

# Gemeinde Salzhausen

Landkreis Harburg



## Bebauungsplan Nr. 19 „Winsener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. ÄNDERUNG

### Inhalt

Satzungstext  
Verfahrensvermerke  
Begründung

Stand: Entwurf 04/2023  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Salzhausen durch:

### Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

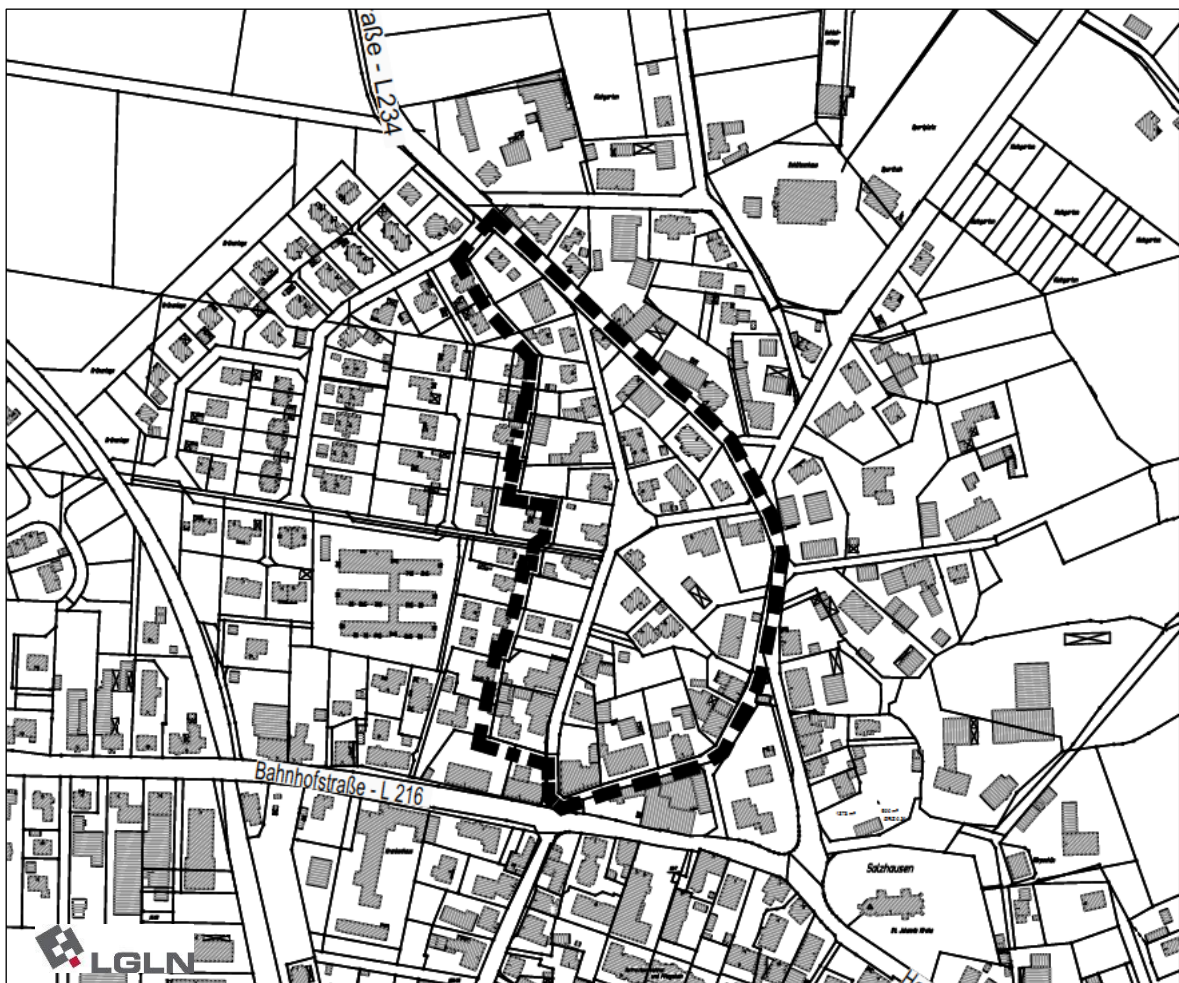
# Bebauungsplan Nr. 19 „Winsener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. ÄNDERUNG

## Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und des 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Salzhausen die nachfolgende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Winsener Straße“, bestehend aus dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Winsener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift ist in dem nachstehenden Übersichtsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet:



**2. Folgende textliche Festsetzung Nr. 3 des Urplans wird aufgehoben:**

~~Das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit muß in den MI – und MD Gebieten mit 800 m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksfläche mindestens 400 m<sup>2</sup> zu 1 Wohneinheit und in den übrigen MI - und MD - Gebieten mindestens 500 m<sup>2</sup> zu 1 Wohneinheit betragen.~~

**3. Hinweis**

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 „Winsener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift bleiben von dieser 1. Änderung unberührt.

Salzhausen, den

.....  
Bürgermeisterin

.....  
Gemeindedirektor

**Rechtsgrundlagen**

Maßgebend sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017
- in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils aktuellen Fassung.

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 19.06.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Winsener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Salzhausen, den

.....  
Gemeindedirektor

## Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Winsener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Lüneburg, den



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
www.patt-plan.de

.....  
Planverfasser

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 19.06.2023 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Winsener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .....2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung inkl. Begründung hat vom 07.07.2023 bis 18.08.2023 öffentlich ausgelegen.

Salzhausen, den

.....  
Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Salzhausen in seiner Sitzung am .....2023 den Bebauungsplans Nr. 19 „Winsener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Salzhausen, den

.....  
Gemeindedirektor

### Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Winsener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .../..... für den Landkreis Harburg bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde damit am ..... rechtsverbindlich.

Salzhausen, den

.....  
Gemeindedirektor

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Winsener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Salzhausen, den

.....  
Gemeindedirektor

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 19 „Winsener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. ÄNDERUNG

**Stand:** Entwurf 04/2023  
Öffentliche Auslegung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Salzhausen durch



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

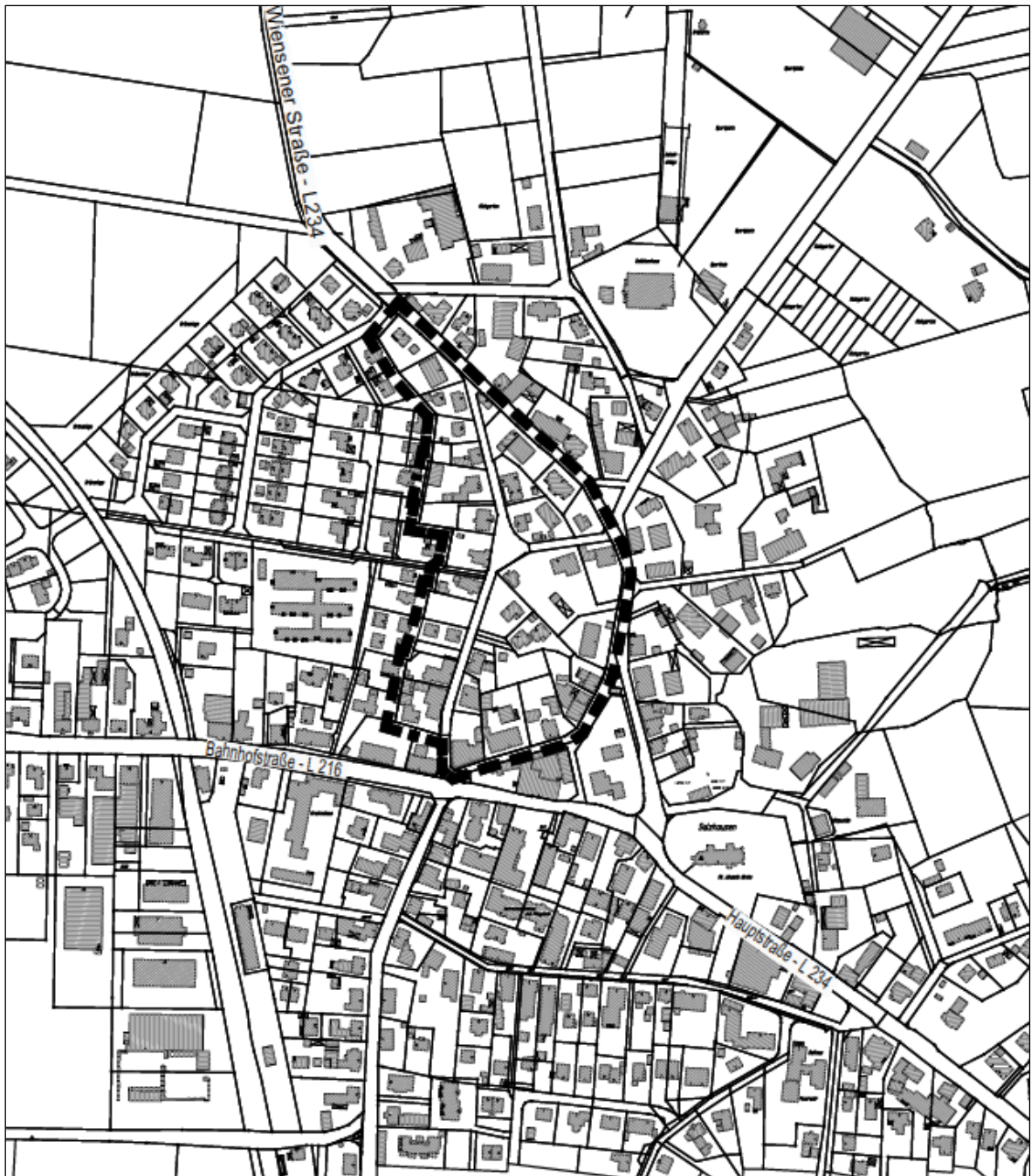
## **Inhalt**

1.	Anlass und Ziel .....	9
2.	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	9
3.	Grundlagen der Planung .....	9
3.1	Regionale Raumordnung .....	9
3.2	Flächennutzungsplan .....	10
3.3	Bebauungsplan Nr. 19 „Winsener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift.....	10
4.	Planänderung .....	11
5.	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit .....	11
6.	Bauleitplanerisches Verfahren .....	12

Anlage: Textliche Festsetzungen des Urplans (2 Seiten)

## Übersichtsplan

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 19 mit ÖBV, 1. Änderung





## 1. Anlass und Ziel

Vor dem Hintergrund konkreter Neu- und Umbaubauwünsche in der bebauten Ortslage Salzhausen und der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung, Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, soll für eine Teilfläche des zentralen Siedlungsbereichs eine wohnbauliche Nachverdichtung ermöglicht werden, in dem auf eine Regulierung der Anzahl zulässiger Wohnungen in Wohngebäuden verzichtet wird.

Dazu ist die Änderung des seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 „Winsener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingestuft und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Sie liegt bei rund 11.250 m<sup>2</sup> (Baugebiet 3,75 ha x GRZ 0,3).
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen außerdem auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete).
- Sogenannte „schwere Unfälle“ im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) können ausgeschlossen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden.

## 2. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der rund 4,1 ha große Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung umfasst den nordöstlichen Teil der historischen Ortslage Salzhausen. Es wird über die zentral verlaufende Straße „Hoßberg“ sowie über die am Gebietsrand verlaufenden Straßen „Winsener Straße“ (L234) und „Schmiedestraße“ erschlossen. Die zentrale Lage zeigt sich in einer gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen, Einzelhandel und Kleingewerbe und Dienstleistungen.

## 3. Grundlagen der Planung

### 3.1 Regionale Raumordnung

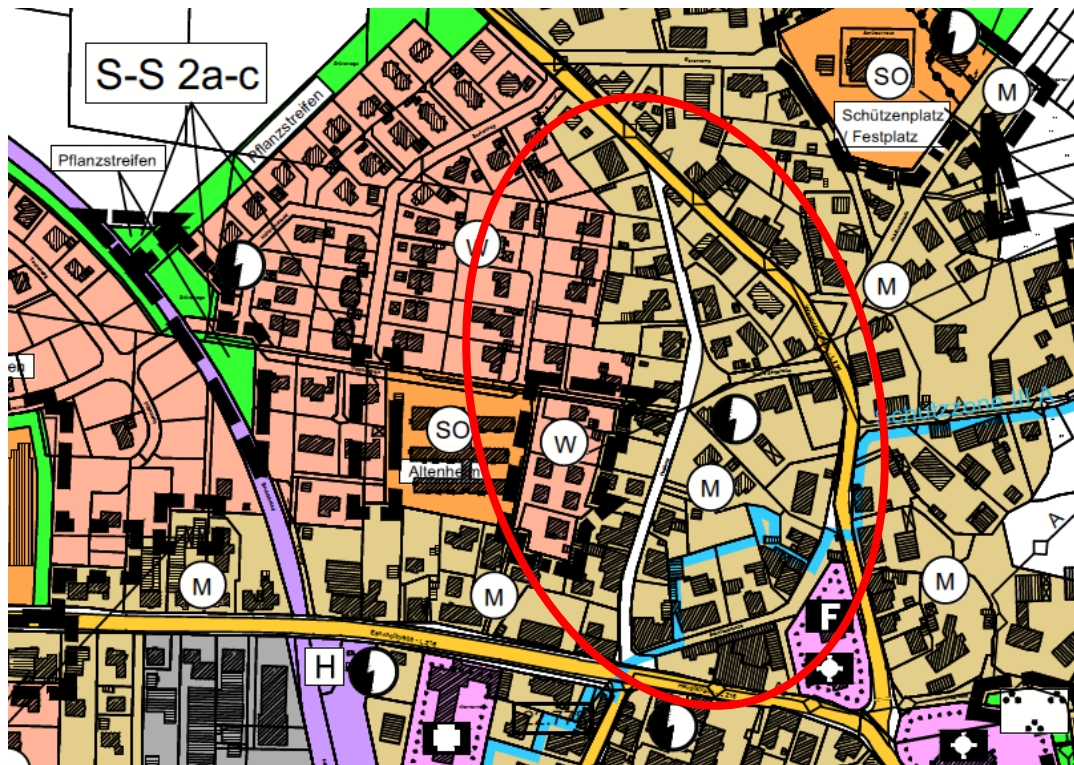
Das Landesraumordnungsprogramm 2022 beschreibt als Grundsatz u.a., dass in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und die Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden sollen (2.1. 01).

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Harburg 2025 basiert auf dem Landesraumordnungsprogramm. Salzhausen hat die Funktion eines Grundzentrums. Die zentralörtlichen Funktionen sind räumlich in den zentralen Orten zu konzentrieren, zu sichern und zu entwickeln. Zudem besitzt Salzhausen die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung steht den im RROP formulierten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen ist die Änderungsfläche Teil einer gemischten Baufläche. Die vorliegende Planänderung betrifft nicht die Art der baulichen Nutzung; sie kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

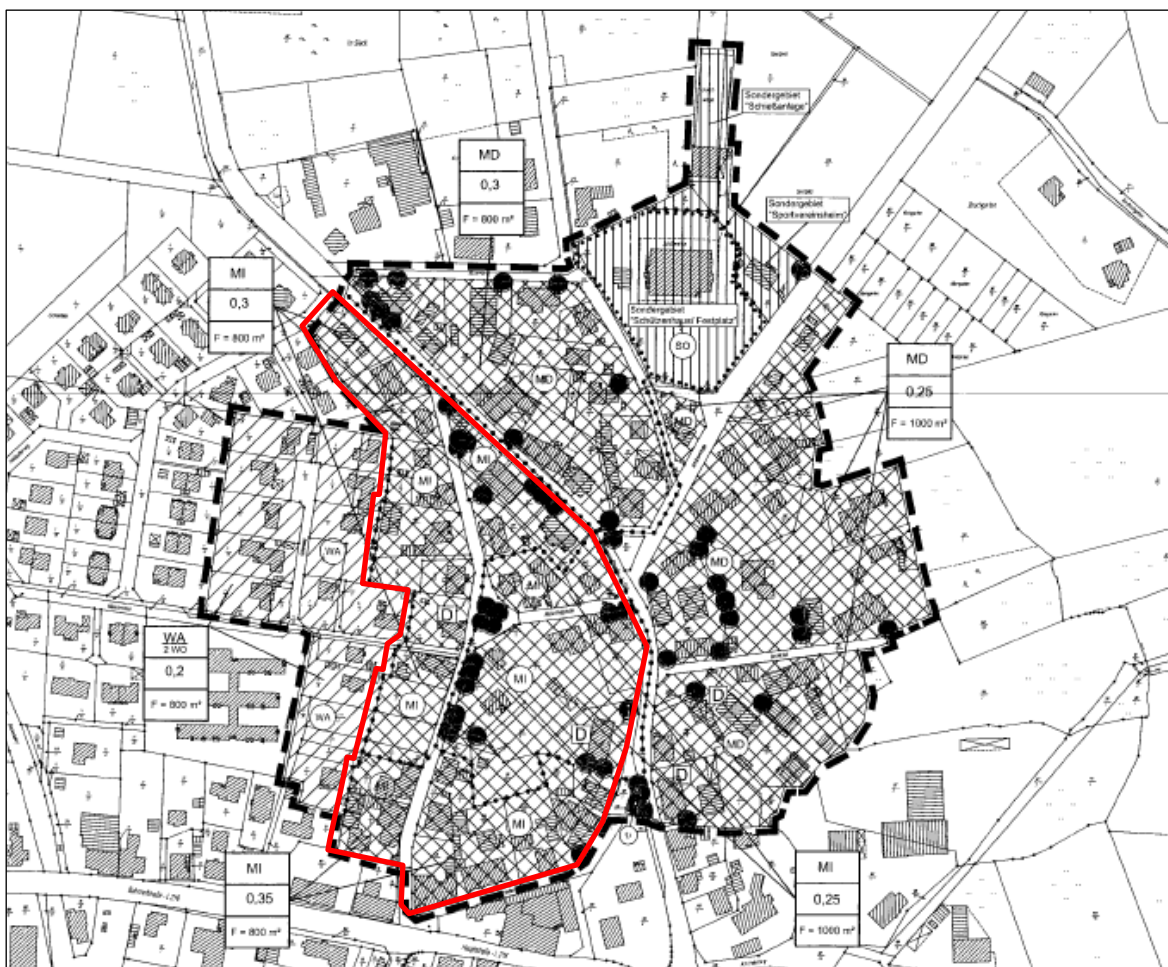


Auszug Flächennutzungsplan i.d.F. der 38. Änderung

### 3.3 Bebauungsplan Nr. 19 „Winsener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Winsener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Salzhausen trat im Jahr 2006 in Kraft. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB, der neben der Art der Nutzung nur eine GRZ und eine Mindestgrundstücksgröße festsetzt. Gebäudehöhe und Geschossigkeit sowie überbaubare Grundstücksflächen sind nicht festgesetzt, so dass sich diese gemäß § 34 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung ergibt. Es gilt für die Anzahl der Wohneinheiten eine Beschränkung, die in den Mischgebieten im Verhältnis zur Grundstücksfläche definiert ist.

Für den Änderungsbereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) mit einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,35 fest. Außerdem sind pro Wohneinheit 400 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche nachzuweisen.



Planzeichnung Urplan mit Abgrenzung des Änderungsbereiches

#### 4. Planänderung

Der Änderungsbereich eignet sich aufgrund seiner Lage, Erschließung und infrastrukturellen Anbindung für eine wohnbauliche Nachverdichtung.

Dazu wird der bisherige Festsetzungsrahmen angepasst, in dem zukünftig auf die Festsetzung einer anrechenbaren Grundstücksfläche pro Wohneinheit verzichtet wird (Festsetzung Nr. 3 Urplan).

Im Rahmen der nach wie vor geregelten baulichen Ausnutzung können dadurch Wohnbauprojekte unabhängig von der zur Verfügung stehenden Grundstückgröße umgesetzt werden. Die Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten ergibt sich dann allein aus der nicht geänderten baulichen Ausnutzung (GRZ 0,3 bzw. 0,35) sowie aus den Anforderungen eines Mischgebiets, dass ein gleichberechtigtes Nebeneinander der zulässigen Hauptnutzungen voraussetzt. Der Siedlungscharakter wird somit hinreichend gewahrt.

#### 5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit

Durch die Planänderung wird kein erhöhter Versiegelungsgrad vorbereitet. Die Baugrundstücke im Plangebiet sind aufgrund ihrer Vornutzung und Bestandssituation flächenhaft versiegelt. Der Siedlungscharakter wird durch die nicht geänderte GRZ, die

weiterhin geltende Mindestgrundstücksgröße (800 m<sup>2</sup>) sowie die Gestaltungsregeln der örtlichen Bauvorschriften hinreichend bewahrt.

Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten können zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, aber es bestehen auch keine Hinweise auf Lokalpopulationen geschützter Arten, die überwiegend oder ausschließlich im Bereich des Plangebiets bestehen. Für die an diesen Lebensraum gebundenen Tiere bleibt die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten erhalten.

Eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude (innerhalb des Plangebiets oder angrenzend) kann im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren durch Einbindung der Denkmalschutzbehörde vermieden werden. Grundsätzlich gilt, dass gemäß § 8 des NDSchG in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Überprägung des Plangebiets ist aber davon auszugehen, dass die Erhaltungsbedingungen für etwaige ehemalige Bodendenkmale schlecht waren. Auf die Gültigkeit des § 14 NDSchG wird hingewiesen.

## **6. Bauleitplanerisches Verfahren**

Am 19.06.2023 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Winsener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. In gleicher Sitzung wurde der vorliegende Entwurf gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich seiner Begründung hat vom 07.07.2023 bis zum 18.08.2023 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Salzhausen am .....2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Winsener Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

Anlage (2 Seiten)

# Textliche Festsetzungen des Urplans

## Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 Bau NVO unzulässig.
2. Im Plangebiet gilt bei Grundstücken, die kleiner als die jeweils festgesetzte Mindestgrundstücksgröße sind und die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut waren, als Mindestgrundstücksgröße der Bestand der Planunterlage. Sofern die bereits vorhandene GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses höher als die festgesetzte war, gilt für das betroffene Grundstück die GRZ des derzeitigen Bestandes.

3. Das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit muß in den MI – und MD Gebieten mit 800 m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksfläche mindestens 400 m<sup>2</sup> zu 1 Wohneinheit und in den übrigen MI - und MD - Gebieten mindestens 500 m<sup>2</sup> zu 1 Wohneinheit betragen.

4. Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen sind alle Laubbäume mit einem Stammdurchmesser ab 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche zu erhalten. Sowohl diese als auch die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind bei Abgängigkeit auf demselben Grundstück durch mindestens 3 x verschulte Laubbäume gleicher Art nachzupflanzen.

## Örtliche Bauvorschrift

### § 1

#### Allgemeine Anforderungen an Gebäude

1. Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Ziegelmauerwerk (Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun: RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) zu verblenden. Fachwerk ist zulässig. Naturfarbene Holzverkleidungen für untergeordnete Bauteile wie Giebeldreiecke und Gauben sind zulässig. Die Verwendung von Feldsteinen im Sockelbereich und die Verwendung anderer Materialien für untergeordnete Anschlußpunkte und Details, die konstruktiv als notwendig begründet sind, sind zulässig. Imitationen von Mauerwerk und Fachwerk sind unzulässig. Bei landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden ist eine naturfarbene Holzverkleidung zulässig.
2. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder als Walmdächer auszubilden. Krüppelwalme sind zulässig. Dachneigungen unter 30° und über 60° sind nicht erlaubt. Ausgenommen hiervon sind landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude. Bei Walmdächern muß die Firstlänge mindestens 60 % der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen.

3. Zulässig für die Dächer der Hauptgebäude sind nur unglasierte Dachpfannen mit den Farbtönen in rot- bis rotbraun (RAL Nr. 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) und dunkelanthrazit (RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche) sowie Reetdeckung. Nicht zulässig als Dachdeckungsmaterialien sind Kunststoff, Dachpappe und Metall. Ausnahmen für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind bei rot bis rotbraun und dunkelanthrazit beschichteten Metalleindeckungen zulässig. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden.
4. Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 2/3 der dazugehörigen Trauflänge sein. Ihre Höhe darf 1/3 der Gesamthöhe des Daches von Traufe bis First nicht überschreiten. Der lichte Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muß mindestens 1,20 m betragen. Dachgauben sind innerhalb einer Dachfläche einheitlich zu gestalten. Fenster in den Dachgauben sind mit stehenden Formaten auszubilden.
5. Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie im einzelnen nicht breiter als 1,20 m sind und insgesamt 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
6. Drenpel bis 30 cm sind zulässig. Ausnahmsweise können Drenpel bis 50 cm zugelassen werden, wenn die Traufe mindestens bis auf die Höhe der Oberkante der entsprechenden Geschoßdecke herunterverlegt wird.

## **§ 2 Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und, sofern sie an Gebäuden angebracht sind, nur im Erdgeschoß an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite zulässig.
2. Werbeanlagen haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen.
3. Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.

## **§ 3 Ausnahmen**

1. Die Vorschriften des § 1 Nr. 1 – 3 gelten nicht für Wintergärten.
2. Von den Vorschriften zu § 1 Nr. 3 dieser Satzung (Materialien und Farben der Dachdeckung) darf zugunsten von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie abgewichen werden.

## **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.