

## Satzung

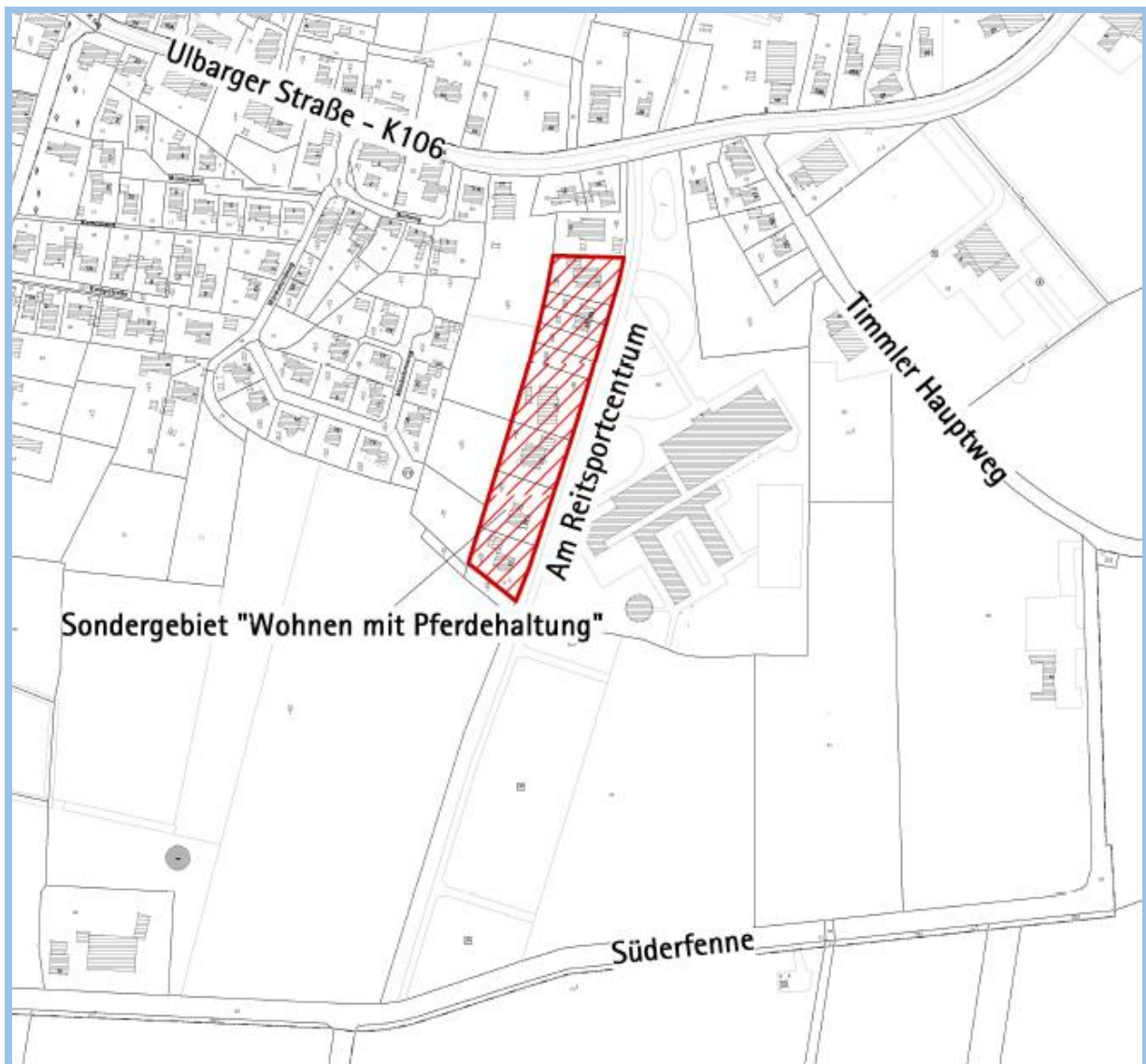
zur 4. vereinfachten Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

des Bebauungsplanes Nr. 11.9 – Reit- und Sportzentrum –

der Gemeinde Großefehn, Ortsteil Timmel,

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.9 – Reit- und Sportzentrum – in der Ortschaft Timmel



## **Satzung**

### **zur 4. vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 11.9 – Reit- und Sportzentrum – der Gemeinde Großefehn, Ortsteil Timmel, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Großefehn die 4. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 11.9 – Reit- und Sportzentrum – mit den enthaltenen textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie der Begründung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

#### **§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung umfasst das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferdehaltung“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11.9 – Reit- und Sportzentrum – im Ortsteil Timmel der Gemeinde Großefehn. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan auf der Titelseite dieser Satzung ersichtlich.

#### **§ 2 – Sachlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für die Errichtung und Gestaltung von Wintergärten sowie die Errichtung von Doppelhäusern.

#### **§ 3 – Textliche Festsetzungen**

Die in der Nutzungsschablone geregelte Zulässigkeit von Einzelhäusern wird um die Zulässigkeit von Doppelhäusern ergänzt.

#### **§ 4 – Baugestalterische Festsetzungen**

Die baugestalterische Festsetzung, hier 2.) „Dacheindeckung, Regenerative Energien und Außenwandflächen“ wird wie folgt gefasst:

##### 2.) Dacheindeckung, Regenerative Energien und Außenwandflächen

Die Dacheindeckung der geeigneten Dächer hat mit unglasierten Dachpfannen aus Ton oder Zement oder mit Reet zu erfolgen. Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z.B. Sonnenkollektor, Absor-

beranlage). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 75 % dieser Fläche nicht überschreiten. Für Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Erker, sind auch andere Materialien zulässig.

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105), Fachwerk oder Holz auszuführen. Es sind nur weiße, rote und rotbraune unglasierte Ziegel oder hellbraunes Holz zulässig. Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen zur Dacheindeckung und den Außenwandflächen bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> je Wohneinheit bei der Errichtung von Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO zulässig. Für Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Erker, sind auch andere Materialien zulässig.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11.9 – Reit- und Sportzentrum – im Ortsteil Timmel bleiben unverändert fortbestehen.

### **§ 5 – Definition Wintergarten**

Wintergärten im Sinne dieser Satzung sind an einem Wohngebäude angegliederte oder in das Wohnhaus integrierte geschlossene Konstruktionen, deren Wandflächen zu mehr als 60 % und deren Dachflächen zum überwiegenden Teil aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Glas oder vergleichbar) bestehen, die von einer auf einem Fundament errichteten Trägerkonstruktion aus Holz, Metall oder Kunststoff gehalten werden, deren Dach- und Wandflächen dem Wind, dem Regen und im Winter den Schneelasten trotzen und in dem sich mehrere Personen dauerhaft aufhalten können. Wintergärten können beheizt oder unbeheizt sein.

Notwendige Wandanteile aus Mauerwerk nach der NBauO (z.B. Abstandsvorschriften, Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.

Großflächig mit Fenstern versehene Anbauten, die über kein transparentes Dach verfügen sowie Gewächshäuser, die für die Pflanzenaufzucht genutzt werden oder Terrassendächer mit seitlichem oder allseitigem Windschutz aus Elementen, die nicht wind- oder schlagregendicht ausgeführt werden, sind keine Wintergärten im Sinne dieser Satzung.

### **§ 6 – Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Großefehn, den

Gemeinde Großefehn  
Der Bürgermeister

Adams (Siegel)

(Adams)

## **Begründung**

### **zur 4. vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 11.9 – Reit- und Sportzentrum – der Gemeinde Großefehn im Ortsteil Timmel**

aufgestellt durch: Gemeinde Großefehn, Bauamt, Kanalstraße Süd 54, 26629 Großefehn  
Stand:

#### **1. Vorbemerkungen**

Der Bebauungsplan Nr. 11.9 – Reit- und Sportzentrum – für den Ortsteil Timmel der Gemeinde Großefehn wurde am 07.09.2006 vom Rat der Gemeinde Großefehn als Satzung beschlossen und ist seit dem 27.10.2006 rechtsverbindlich (Datum der Bekanntmachung im Amtsblatt).

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11.9 – Reit- und Sportzentrum – hinsichtlich der Zulässigkeit von Wintergärten und Doppelhäusern im Sondergebiet „Wohnen mit Pferdehaltung“ zu ändern. Bezüglich der Zulässigkeit von Wintergärten erfolgt mit dieser 4. vereinfachten Änderung auch eine Anpassung der baugestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Dacheindeckung und Außenwandflächen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.9 – Reit- und Sportzentrum – wird im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung der Festsetzungen die bisherige Planungskonzeption und der planerische Grundgedanke der Gemeinde Großefehn erhalten bleibt und damit die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Der Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung ergibt sich aus der Titelseite zur Satzung.

#### **2. Raumordnung**

Im LROP des Landes Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich sind keine entgegensehenden Darstellungen getroffen.

#### **3. Planungsziele**

Der im Jahre 2006 beschlossene Bebauungsplan Nr. 11.9 – Reit- und Sportzentrum – enthält baugestalterische Festsetzungen. Die seinerzeit getroffenen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur - Dacheindeckung, Regenerative Energien und Außenwandflächen - erlauben nicht die Errichtung von Wintergärten. Es war seinerzeit aber nicht Planungswille der Gemeinde Großefehn, Wintergärten planungsrechtlich zu verhindern. Solche Anbauten dienen der Verbesserung der Wohnqualität und können auch zur Energieeinsparung beitragen. Der Bebauungsplan enthält insofern Regelungslücken.

Durch die Änderungen der bisherigen Festsetzung zur „Dacheindeckung, Regenerative Energien und Außenwandflächen“, dass für Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Erker, auch andere Materialien zulässig sind, sollen Wintergärten planungsrechtlich ermöglicht werden. Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 11.9 – Reit- und Sportzentrum- stellt die grundsätzlichen Zielvorstellungen der Gemeinde Großefehn für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen mit Pferdehaltung nicht in Frage. Der Bau von Wintergärten wird das Gesamterscheinungsbild der vorhandenen Bebauung nur unerheblich beeinflussen.

Außerdem wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes 11.9 –Reit- und Sportzentrum- die bisherige Festsetzung der Einzelhausbebauung um die Zulässigkeit von Doppelhäusern ergänzt. Hier werden ebenfalls die grundsätzlichen Zielvorstellungen der Gemeinde Großefehn für das Sondergebiet „Wohnen mit Pferdehaltung“ nicht in Frage gestellt, da durch die Textliche Festsetzung Nr. 2 –Beschränkung der Anzahl der Wohnungen- geregelt ist, dass je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> eine Wohnung zulässig ist und somit auf einem Grundstück über 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bereits zwei aneinandergebaute Einzelhäuser zulässig sind.

#### **4. Erschließung (Ver- und Entsorgung)**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11.9 – Reit- und Sportzentrum – sind durch die Gemeindestraße Am Reitsportzentrum erschlossen und bis auf zwei Grundstücke komplett bebaut.

#### **5. Umweltbericht/Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Großefehn, den

Gemeinde Großefehn  
Der Bürgermeister

Adams (Siegel)

(Adams)