

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

"AM HAGENBECK"

5. ÄNDERUNG

ORTSCHAFT STEDDORF

ENTWURF

DER EHEMALIGEN GEMEINDE
STEDDORF

LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	3
VERFAHRENSVERMERKE	4
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
PLANZEICHNUNG	nach S. 7
BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1	
"AM HAGENBECK" DER EHEMALIGEN GEMEINDE STEDDORF	8
.1 Lage und Nutzung des Geltungsbereiches	8
..1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	8
..1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	9
.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
..2.1 Landes- und Regionalplanung	9
..2.2 Flächennutzungsplanung	9
..2.3 Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne	9
.3 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	9
.4 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	10
..4.1 Städtebauliche Zielsetzung	10
..4.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
..4.3 Naturschutz und Landschaftspflege	11
..4.4 Verkehrliche Erschließung	11
.5 Ver- und Entsorgung	11
.6 Kosten	11
.7 Flächenübersicht	11

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 und der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Hagenbeck" der ehemaligen Gemeinde Steddorf, bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Heeslingen, den

.....
(Klintworth)
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Planunterlage

Kartengrundlage: ALK

Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12. 2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremervörde, den

.....
()

Katasteramt Bremervörde

2. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Große Straße 49

27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den

.....
(Diercks)

Planverfasser

3. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Steddorf und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Heeslingen, den

.....
(Klintworth)
Gemeindedirektor

4. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Steddorf und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Steddorf und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Heeslingen, den

.....
(Klintworth)
Gemeindedirektor

5. Der Rat der Gemeinde hat diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Steddorf gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Heeslingen, den

.....
(Klintworth)
Gemeindedirektor

6. Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Steddorf ist gem. § 12 BauGB am _____ in der Zevener Zeitung bekanntgemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Steddorf ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Heeslingen, den _____

.....
(Klintworth)
Gemeindedirektor

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Steddorf sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Heeslingen, den _____

.....
()
Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Steddorf behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "AM HAGENBECK" DER EHEMALIGEN GEMEINDE STEDDORF

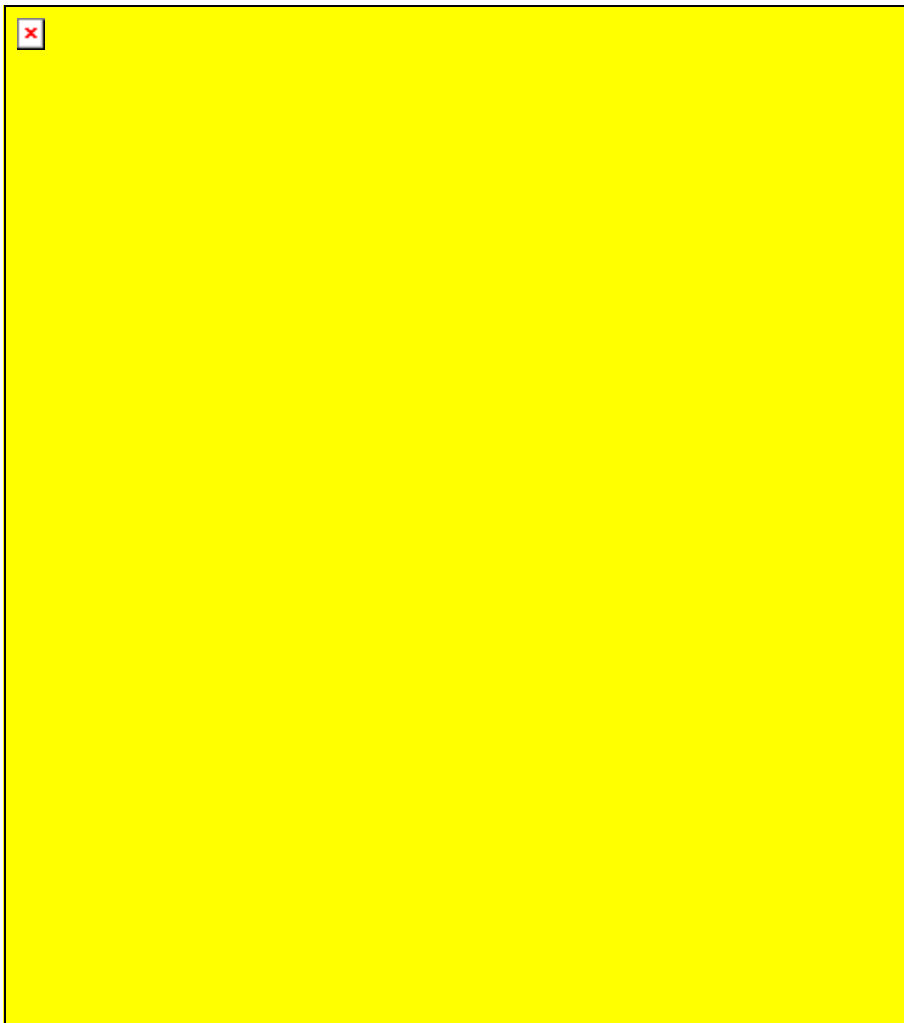
.1 Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

..1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Änderungsgebiet liegt im Osten der Ortschaft Steddorf der Gemeinde Heeslingen, an der Straße „Alter Postweg“. Es umfasst vollständig das Flurstück 23/15 der Flur 3 der Gemarkung Steddorf (siehe Abb. 1).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Änderungsgebiet ist ca. 0,18 ha groß.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



ohne Maßstab

..1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet befindet sich im östlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1. Die Flächen sind mit einem eingeschossigen Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut; die Freiflächen werden als Gartenland genutzt.

Nördlich und südlich des Änderungsgebietes befindet sich eine aufgelockerte Wohnbebauung. Westlich grenzt der Friedhof des Ortes an. Östlich des Änderungsgebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

..2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

..2.2 Flächennutzungsplanung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven (Wohnbauflächen) nicht berührt.

..2.3 Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung werden die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Hagenbeck", soweit sie vom Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst werden, aufgehoben.

.3 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 weist im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) aus. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,2, eine Geschoßflächenzahl von 0,2 und ein Vollgeschoss als Höchstgrenze in offener Bauweise festgesetzt.

.4 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

..4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Steddorf ist im Jahre 1965 rechtsverbindlich geworden. Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden und Nutzgärten im Rahmen der Eigenentwicklung der ehemaligen Gemeinde Steddorf geschaffen. Steddorf ist indessen eine Ortschaft der Gemeinde Heeslingen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird unter der Bezeichnung – der ehemaligen Gemeinde Steddorf“ durchgeführt, da in der Gemeinde Heeslingen mehrere Bebauungspläne mit der Nummer 1 existieren und Verwechslungen vermieden werden sollen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen worden auf relativ schmale Bereiche entlang der Erschließungsstraßen beschränkt. Weiterhin wurde, um die dörfliche Struktur zu berücksichtigen, eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

Anlass für die Überprüfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Grundstückseigentümers, auf dem Grundstück ein weiteres Wohnhaus zu errichten und somit das Grundstück effektiver zu nutzen. Da das geplante Gebäude abgewandt von dem vorhandenen errichtet werden soll, liegt es z.Zt. außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Somit liegen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Genehmigung des Vorhabens nicht vor.

Es ist Ziel der Gemeinde, den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Ebenso soll dem Bauherren künftig mehr Gestaltungsmöglichkeit gewährt werden.

Weiterhin handelt es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplanes um einen Fall der Nachverdichtung, der eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden.

Die Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist der Begründung vorangestellt.

..4.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Bauflächen im Planänderungsgebiet, wie umliegend im rechtskräftigen Bebauungsplan, als Kleinsiedlungsgebiet Wohngebiet gemäß § 2 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,2, einer Geschoßflächenzahl von 0,2 und einem Vollgeschoss als Höchstgrenze in offener Bauweise festgesetzt. Weiterhin ist eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² ausgewiesen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Richtung Westen vergrößert und hat Anschluß an die bestehenden Baugrenzen des südlich angrenzenden Grundstücks.

Grünordnerische Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 sind durch die 5. Änderung nicht betroffen.

Alle anderen, das Änderungsgebiet betreffenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 bleiben unverändert. Dies ist mit einer textlichen Festsetzung entsprechend festgesetzt.

Die weiterhin festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 800 m² lässt sich ohne weiteres realisieren, da das Änderungsgebiet größer als 1600 m² groß ist.

..4.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 kann aufgrund der beabsichtigten Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden (s. auch 4.1). Dabei wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

..4.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Planänderungsgebietes erfolgt über die angrenzenden ausgebauten Gemeindestraßen „Alter Postweg“ und „Spitzbergen“.

.5 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Planänderungsgebietes erfolgt wie bisher über Kleinkläranlagen. Die übrigen Versorgungsträger bleiben unverändert.

.6 Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde Heeslingen durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht.

.7 Flächenübersicht

Die Fläche innerhalb des Planänderungsgebietes hat eine Größe von ca. 0,18 ha.

Heeslingen, den

.....
(Klintworth)
Gemeindedirektor