

ORIGINAL

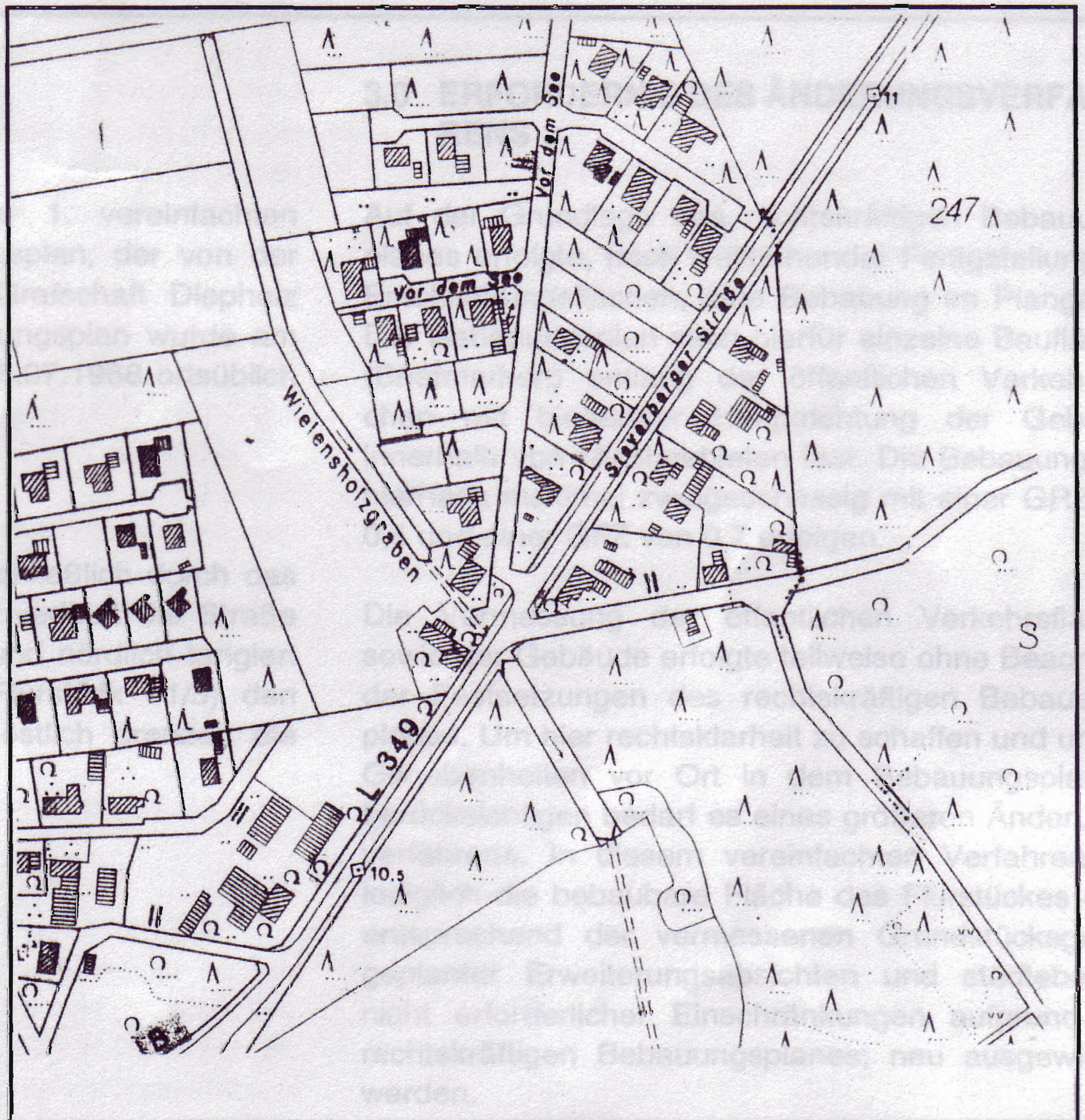
GEMEINDE BAHRENBORSTEL

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS DIEPHOLZ

B-PLAN NR. 1

1. VEREINF. ÄNDERUNG

L. Erdberg



ÜBERSICHTSKARTE

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUSGEARBEITET VON DER:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R

OLBERSSTR. 2 30519 HANNOVER TEL. 0511/83 58 60

DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND	ÄNDERUNG
19.05.1994	SR	SU		

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM _____ IN KRAFT.

KIRCHDORF, DEN _____

L. S.) _____
(GEMEINDEDIREKTOR)

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

KIRCHDORF, DEN _____

(L.S.) _____
(GEMEINDEDIREKTOR)

BEGRÜNDUNG

**ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
DER GEMEINDE BAHRENBORSTEL - LANDKREIS DIEPHOLZ**

1.0 VORBEMERKUNG

Für den Geltungsbereich dieser 1. vereinfachten Änderung existiert ein Bebauungsplan, der von der Bauabteilung des Landkreises Grafschaft Diepholz ausgearbeitet wurde. Der Bebauungsplan wurde am 14.06.1968 genehmigt und am 26.07.1968 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 PLANGEBIET

Der Änderungsbereich wird ausschließlich durch das Flurstück 41/6 gebildet. Westlich verläuft die Straße "Vor dem See" (Flurstück 33/3) und nördlich tangiert eine weitere Gemeindestraße (Flurstück 41/5) den Änderungsbereich. Südlich und östlich grenzen die Flurstücke 41/7 und 42 an.

3.0 ERFORDERNIS DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgte, nach weitgehender Fertigstellung der Erschließungsflächen, eine Bebauung im Plangebiet. Der Bebauungsplan setzt hierfür einzelne Bauflächen (Briefmarken) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit bindender Hauptrichtung der Gebäude innerhalb von Mischgebieten fest. Die Bebauung darf hiernach maximal zweigeschossig mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 erfolgen.

Die Vermessung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Gebäude erfolgte teilweise ohne Beachtung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Um hier rechtsklarheit zu schaffen und um die Gegebenheiten vor Ort in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen bedarf es eines größeren Änderungsverfahrens. In diesem vereinfachten Verfahren soll lediglich die bebaubare Fläche des Flurstückes 41/6, entsprechend der vermessenen Grundstücksgröße, geplanter Erweiterungsabsichten und städtebaulich nicht erforderlicher Einschränkungen aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes, neu ausgewiesen werden.

Die Parzellierungsvorschläge im rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben teilweise unterschiedliche Grundstücksgrößen, die durch unterschiedlich große Bauflächen Berücksichtigung finden (Ostende der Planstraße H). Für das mittlerweile als Flurstück 41/6 vermessene Grundstück wurde trotz der hier vorgeschlagenen größeren Grundstücksgröße keine größere Baufläche ausgewiesen. Mit Blick auf das Verhältnis von Grundstücksgröße zur darauf ausgewiesenen Baufläche ergibt sich somit für diesen Bereich eine, voraussichtlich über das angestrebte Maß hinausgehende Beschränkung bzgl. der freien Anordnung von Baukörpern auf dem Grundstück.

Der Eigentümer des Grundstückes ist mit der Bitte an die Gemeinde herantreten, die Baufläche in westlicher Richtung zu erweitern. Er beabsichtigt den Bau einer Unterflurschwimmhalle. Diese Planung steht hier nicht im Widerspruch zum städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes und der Planungsabsichten der Gemeinde und soll daher durch dieses Verfahren ermöglicht werden.

4.0 FESTSETZUNGEN

Die Kennwerte des rechtskräftigen Bebauungsplanes, ME-Gebiet, GRZ = 0,4, GFZ = 0,7, maximale zweigeschössige Bauweise und Hauptrichtung der Gebäude rechtwinklig zur "Planstraße H", werden nicht verändert. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche steht daher nicht im Widerspruch zum städtebaulichen Konzept. Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes werden nicht berührt sondern entsprechend der abweichenden Straßentrassierung und Grundstücksbegrenzung sinngemäß übernommen.

Die Baufläche auf dem Grundstück 41/6 wird mit einem Abstand von 5 m parallel zur Ostgrenze der Straße "Vor dem See" (Flurstück 33/3) festgesetzt. Der Abstand von 5 m wurde von der Bauflächenausweisung des nördlich gelegenen Flurstückes 41/2 übernommen. An der nördlichen Straße (Flurstück 41/5) nimmt die Baufläche die bestehende Hauskante auf und verläuft von der nördlichsten Hausecke rechtwinklig zur Straße "Vor dem See". Zur östlichen Änderungsberichsgrenze wird ein Abstand von 3 m eingehalten und im Süden wird die bestehende Bauflächengrenze aufgenommen.

Die Baulinie für die bisherige Baufläche (für das Hauptgebäude) zur nördlichen Straßentrasse wird in dieser Änderung sinngemäß übernommen. Von der einheitlichen Baufront an den jeweiligen Baulinien zu den Straßentrassen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bereits an verschiedenen Stellen abgewichen (z.B. Flurstück 41/4). Nebengebäude wie Garagen wurden ohnehin auf zurückliegende Flächen angeordnet. Die erweiterte Baufläche (für Nebengebäude) wird daher ausschließlich durch Baugrenzen gebildet.

Ein Teil des Flurstückes 41/6 wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Wie bereits ausgeführt, wurden bei der Vermessung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Grundstücke die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur "ungefähr" berücksichtigt. In diesem Verfahren wird diesbezüglich eine Anpassung an die vermessenen Grundstücksgrenzen vor Ort vorgenommen. Eine Änderung des städtebaulichen Konzeptes wird hierin nicht gesehen.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 bleiben unverändert.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden durch die geringfügigen Änderungen nicht berührt, so daß das Verfahren entsprechend § 13 BauGB als vereinfachte Änderung durchgeführt werden kann.

5.0 VERFAHRENSVERMERKE

Diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde ausgearbeitet von der :

P&R Planungsgemeinschaft
Olbersstraße 2
30519 Hannover
Tel. 0511/835860

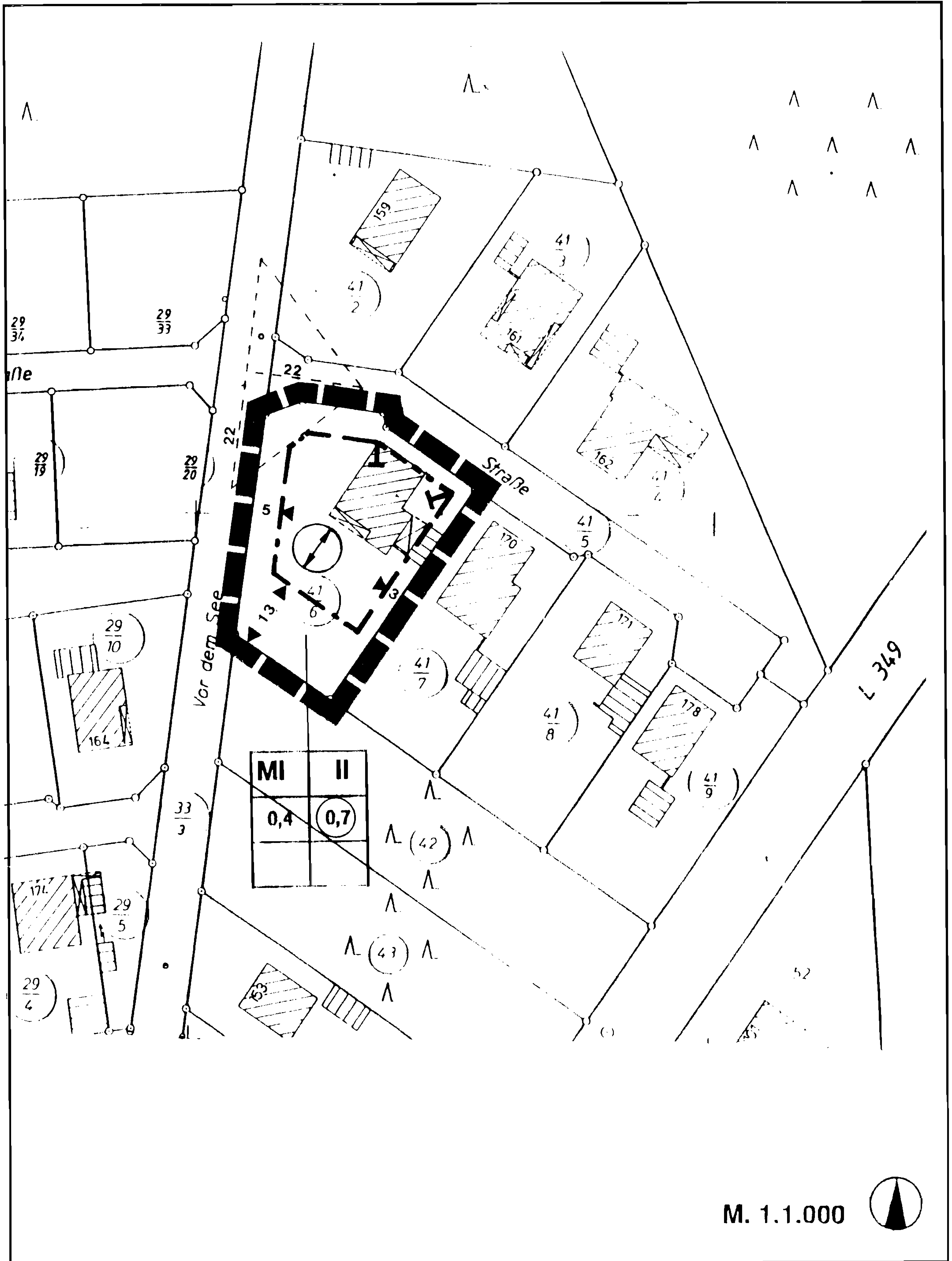
Hannover, den 19.05.1994

GEMEINDE BAHRENBORSTEL - B-PLAN NR.1. 1.VEREINFACHTE ÄNDERUNG



B-PLAN NR. 1 DER GEMEINDE BAHRENBORSTEL

GEMEINDE BAHRENBORSTEL - B-PLAN NR.1. 1.VEREINFACHTE ÄNDERUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI

MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

0,7

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(ALS HÖCHSTMASS)

BAUGRENZEN

— . — — BAUGRENZE

— . . — .. BAULINIE

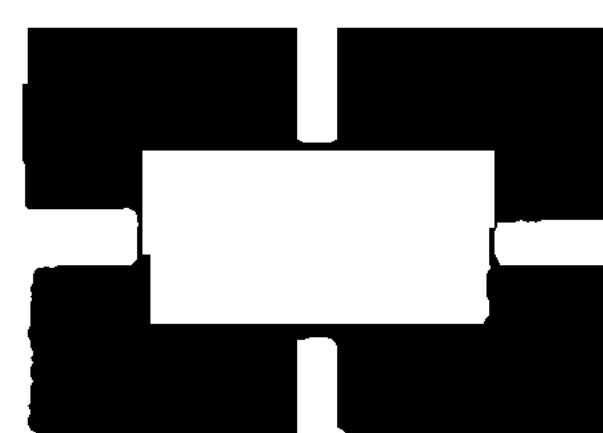
ABGRENZUNG

BAULINIE / BAUGRENZE

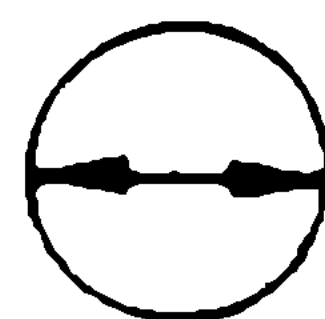


ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄ-
CHE

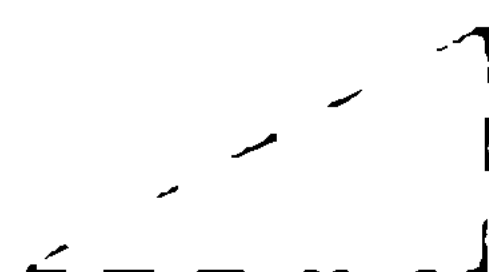
SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GEL-
TUNGSBEREICHES DES BEBAU-
UNGSPLANES



HAUPTRICHTUNG DER GEBÄUDE



SICHTDREIECK

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS.3 UND DES § 10 DES BAUGSESETZBUCHES (BAUGB) I.V.M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE BAHRENBORSTEL DIESE 1.VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR.1 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BAHRENBORSTEL, DEN ____.

BÜRGERMEISTER/GEMEINDEDIREKTOR

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE BAHRENBORSTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM ____ DIE AUFSTELLUNG DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 BESCHLOSSEN.

BAHRENBORSTEL, DEN ____.

GEMEINDEDIREKTOR

BETEILIGUNG

DEN EIGENTÜMERN DES VON DER ÄNDERUNG BETROFFENEN GRUNDSTÜCKES UND DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE IST VOM ____ BIS ZUM ____ GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN WORDEN. EINSPRÜCHE GEGEN DIE FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNG SIND NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BAHRENBORSTEL, DEN ____.

GEMEINDEDIREKTOR

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG
AM _____.____.____ DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR.1 ALS SATZUNG
GEMÄSS PARAGRAPH 10 BauGB SOWIE DIE BE-
GRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BAHRENBORSTEL, DEN _____.____.____

GEMEINDEDIREKTOR