

## Gemeinde Vaale

(Kreis Steinburg)

### 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Bahnhofstraße“

für das Gebiet

„nördlich der Bahnhofstraße (L 134) und  
östlich der Bebauung des Schulkampes“

**Bearbeitungsstand:** § 10 BauGB, 22.10.2012

## Satzung

### Auftraggeber

Gemeinde Vaale  
über das Amt Schenefeld  
Mühlenstraße 2, 25560 Schenefeld

### Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp  
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02  
mail@planungsbuero-philipp.de

# Gemeinde Vaale

(Kreis Steinburg)

## **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Bahnhofstraße“**

für das Gebiet

**„nördlich der Bahnhofstraße (L 134) und  
östlich der Bebauung des Schulkampes“**

## **Satzung**

### **Präambel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.10.2012 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Bahnhofstraße“ für das Gebiet „nördlich der Bahnhofstraße (L 134 und östlich der Bebauung des Schulkamps“, bestehend aus der Änderung der Planzeichnung (Teil A) und der Änderung des Textes (Teil B), erlassen:

### **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Bahnhofstraße“. Das Plangebiet liegt nördlich der Bahnhofstraße (L 134) und östlich der Bebauung des Schulkampes.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 10/7 bis 10/15 der Flur 7 in der Gemeinde und Gemarkung Vaale und ist zudem durch anliegenden Lageplan zum Geltungsbereich bestimmt (Anlage 1). Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

Die Planzeichnung und der Text (Teil B) des Bebauungsplans Nr. 8 werden für obigen Geltungsbereich in den folgenden Punkten geändert:

## **Änderung der Planzeichnung (Teil A)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 begrenzt.

(II, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2),  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO.

## **Änderung des Textes (Teil B)**

### **7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)

#### **7.2 Dächer**

Die Dächer der Hauptgebäude müssen eine Neigung von mindestens 15° aufweisen. Nebendachflächen (z.B. Wintergärten oder andere untergeordnete Hauptanlagen) sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit geringeren Dachneigungen zulässig.

### **HINWEIS:**

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 gelten unverändert fort.

## **Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.07.2012.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln vom 11.07.2012 bis 19.07.2012 erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Gemeindevertretung hat am 04.07.2012 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Änderung der Planzeichnung (Teil A) und der Änderung des Textes (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.07.2012 bis 20.08.2012 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung

wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 11.07.2012 bis 19.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.10.2012 geprüft. Hinweise oder Anregungen sind nicht eingegangen.
7. Die Gemeindevertretung hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus der Änderung der Planzeichnung (Teil A) und der Änderung des Textes (Teil B) am 23.10.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Vaale, den 13.11.2012

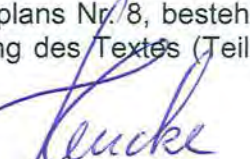


  
Bürgermeister

8. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus der Änderung der Planzeichnung (Teil A) und der Änderung des Textes (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Vaale, den 13.11.2012

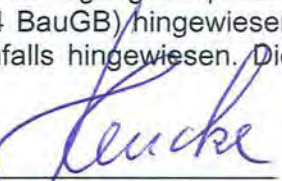


  
Bürgermeister

9. Der Beschluss über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 15.11.2012 bis 23.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.11.2012 in Kraft getreten.

Vaale, den 26.11.2012



  
Bürgermeister

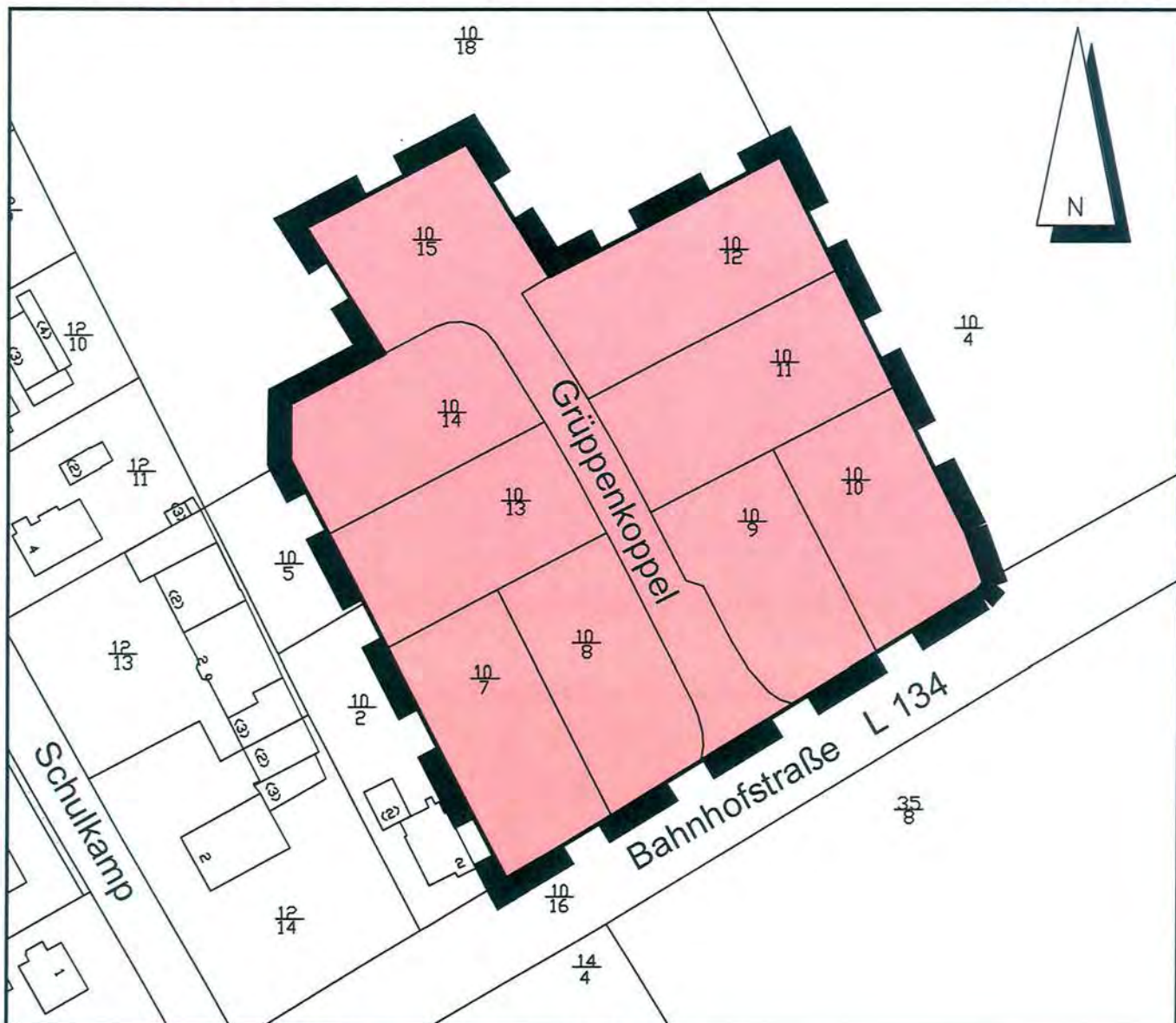
## Anlage 1: Festsetzung des Geltungsbereiches

# Anlage 1 zur Satzung der Gemeinde Vaale

über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Bahnhofstraße"  
für das Gebiet "nördlich der Bahnhofstraße (L 134) und östlich der  
Bebauung des Schulkamps"

## Festsetzung des Geltungsbereiches

Maßstab 1:1000



Kreis Steinburg, Gemeinde Vaale, Gemarkung Vaale, Flur 7

Stand 04.07.2012

## Zeichenerklärung Festsetzungen

Planzeichen



Erläuterungen

Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches

Rechtsgrundlage

§ 9 (7)

BauGB

Dithmarsenpark 50  
25767 Albersdorf  
Tel. 04835 - 97 838 00  
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro  
**Philipp**



## Gemeinde Vaale

(Kreis Steinburg)

### 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Bahnhofstraße“

für das Gebiet

„nördlich der Bahnhofstraße (L 134) und  
östlich der Bebauung des Schulkampes“

**Bearbeitungsstand:** § 10 BauGB, 22.10.2012

## Begründung

## Auftraggeber

Gemeinde Vaale  
über das Amt Schenefeld  
Mühlenstraße 2, 25560 Schenefeld

## Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp  
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02  
mail@planungsbuero-philipp.de

## **Inhaltsverzeichnis**

|           |                                               |          |
|-----------|-----------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b> | <b>1</b> |
| <b>2.</b> | <b>Erläuterung der Planfestsetzungen</b>      | <b>2</b> |
| 2.1       | Zahl der Vollgeschosse                        | 2        |
| 2.2       | Dachneigung                                   | 2        |
| <b>3.</b> | <b>Sonstiges</b>                              | <b>2</b> |

# Gemeinde Vaale

## **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Bahnhofstraße“**

für das Gebiet

**„nördlich der Bahnhofstraße (L 134) und  
östlich der Bebauung des Schulkampes“**

## **Begründung**

### **1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofstraße“ wurde im Jahr 2006 rechtskräftig. Der Änderungsbereich umfasst den Bereich des Ausgangsbauungsplans insgesamt. Dieser liegt nördlich der Bahnhofstraße und östlich der Bebauung des Schulkampes. Das Plangebiet wird über die Straße ‚Gruppenkoppel‘ (ehemalige Planstraße A) erschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 10/7 bis 10/15 der Flur 7 in der Gemeinde und Gemarkung Vaale. Er ist insgesamt 0,77 ha groß.

Im Rahmen der Vermarktung der Baugrundstücke ist eine zunehmende Nachfrage nach zweigeschossigen Wohngebäuden im Stile von Stadtvillen zu verzeichnen. Neben dem aktuellen Trend sind diese Häuser sowohl energetisch günstig als auch sehr flächensparsam. Darüber hinaus gibt es eine erkennbare Nachfrage nach ebenerdigen, behinderten- bzw. seniorengerechten Wohnungen, die eine geringe Dachneigung aufweisen.

Die Gemeinde beabsichtigt, der geänderten Nachfragesituation in dem Baugebiet Rechnung zu tragen. Eine Änderung der allgemeinen Höhenentwicklung ist nicht beabsichtigt, so dass die Grundzüge der Planung nicht tangiert werden.

Für die Realisierung der Planung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Bahnhofstraße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erforderlich. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das FFH-Gebiet Vaaler Moor befindet sich im Abstand von ca. 1,4 km zum Plangebiet. Ziel ist hier die Entwicklung eines durch Kultivierung weitgehend zerstörten Hochmoores sowie die Schaffung eines Großschutzgebietes in Verbindung mit dem Naturschutzgebiet „Herrenmoor bei Kleve“. Das Entwicklungsziel wird durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt. Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter bestehen nicht.

## 2. Erläuterung der Planfestsetzungen

### 2.1 Zahl der Vollgeschosse

Planungsziel ist die zusätzliche Realisierung von zweigeschossigen Wohngebäuden, die im Stile von Stadtvillen verstärkt nachgefragt werden. Innerhalb des Planänderungsbereichs sind deshalb maximal zwei Vollgeschosse zulässig (bisher eins).

Eine Veränderung der Höhenentwicklung ist zu diesem Zweck weder erforderlich noch wünschenswert. Die Höhenbegrenzung erfolgt weiterhin durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt.

### 2.2 Dachneigung

Zwei Vollgeschosse bei maximal 9,0 m Firsthöhe erfordern eine vergleichsweise niedrige Dachneigung, typischerweise zwischen 15 und 25 Grad. Darüber hinaus besteht auch insgesamt ein Trend zu senioren- bzw. behindertengerechten ebenerdigen Hausformen, die auf einen Dachausbau vollständig verzichten.

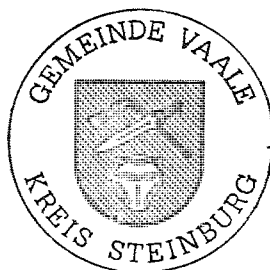
Insofern wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften eine Minstdachneigung von 15° festgesetzt (bisher 32°). Für Nebendachflächen (z.B. Wintergärten und andere untergeordnete Hauptanlagen) sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch weiterhin mit geringeren Dachneigungen zulässig.

## 3. Sonstiges

Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 gelten unverändert fort.

Die Planungskosten trägt die Gemeinde; sonstige Kosten fallen für die Gemeinde nicht an.

Vaale, den 13.11.2012



(Bürgermeister)