Hinweis auf Bodendenkmale**

Der auf der Planzeichnung des Ursprungsplanes angebrachte Hinweis auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen wird erweitert. Die frühzeitige Benachrichtigung der zuständigen Stelle vor Beginn von Erdarbeiten soll einen verbesserten Zugriff auf eventuelle Funde gewährleisten. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse besteht eine nicht unerhebliche Wahrscheinlichkeit von weiteren unterirdischen Funden.

Auf die sofortige Meldepflicht von Bodenfunden gemäss §14 Nds. Denkmalschutzgesetz wird zusätzlich hingewiesen.

### **III. BEZUG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DEN AUSSAGEN DER ZUGEHÖRIGEN BEGRÜNDUNG**

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Aussagen der

zugehörigen Begründung gelten weiterhin uneingeschränkt. Diese Tatsache wird auch durch die Einordnung der zusätzlichen **TEXT-LICHEN FESTSETZUNGEN** deutlich. Dort wird ein direkter Bezug zu den schon gültigen Festsetzungen hergestellt.

Soweit genehmigte bauliche Anlagen dem künftig geltenden Nutzungsmass und den Gestaltungsvorschriften entgegenstehen, unterstehen diese dem Bestandsschutz.

Insgesamt wird durch die hinzutretenden Festsetzungen die Nutzbarkeit der Flächen als Wochenendhausgebiete nicht grundlegend beeinträchtigt. Die zusätzlichen Regelungen schaffen für künftige Bauten einerseits gleiche Nutzungsspielräume unabhängig von der jeweiligen Grundstücksgrösse. Andererseits werden lediglich Freiräume eingeschränkt, die bisher nur zu baurechtswidrigen Zuständen führen konnten.

Aufgestellt:

11. Sep. 1995      gez. R. Petersen  
**ARCHITEKT BDA WERNER PETERSEN**  
**DIPL.-ING. RALF PETERSEN**  
**BÜRO FÜR BAU- UND ORTSPLANUNG**  
Lindenstr. 39      Telefon 04105/3863  
21218 Seevetal      Telefax 04105/12735

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - 1.Ergänzung in seiner Sitzung am 17.08.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie diese Begründung beschlossen.

Kakenstorf, den 11. Sep. 1995

gez. Westphal  
Gemeindedirektor

gez. Siegel

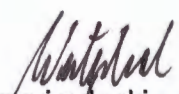
---

## BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan "AUF DER HORST" - 1.Ergänzung der Gemeinde Kakenstorf mit der Urschrift wird beglaubigt.

Kakenstorf, den 18.01.96



  
Der Gemeindedirektor