



**Gemeinde Häuslingen**  
**Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 4**  
**„Wohngebiet Eilstorfer Weg“**  
**5. Änderung**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**



Übersichtsplan (Quelle: Verden-Navigators – ohne Maßstab): Lage des Plangebietes markiert

## **ABSCHRIFT**

**Verfahren gemäß § 13 BauGB**  
Satzungsbeschluss gemäß 10 BauGB

**Stand: 04.11.2022**

**Beglaubigungsvermerk:**  
Die vorliegende Abschrift des Bebauungsplans Nr. 4,  
5. Änderung, mit ÖBV stimmt mit der Urschrift überein.

Rethem (Aller), den

Bearbeitung:

**HP**  
&  
H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau

.....

## PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 80, 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Häuslingen den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Eilstorfer Weg“, 5. Änderung, bestehend aus einer Änderung der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV), beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren, § 13 BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.

Rethem (Aller), den 20.12.2022

gez. Grochotzky  
Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Eilstorfer Weg“, 5. Änderung, mit ÖBV wurde ausgearbeitet von:

H&P Ingenieure GmbH  
Albert-Schweitzer-Straße 1  
30880 Laatzen

Laatzen, den 15.12.2022

gez. Schneider  
Planverfasser

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Häuslingen hat in seiner Sitzung am 14.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wohngebiet Eilstorfer Weg“, 5. Änderung, mit ÖBV beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rethem (Aller), den 20.12.2022

gez. Grochotzky  
Gemeindedirektor

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Häuslingen hat in seiner Sitzung am 14.07.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohngebiet Eilstorfer Weg“, 5. Änderung, mit ÖBV und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohngebiet Eilstorfer Weg“, 5. Änderung, mit ÖBV und der Begründung haben vom 22.09.2022 bis einschließlich 24.10.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Samtgemeinde Rethem (Aller) zur Verfügung gestellt.

Rethem (Aller), den 20.12.2022

gez. Grochotzky  
Gemeindedirektor

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Häuslingen hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Eilstorfer Weg“, 5. Änderung, mit ÖBV nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.11.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Rethem (Aller), den 20.12.2022

gez. Grochotzky  
Gemeindedirektor

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Eilstorfer Weg“, 5. Änderung, mit ÖBV ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.2022 in Kraft getreten.

Rethem (Aller), den 20.12.2022

gez. Grochotzky  
Gemeindedirektor

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohngebiet Eilstorfer Weg“, 5. Änderung, mit ÖBV sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Rethem (Aller), den

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Mit den hier vorliegenden örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) werden die ÖBV des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 4 i.d.F. der 4. Änderung aufgehoben und ersetzt.

### § I Anwendungsbereich

Diese Gestaltungsbestimmungen gelten in sämtlichen Baugebieten WA des Bebauungsplanes Nr. 4. Sie gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen < 30 m<sup>2</sup> Grundfläche (genehmigungsfrei) sowie nicht für Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten / -elemente.

### § II Dächer

(als Dächer gelten sämtliche geneigten Gebäudeaußenflächen)

Als Dachform zulässig sind: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach sowie gleich geneigte versetzte Dächer (sog. Shed-Dach). Die Mindest-Neigung der Hauptflächen beträgt 30 Grad, für begrünte Dächer 25 Grad.

Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind Dachziegel / Dachpfannen in folgenden Farbtönen sowie begrünte Dächer oder Naturdächer zulässig. Abweichend davon dürfen Gauben auch in Metallblech gedeckt werden und es sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente, parallel zur Dachfläche montiert, zulässig. Unzulässig sind glasierte oder reflektierende Eindeckungen.

Zulässig sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregerister RAL 840 HR entsprechen:

Rot: RAL 2001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016.  
Braun: RAL 8004, 8012, 8015, 8016.  
Anthrazit: RAL 7015, 7016, 7024.

Dachaufbauten sind nur auf den Längs-Flächen zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 1/3 von deren Länge einnehmen und sie müssen von den Giebel- oder Walm-Kanten mindestens 2,0 m Abstand einhalten, in der Verlängerung ihrer Unterkanten gemessen, sowie 0,5 m von der Firstlinie.

### § III Wände

(als Wände gelten alle senkrechten Außenflächen der Gebäude, ausgenommen die in ihnen liegenden Tore. Türen Fenster)

Für Außenwände ausschließlich zulässig sind: Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen, Klinker, Putz und senkrechte Holzverkleidungen (letztere nicht auf den Grundstücks östlich der Straße Am weißen Berge) in folgenden Farbtönen. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

Zulässig sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregerister RAL 840 HR entsprechen:

- für Klinker- und Putzfassaden:

Weiß / Beige: RAL 1013-1015, 9001, 9010, 9016, 9018.  
Grau: RAL 7032, 7035, 9002.

- zusätzlich für Klinker und Ziegelsteinfassaden:

Rot: RAL 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.

Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

- für Holzfassaden:

Rot: RAL 2001 – 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.

Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

sowie holzfarben (natur und lasiert). Untergeordnet (max. 30% pro Fassadenseite) ist Holz an der Fassade auch in weiß zulässig (z.B. am Giebeldreieck)

#### **§ IV Höhen**

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,6 m über der mittleren Straßenendausbauhöhe im Bereich der Grundstückszufahrt liegen.

#### **§ V Einfriedungen**

Einfriedungen jedweder Art dürfen max. 1,80 m hoch sein. Sichtschutzstreifen / -planen bei Doppelstabmattenzäunen dürfen max. 1,20 m hoch sein. Dies gilt analog für sonstige Sichtbauwandkonstruktionen mit geschlossenen Feldern.

Für Einfriedungen an Straßenfronten inkl. des Bereichs der Vorgartenflächen (Bereich zwischen Straße und Hauptgebäude mit verlängerter vorderer paralleler Fassadenlinie zur Straße) sowie für die Westkante (zur Grün- / Gehölzfläche), Südwestkante (zur ehem. Bahntrasse) und Nordkante (zur freien Landschaft) des Baugebietes gilt einschränkend: Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,0 m sein, ausgenommen pflanzliche Einfriedungen (max. 1,80 m).

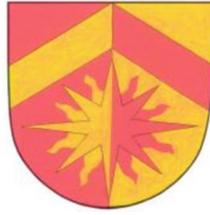
Für pflanzliche Einfriedungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Die Höhe pflanzlicher Einfriedungen ist durch dauerhafte Pflege zu begrenzen. Giftige Pflanzen sind unzulässig. Invasives Wachstum auf Nachbargrundstücke ist zu unterbinden.

#### **§ VI Freiflächen**

In Präzisierung von § 9 Abs. 2 NBauO gilt: Die Vorgartenflächen (Bereich zwischen Straße und Hauptgebäude mit verlängerter vorderer paralleler Fassadenlinie zur Straße) sind zu mind. 50 % der Fläche mit Rasen und / oder Bepflanzungen zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) ist unter Verweis auf § 7 dieser ÖBV, Ordnungswidrigkeiten, unzulässig.

#### **§ VII Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.



**Gemeinde Häuslingen  
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 4  
„Wohngebiet Eilstorfer Weg“  
5. Änderung  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**BEGRÜNDUNG**

**ABSCHRIFT**

**Verfahren gemäß § 13 BauGB**  
Satzungsbeschluss gemäß 10 BauGB

**Stand: 04.11.2022**

---

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure  
Laatzten / Soltau

## Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen.....	3
2	Einleitung / Ziele und Zwecke der Planung .....	3
3	Lage des Plangebietes / Anwendung.....	4
4	Planungsvorgaben.....	5
4.1	Raumordnung und Landesplanung .....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	5
4.3	Belange benachbarter Gemeinden.....	5
5	Umfang und Erforderlichkeit der Änderungs-Festsetzungen .....	6
5.1	Begründung der Änderungs-Regelungen .....	6
5.2	Abgleich zum Ursprungsplan – Grundzüge der Planung .....	7
6	Umweltbelange .....	9
7	Abwägung und Beschluss der Begründung .....	9

Anhang 1: Tabellarische Synopse der ÖBV alt / neu

## 1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).

## 2 Einleitung / Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Häuslingen „Wohngebiet Eilstorfer Weg“ umfasst ausschließlich eine Aktualisierung der örtlichen Bauvorschriften, ÖBV.

Der Bebauungsplan Nr. 4 in der Ursprungsversion stammt aus dem Jahre 1997. Dieser Plan enthielt bereits Regelungen zur baulichen Gestaltung. Die letzte vorhergehende Änderung Nr. 4 wurde 2003 rechtswirksam und enthielt eine Änderung der Abgrenzungen zwischen zwei Teilbaugebieten sowie bereits eine Überarbeitung der Bauvorschriften mit der Zielsetzung, den Gestaltungsspielraum künftiger Bauherren zu vergrößern.

Das Baugebiet besteht aus drei Abschnitten, von denen zwei mittlerweile vollständig bebaut sind und der dritte, westliche Abschnitt aktuell erschlossen wird. Der Rat der Gemeinde Häuslingen hat nunmehr beschlossen, eine neuerliche Aktualisierung der Bauvorschriften vorzunehmen. Hintergrund sind zum einen aktuelle Bau- und Gestaltungsmoden, deren Berücksichtigung einer Ergänzung der ÖBV bedürfen, und zum anderen die Erfahrungen aus den zurückliegenden Bauabschnitten, wonach die ursprünglich avisierten gestalterischen Zielsetzungen nur teilweise erreicht worden bzw. wonach sich herausgestellt hat, dass Regelungslücke bestehen. Exemplarisch zu nennen sind dachgestützte PV-Anlagen, die bisher nicht vorgesehen sind (aber dennoch sinnvollerweise im Zuge von Befreiungen genehmigt wurden) oder Regelungen zu Einfriedungen, die bisher gänzlich fehlen.

Der Umfang der Änderung behält dabei die ursprünglichen Planungsziele im Auge. D.h. die mit dem Ursprungsplan konzeptionell verfolgte Planungsintention / Gestaltungsintention wird beibehalten und lediglich fortgeschrieben und präzisiert. Insofern ändern sich die Grundzüge der Planung nicht und das Verfahren wird als vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt - unter Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie unter Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs.1, 4 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 4, 5. Änderung, wird vereinfachten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB siehe näher Abschnitt 5.2.

### 3 Lage des Plangebietes / Anwendung

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Groß Häuslingen, vgl. folgender Übersichtsplan:



(Quelle: Verden-Navigator – ohne Maßstab): Lage des Plangebietes markiert

Die Planänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans, siehe folgende Abbildung.

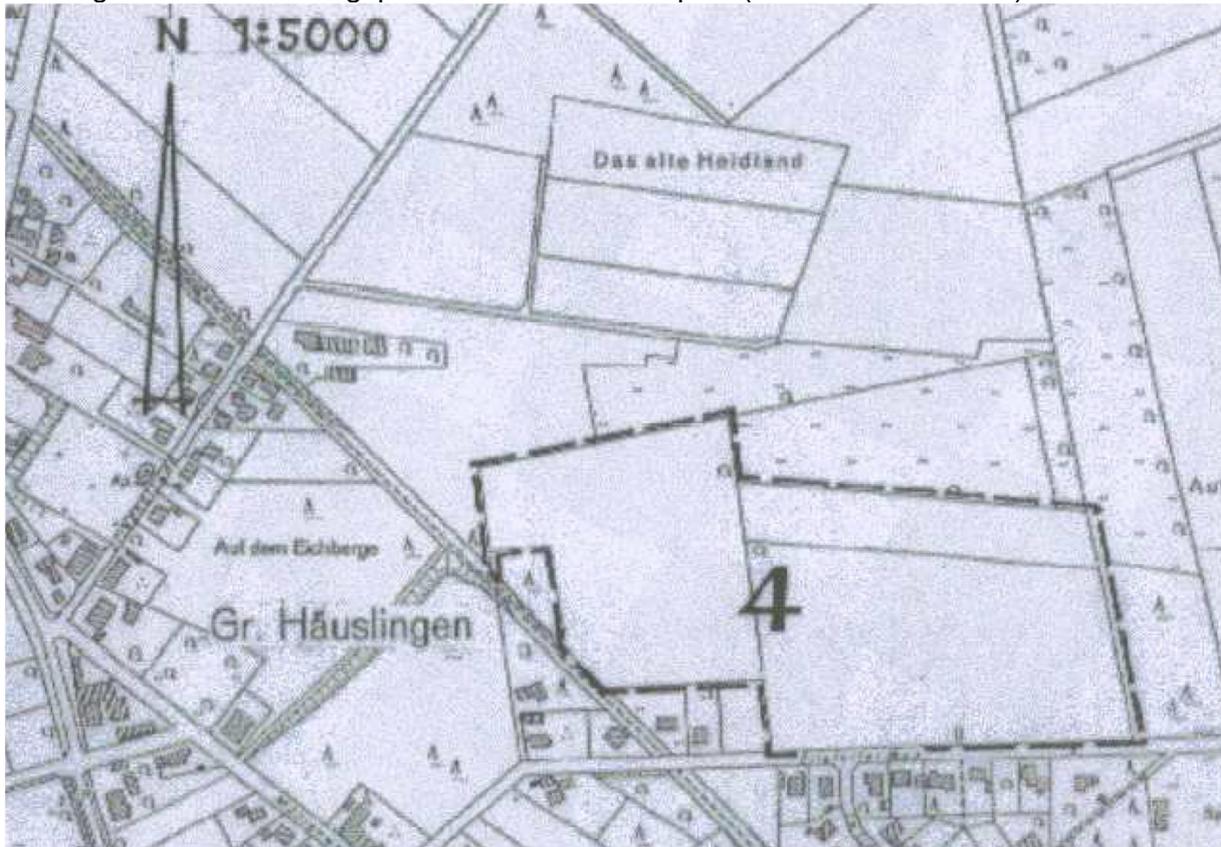
D.h. auf etwaige Differenzierungen zwischen den einzelnen Bauabschnitten, wie in der Vergangenheit vorgesehen, wird verzichtet und die künftigen ÖBV gelten dann auch in den bereits bebauten Bauabschnitten I und II, sprich, wenn dort Neubebauung stattfindet.

Bestehende Gebäude und Grundstücksnutzungen / Gestaltungselemente und deren Reparatur und Wiederherstellung bleiben davon natürlich unberührt<sup>1</sup>.

Gleiches gilt sinngemäß für Einfriedungen in den bereits bebauten Abschnitten: Auch diese müssen von den Neuregelungen unberührt bleiben – gerade weil diese erheblich von den bisherigen Regelungsinhalten abweichen.

<sup>1</sup> Demgemäß ergibt sich auch kein Entschädigungsanspruch gegenüber der Gemeinde, weil kein enteignungs-gleicher Eingriff vorliegt. Insbesondere findet mit den Neuregelungen keine Wertminderung des Grundstücks statt.

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4 – Übersichtsplan (Quelle: B-Plan Nr. 4)



## **4 Planungsvorgaben**

### **4.1 Raumordnung und Landesplanung**

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP, 2017 sowie dem
- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, des Landkreises Heidekreis 2015 (Entwurf).

Belange der Raumordnung und Landesplanung sind von der hier vorliegenden Planänderung nicht betroffen.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind für die hier vorliegende Planänderung nicht von Relevanz.

### **4.3 Belange benachbarter Gemeinden**

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren erkennbar nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

## **5 Umfang und Erforderlichkeit der Änderungs-Festsetzungen**

### **5.1 Begründung der Änderungs-Regelungen**

Die mit der hier vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Häuslingen vorgesehenen Örtlichen Bauvorschriften dienen vor allem der Vereinheitlichung (gleiche Regelungen für alle Bauabschnitte), der Aktualisierung (Berücksichtigung zeitgemäßer Regelungserfordernisse) und der Klarstellung und Rechtssicherheit (Eindeutigkeit der Regelungen). Dementsprechend heben diese Regelungen die „alten“ Regelungen des Bestandsplanes in der Fassung der 4. Änderung auf und ersetzen diese.

Die ÖBV gelten für alle baulichen „Haupt“-Anlagen sowie für Nebenanlagen und Garagen mit mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche. Kleine Nebenanlagen / Garagen sind genehmigungsfrei und unterliegen insofern keiner Kontrolle, so dass etwaige Vorgaben dafür weitestgehend ins Leere laufen würden.

#### Zu Dächern:

Die Dachformen werden im Grundsatz aus dem Bestandsplan übernommen, auch die sog. Shed-Dächer wurden bereits im Zuge der 4. Änderung eingeführt, ebenso Naturdächer. Für letztere wird die zulässige Dachneigung um 5 Grad reduziert, da damit die Eindeckung z.B. mit Reet etc. technisch erleichtert wird. Neu zugelassen werden Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf dem Dach. Diese sind zum Teil bereits im Bestand vorhanden und sollen nunmehr zur Schaffung der Voraussetzungen für zeitgemäße Energienutzung regulär zulässig sein. Die Palette zulässiger Farben wird um anthrazit ergänzt, da auch bereits im Bestand vorhanden, und anhand der RAL-Farbangaben anwendungsgerechter präzisiert. Glasierte oder reflektierende Dächer sollen unzulässig sein, da diese nicht nur gestalterisch untypisch für dörfliche Ortslagen sind, sondern auch nachbarschaftliche Beeinträchtigungen herbeiführen können (Blendwirkung bei bestimmten Sonnenständen). Die Regelungen zu Dachaufbauten schließlich werden geringfügig präzisiert.

#### Zu Wänden:

Die Regelungen zu Wänden werden für die Bauabschnitte vereinheitlicht und vereinfacht. Für die einzelnen Materialien werden jeweils eindeutige Farbregelungen in Anlehnung an das RAL-Farbregister getroffen. Wichtig ist dabei u.a., auch mit Blick auf bereits bestehende Gebäude, dass „klassischer“ weißer Putz zulässig gemacht wird. Holz wird als senkrechte Verschalung überall zugelassen, ausgenommen auf den Grundstücken östlich der Straße Am weißen Berge (Brandschutzvorsorge gegenüber dem östlich gelegenen Wald – vgl. dazu: Vormalig im gesamten 1. Bauabschnitt unzulässig), in weiß allerdings nur auf max. 30% einer jeden Seite.

#### Zu Höhen:

Die max. Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens wird um 20 cm auf 0,6 m reduziert, was eine allgemein übliche und gestalterisch verträgliche Höhe darstellt. Der Bezugspunkt wird geändert von Gehweg in Straßenoberfläche (da es im Baugebiet überwiegend gar keine Gehwege gibt).

Ergänzend dazu wird die Traufhöhe von 4,30 m im Ursprungsplan zeichnerisch festgesetzt. Diese Regelung gilt weiterhin.

#### Zu Einfriedungen:

Die Regelungen zu Einfriedungen sind gänzlich neu und resultieren auch aus gestalterisch unbefriedigenden Erscheinungen in den Bestandsabschnitten. Zielsetzung ist es entlang der öffentlichen Straßen und Wege eine offene Vorgartenlandschaft zu etablieren und dem eher großstadttypischen Eindruck der Abschottung entgegen zu wirken. Demgemäß werden im vorderen Bereich lediglich 1,0 m hohe feste Einfriedungen zugelassen mit der Ausnahme für pflanzliche Einfriedungen aus standortheimischen Gehölzen. Sinngemäß gilt das Gleiche

gegenüber der freien Landschaft sowie den an die Grünbereiche angrenzenden Flächen im Westen / Südwesten, da auch diese Randbereiche visuell für Jedermann wahrnehmbar sind.

Ansonsten sind Einfriedungen bis 1,80 m Höhe zulässig. Dies gilt auch für die beliebten sog. Doppelstabmattenzäune. Die Verwendung von Sichtschutzstreifen innerhalb der Zäune jedoch etabliert eine dorfuntypische Gestaltung, die massiv das allgemeine und das nachbarschaftlich wahrnehmbare Erscheinungsbild beeinflusst und in starkem Maße an gewerblich-industrielle Einfriedungen erinnert. Daher wird deren Verwendung zwar zugelassen, aber nur bis zu einer visuell verträglichen Höhe von 1,20 m. Klarstellend sei angeführt, dass andere „klassische“ und insofern ortstypische Materialien, z.B. Stein oder Holz, bis 1,80 m Höhe zulässig sind.

#### Zu Freiflächen:

Auch die diesbezüglichen Regelungen sind neu. Grundsätzlich regelt die Nds. Bauordnung (NBauO) bereits in § 9 Abs. 2, dass verunstaltende Nutzungen unzulässig sind, siehe folgendes Zitat:

*„1) Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Dies gilt auch für die nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichem Baurecht bebaubaren Grundstücke.*

*(2) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind“.*

Die Regelungen werden klarstellend nochmals angeführt und präzisiert, nicht nur aus gestalterischen Gründen, sondern auch mit Blick auf möglichst naturnahe floristisch-faunistische Lebensbedingungen.

#### Zu Ordnungswidrigkeiten:

Diese Regelung findet sich bereits im Ursprungsplan. Sie wird lediglich aktualisiert.

## **5.2 Abgleich zum Ursprungsplan – Grundzüge der Planung**

Die Begründung des Ursprungsplans äußert sich in Hinblick auf die planerische Konzeption wie folgt (Zitat):

#### D - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

##### 1. ) Grundsätze :

*Es sollen positive Aussagen in Form der Bestimmungen eines Gestaltungsrahmens für das äußere Erscheinungsbild der Neubauten getroffen werden, da die umgekehrte Alternative der Untersagung nicht ins Regional- und Ortsbild passender Einzelheiten der Formen, Materialien und Farben, also eine Art Negativliste, stets auf dem Laufenden zu halten wäre. Denn es ist erfahrungsgemäß schier undenkbar, alle die neuen Baustoffe und ihre Strukturen nebst Farben zu erahnen, die Industrie und Handel hervor- und dann flugs auch an den Mann zu bringen verstehen.*

##### 2. ) Geltungsbereich :

*Durch die Aufnahme in den Bebauungsplan als Festsetzungen, in Anwendung von § 9(4) BauGB mit § 98 NBauO, kommt nur das Plangebiet NR. 4 als Geltungsbereich in Frage. Für bestimmte Einzelheiten, nämlich die Holzhäuser, wird eine Abgrenzung festgesetzt, die sowohl anhand der Fl.st.Nr. (zur Zeit der Planaufstellung, da die späteren noch in der Zukunft liegen) als auch zeichnerisch (im Bauungs-Entwurf M. 1:2.000) den westlichen 3. Bauabschnitt dafür vorsieht.*

##### 3. ) Bestimmungen :

*Als maßgeblich für den Siedlungseindruck zumal ländlicher und in der Regel niedrig bleibender Baugebiete ist zuallererst die sog. „Dachlandschaft“ zu nennen, danach in zweiter Linie und oftmals bereits versteckt hinter dem rasch heranwachsenden Vor- und Haupt-Gartenbewuchs sind es die Wände. Für beide und unter Verzicht auf Einfriedungen und ohne Verzettelung in die Details wie Fenster, Türen und Zigarettenautomaten werden im Regelfall „von...bis...“-Angaben festgesetzt, in deren*

*Spielraum die Verwirklichung der Bauabsichten zu bleiben hat. Denn es handelt sich weder um unmittelbare Nachbarschaft historisch gewachsener Dorflagen noch um solche zu Baudenkmalen. Erfahrungen in Neubaugebieten der Gemeinden ringsum legen aber nahe, solche Minimalanforderungen in Bebauungspläne aufzunehmen, damit (Zitat aus A.f.A.-Anregung :) „...vor dem Hintergrund der Glaubwürdigkeit der gemeindlichen Absicht einer regionalorientierten Entwicklung“ die laufenden Dorferneuerungsvorhaben auch in nicht landwirtschaftlich bestimmten Baubereichen der Dörfer unterstützt werden.*

4. ) Einzelheiten :

*Die Neigungsuntergrenze der nur zulässigen Sattel- und Walmdächer (Hauptflächen) bei 30 Grad ist für die festgesetzte Traufhöhe gerade noch in der Lage, zusammen mit Giebeln bzw. Seitenwalmen und deren nicht unter 45 Grad zulässiger Schräge Erlebbarkeit von „DACH“ zu erzielen. Wenn auch die Walmlfläche diese verhältnismäßig geringe Steigung haben dürften, wäre die Grenze zu schwer ablesbarer Gebäuderichtung überschritten, Firste verkürzt sich unproportional. Die Einschränkung der Dachgauben auf die Längsseiten und auf Bereiche mit genügend seitlichem Abstand soll der Überlastung der Dächer mit zuviel solcher Aufbauten entgegenwirken, weil sonst durch zu kleinen Anteil verbleibender eigentlicher Dach-Hauptfläche ein Eindruck von Zerrissenheit und „weder-Fisch-noch-Fleisch“ entstehen wird. Bei den Farben wird darauf verzichtet, exakte RAL-Farbtöne anzugeben, ausgenommen die an einer Stelle vorkommende Abgrenzung bezüglich „hell / dunkel“, denn bei Dachziegeln, Mauer- und Dachsteinen lassen sich die reinen Farbtöne nicht finden und es kommt zu leicht zum Streit über richtige Zuordnungen.*

*Die maximale Erdgeschoßhöhen haben zum Ziel, überhohe und bis zur Grenze laut NBauO gehende Keller bzw. Sockel zu verhindern. Grund dafür ist wieder die regional untypische Proportion, die sich sonst nur bis 4,30 m zulässigen Traufhöhe (die ohnehin von einer noch etwas tiefer liegenden Dachrinne unterschritten wird) einstellen würde.*

*Die Beschränkung der Bauten mit den Wandbaustoffen HOLZ, also sowohl Fachwerk- als auch in Erdgeschoßhöhe verschaltete Häuser auf den rund ein Drittel des Gesamtgebietes ausmachenden Westbereich soll dazu beitragen, allzu große Unterschiedlichkeit zu vermeiden. Der Baustoff selbst ist für Giebel, Gauben sowie die zahlreichen Türen, Fenster und Einfriedungen im Gesamtgebiet ohne Reglementierungen zulässig (Ausnahme : Waldbrandschutzstreifen im Osten).*

Der hier vorliegenden Begründung ist als Anhang eine Synopse beigefügt, in der die bestehenden Regelungen den hier vorgesehenen Änderungs-Regelungen gegenüber gestellt werden. Daraus ist ersichtlich, dass in Bezug auf Dächer und Wände vor allem Präzisierungen und klarstellende Ergänzungen vorgenommen werden, ohne dass das bisherige planerische Grundkonzept, siehe oben, berührt wird. In Bezug auf Höhen bleiben die Traufhöhen unverändert, die Höhe Erdgeschossfertigfußboden wird geringfügig angepasst – auch dies im Rahmen der bisherigen Planungskonzeption.

Hinsichtlich der neu eingeführten Regelungen für Freiflächen wird nochmals auf Abschnitt 5.1 verwiesen: Das Verbot von Verunstaltungen und das Gebot grüner Freiflächengestaltung ist bereits in der NBauO niedergelegt. Insofern wird die Regelung hier zwar neu in die ÖBV aufgenommen, berührt jedoch nicht die Grundzüge der baulichen Gestaltungsmöglichkeiten, weil diese sich auch bisher schon an der NBauO messen lassen mussten.

Näherer Ausführungen in Bezug auf die Grundzüge der Planung bedarf es insofern nur in Bezug auf den Aspekt der Einfriedungen: Gemäß Ursprungsbegründung, siehe oben, soll der Schwerpunkt der Regelungen auf Dachlandschaft und Wänden liegen: „Als maßgeblich für den Siedlungseindruck zumal ländlicher und in der Regel niedrig bleibender Baugebiete ist zuallererst die sog. „Dachlandschaft“ zu nennen, danach in zweiter Linie und oftmals bereits versteckt hinter dem rasch heranwachsenden Vor- und Haupt-Gartenbewuchs sind es die Wände. Für beide und unter Verzicht auf Einfriedungen und ohne Verzettelung in die Details wie Fenster, Türen und Zigarettenautomaten werden im Regelfall „von...bis...“-Angaben festgesetzt, in deren Spielraum die Verwirklichung der Bauabsichten zu bleiben hat“ (Zitat, siehe oben).

Die Erfahrungen im Allgemeinen und mit Blick auf die beiden bisher verwirklichten Bauabschnitte im Besonderen zeigen jedoch, dass gerade die Einfriedungen ein Baugebiet maßgeblich prägen, und zwar vielfach – abhängig von deren Höhe – mehr als die dahinter verschwindenden Fassaden. Der Planverfasser unterstellte „rasch heranwachsenden Vor- und Hauptgartenbewuchs“, mithin pflanzliche Einfriedungen, und verkannte offenbar die visuelle Wirkung zumal massiver, hoher und blickdichter Einfriedungen. „...vor dem Hintergrund der Glaubwürdigkeit der gemeindlichen Absicht einer regionalorientierten Entwicklung“ (Zitat, siehe oben) bedarf es daher eines Regelungsrahmens auch für Einfriedungen, gerade auch, um das angestrebte gestalterische Ziel eines „Siedlungseindruck(s) zumal ländlicher und in der Regel niedrig bleibender Baugebiete“ (Zitat, siehe oben) zu erreichen.

Da Einfriedungen in aller Regel bereits Bestandteil der Grundstücksbebauung sind (vgl. Bestandsvorhaben im Plangebiet), die NBauO hierfür auch bisher bereits Restriktionen vorsieht und die vorliegenden Bauvorschriften andererseits eine große Bandbreite von Einfriedungen ermöglichen, sowohl in Bezug auf Material, wie auch in Bezug auf Höhen, ist nicht erkennbar, dass die Grundzüge der baulichen Gestaltungsmöglichkeiten unverhältnismäßig eingeschränkt würden. Vielmehr dienen die Regelungen der Gewährleistung der gestalterischen Ziele des Ursprungsplanes, indem die Anforderungen dafür unter Berücksichtigung zeitgemäßer Gestaltungstendenzen modifiziert werden.

Zusammenfassend sieht die Gemeinde Häuslingen die Grundzüge der Planung nicht als berührt und daher die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB als sachgerecht an.

## **6 Umweltbelange**

Belange der Umwelt haben für die hier vorliegende Planänderung keine Relevanz.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten ergab sich der begründete Verdacht, dass Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet zu vermuten sind. Zum weiteren artenschutzrechtlichen Vorgehen erfolgten im Zeitraum März / April 2022 Abstimmungen der Unteren Naturschutzbehörde mit dem Erschließungsträger GES und der Samtgemeinde Rethem. Zunächst sollte ein Fachgutachter beauftragt werden, der vor einer Weiterführung der Erschließungsarbeiten entsprechende Kartierungen im Gebiet durchführen sollte. Das Gutachten liegt zwischenzeitlich vor: Büro LEWATANA, Rullstorf, vom 07.10.2022. Es wurden keine prüfungsrelevanten Reptilienarten nachgewiesen.

## **7 Abwägung und Beschluss der Begründung**

### Abwägung:

Es wurde lediglich vom Landkreis Heidekreis eine inhaltsrelevante Stellungnahme abgegeben. Neben redaktionellen Ergänzungen in der Begründung (Geltungsbereich Planzeichnung, Umgang mit bestehenden Einfriedungen, Anpassung Rechtsvorschriften) wurde der Belang Umwelt nochmals aufgegriffen, indem das mittlerweile vorliegende Fachgutachten zu Reptilien angesprochen wurde. Dessen Ergebnis steht der vorliegenden Änderung (wie auch der Fortsetzung der Erschließungsarbeiten) jedoch nicht entgegen.

Insofern entspricht die vorliegende Fassung zum Satzungsbeschluss grundsätzlich der Entwurfsfassung.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Häuslingen in seiner Sitzung am 30.11.2022 beschlossen.

Rethem (Aller), den 20.12.2022

gez. Grochotzky  
Gemeindedirektor

Tabellarische Synopse

**Örtliche Bauvorschriften**

	B-Plan i.d.F. der 4. Änderung	5. Änderung
<b>§ 1</b>	<p><b>Geltungsbereich</b> Diese Gestaltungsbestimmungen gelten in den Baugebieten WA des Bebauungsplanes Nr. 4. Teilgebiete mit unterschiedlichen Vorschriften (betr § 3 b. Satz I) sind in der Begründungs-Anlage M 1 : 2000 gekennzeichnet.</p>	<p><b>Geltungsbereich</b> Diese Gestaltungsbestimmungen gelten in sämtlichen Baugebieten WA des Bebauungsplanes Nr. 4. Sie gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen &lt; 30 m<sup>2</sup> Grundfläche (genehmigungsfrei) sowie nicht für Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten / -elemente.</p>
<b>§ 2</b>	<p><b>Dächer</b> (als Dächer gelten sämtliche geneigten Gebäudeaußenflächen) a) als Dachform sind Satteldach und Walmdach - einschließlich der Variante Krüppelwalmdach – zugelassen. Die Mindest-Neigung der Hauptflächen, also ausgenommen untergeordnete kleine Flächen wie Gauben, Walme, Vordächer, beträgt 30 Grad. Die übrigen Dachflächen bleiben ohne Vorschriften, dazu gehören auch die von Garagen und sonstigen Nebenanlagen unter 30 m<sup>2</sup> Grundfläche (bei größeren gelten die Bedingungen der Wohnhäuser). b) Als Dachmaterial und Dachfarben sind mit Ausnahme der Gauben Tonziegel oder Dachsteine in den Farben von naturrot bis rotbraun zugelassen. Die Gauben können auch mit Metallblech gedeckt werden. c) Dachaufbauten sind nur auf den Längs-Flächen zugelassen, sie müssen außerdem dort von den Giebel- oder Walm-Kanten mindestens 2,0 m Abstand einhalten, in der Verlängerung ihrer Unterkanten gemessen. d) Ausnahmen: In den Teileinzugsgebieten "Bauabschnitt II und III", siehe Abgrenzung im Bebauungsplan, sind als Dacheindeckungen auch Naturdächer (Grasdächer) zulässig. Weiter sind gleichgeneigte, aber versetzte Dächer zulässig (sogenannte Shed-Dächer). Für diese Teilbereiche wird die Bandbreite der Dachfarben von naturrot bis anthrazit festgesetzt</p>	<p><b>Dächer</b> (als Dächer gelten sämtliche geneigten Gebäudeaußenflächen) a) Als Dachform zulässig sind: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach sowie gleich geneigte versetzte Dächer (sog. Shed-Dach). Die Mindest-Neigung der Hauptflächen beträgt 30 Grad, für begrünte Dächer 25 Grad. b) Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind Dachziegel / Dachpfannen in folgenden Farbtönen sowie begrünte Dächer oder Naturdächer zulässig. Abweichend davon dürfen Gauben auch in Metallblech gedeckt werden und es sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente, parallel zur Dachfläche montiert, zulässig. Unzulässig sind glasierte oder reflektierende Eindeckungen. Zulässig sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbbregister RAL 840 HR entsprechen: Rot: RAL 2001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016. Braun: RAL 8004, 8012, 8015, 8016. Anthrazit: RAL 7015, 7016, 7024. c) Dachaufbauten sind nur auf den Längs-Flächen zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 1/3 von deren Länge einnehmen und sie müssen von den Giebel- oder Walm-Kanten mindestens 2,0 m Abstand einhalten, in der Verlängerung ihrer Unterkanten gemessen, sowie 0,5 m von der Firstlinie.</p>

<p><b>§ 3</b></p>	<p><b>Wände</b>  (als Wände gelten alle senkrechten Außenflächen der Gebäude, ausgenommen die in ihnen liegenden Tore. Türen Fenster)  a) Material und Farben: Die Wände der Wohnhäuser und aller direkt an diese angebauten Garagen und sonstigen Nebenbauten sowie aller freistehenden G. u. N. über 30 m<sup>2</sup> Grundfläche sind aus Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder mit Putzoberfläche zugelassen, deren Farbhelligkeit in den Bereich von RAL Nr 1015 „Hellelfenbein“ bis RAL Nr 7038 "Achatgrau" passen muß (hellster / dunkelster Farbwert)  b) Ausnahmen:  In den Teileinzugsgebieten „Bauabschnitt II und III“, siehe Abgrenzung im Bebauungsplan, sind als Material und Farben der Außenwände auch Holz in Form senkrechter Verschalung sowie Fachwerk zugelassen (letzteres naturbelassen oder in den Farben braun bis dunkelbraun, sowie Ausfachungen aus Sichtmauerwerk rot bis rotbraun oder aus Putz mit den Farbgebungen wie unter "a" festgesetzt). Im gesamten Baugebiet können die Giebel-Dreiecke bzw. Krüppelwalmdächer, die Giebel-Trapeze und die Wände von Dachgauben auch mit der Variante "senkrechte Holzverschalung" ausgeführt werden</p>	<p><b>Wände</b>  (als Wände gelten alle senkrechten Außenflächen der Gebäude, ausgenommen die in ihnen liegenden Tore. Türen Fenster)  Für Außenwände ausschließlich zulässig sind: Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen, Klinker, Putz und senkrechte Holzverkleidungen(letztere nicht auf den Grundstücks östlich der Straße Am weißen Berge) in folgenden Farbtönen. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.</p> <p>Zulässig sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen:  - für Klinker- und Putzfassaden:  Weiß / Beige: RAL 1013-1015, 9001, 9010, 9016, 9018.  Grau: RAL 7032, 7035, 9002.  - zusätzlich für Klinker und Ziegelsteinfassaden:  Rot: RAL 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.  Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.  - für Holzfassaden:  Rot: RAL 2001 – 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.  Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.  sowie holzfarben (natur und lasiert).</p> <p>Untergeordnet (max. 30% pro Fassadenseite) ist Holz an der Fassade auch in weiß zulässig (z.B. am Giebeldreieck).</p>
<p><b>§ 4</b></p>	<p><b>Höhen</b>  Als einzige Höhenfestsetzung neben den bereits im Gesamtgebiet nach ausgewiesenen Traufhöhen wird bestimmt, dass die OK „Erdgeschossfertigfußboden“ höchstens 80 cm über Gehweghöhe liegen darf, gemessen in der Mitte der an das öffentliche Straßen- und Wegenetz grenzenden Grundstücksseite Bei Eckgrundstücken liegt der Höhenbezugspunkt an der Verkehrsfläche, die an den Giebel des Wohnhauses gerichtet ist.</p>	<p><b>Höhen</b>  Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,6 m über der mittleren Straßenendausbauhöhe im Bereich der Grundstückszufahrt liegen.</p>
<p><b>§ 5</b></p>	<p>-</p>	<p><b>Einfriedungen</b>  Einfriedungen jedweder Art dürfen max. 1,80 m hoch sein. Sichtschutzstreifen / -planen bei Doppelstabmattenzäunen dürfen max. 1,20 m hoch sein. Dies gilt analog für sonstige Sichtbauwandkonstruktionen mit geschlossenen Feldern.</p> <p>Für Einfriedungen an Straßenfronten inkl. des Bereichs der</p>

		<p>Vorgartenflächen (Bereich zwischen Straße und Hauptgebäude mit verlängerter vorderer paralleler Fassadenlinie zur Straße) sowie für die Westkante (zur Grün- / Gehölzfläche), Südwestkante (zur ehem. Bahntrasse) und Nordkante (zur freien Landschaft) des Baugebietes gilt einschränkend: Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,0 m sein, ausgenommen pflanzliche Einfriedungen (max. 1,80 m).</p> <p>Für pflanzliche Einfriedungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Die Höhe pflanzlicher Einfriedungen ist durch dauerhafte Pflege zu begrenzen. Giftige Pflanzen sind unzulässig. Invasives Wachstum auf Nachbargrundstücke ist zu unterbinden.</p>
<b>§ 6</b>	-	<p><b>Freiflächen</b></p> <p>In Präzisierung von § 9 Abs. 2 NBauO gilt: Die Vorgartenflächen (Bereich zwischen Straße und Hauptgebäude mit verlängerter vorderer paralleler Fassadenlinie zur Straße) sind zu mind. 50 % der Fläche mit Rasen und / oder Bepflanzungen zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) ist unter Verweis auf § 7 dieser ÖBV, Ordnungswidrigkeiten, unzulässig.</p>
<b>§ 7</b>	<b>Ordnungswidrigkeiten</b> (hier nicht angeführt)	<p><b>Ordnungswidrigkeiten</b></p> <p>Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.</p>