

ORIGINAL

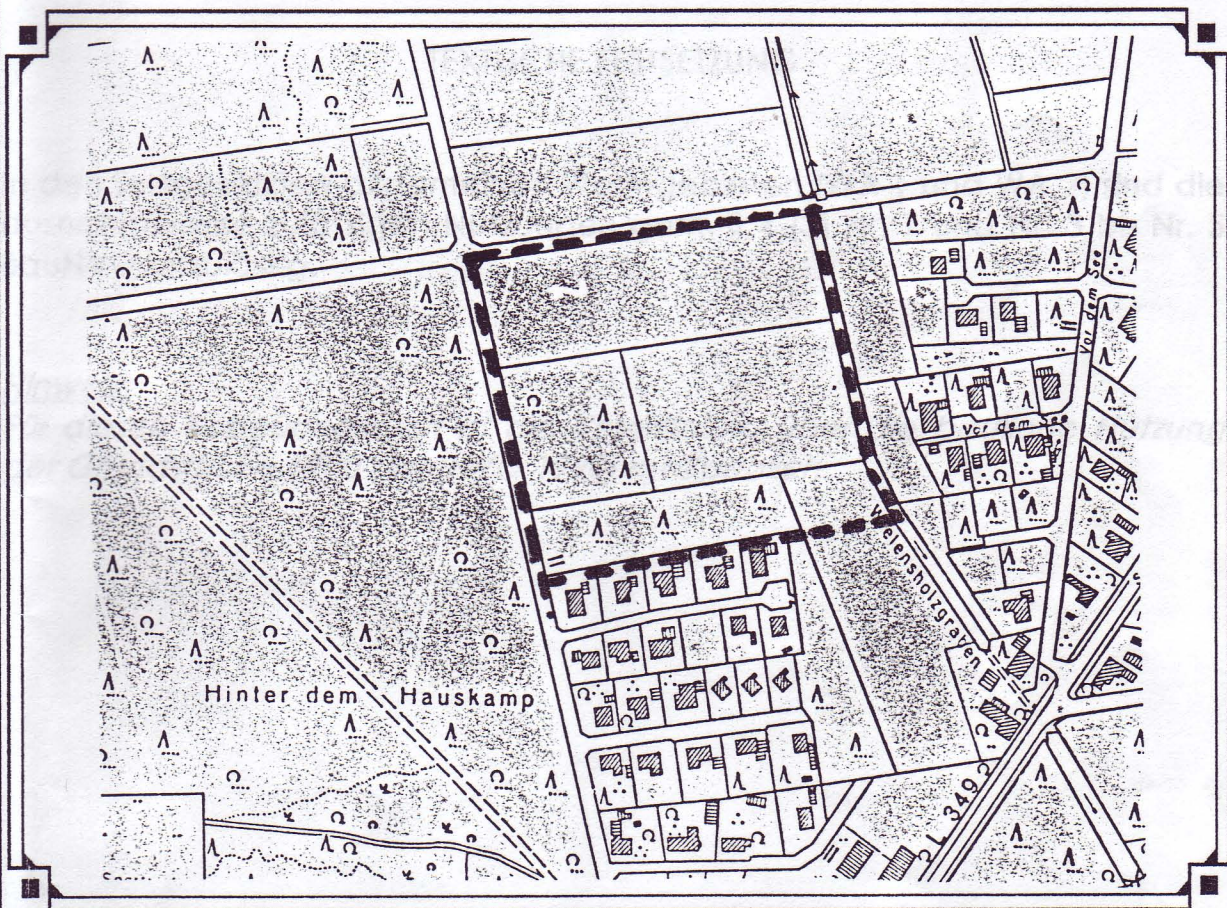
Gemeinde Bahrenborstel

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS DIEPHOLZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

„HAUSKAMP“

- 1. ÄNDERUNG -



LAGEPLAN IM MABSTAB 1 : 5.000

ENTWURF

GEMEINDE BAHRENBORSTEL - BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „HAUSKAMP“
.....- 1. ÄNDERUNG -.....

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hauskamp“ besteht aus der Änderung der textlichen Festsetzung Ziffer 01 - Allgemeine Wohngebiete -

Die textliche Festsetzung erhält folgenden Wortlaut:

TEXTLICHE FESTSETZUNG

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO unzulässig.

Hinweis:

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990 (BauNVO 1990) maßgeblich.

GEMEINDE BAHRENBORSTEL - BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „HAUSKAMP“
- 1. ÄNDERUNG -.....

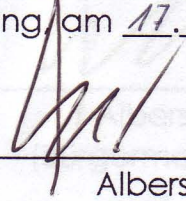
VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Bahrenborstel diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hauskamp“, bestehend aus der vorstehenden textlichen Festsetzung, am 17.08.1998 als Satzung beschlossen.

Bahrenborstel, den 18.08.1998



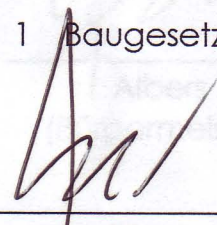

 Albers
 (Bürgermeister)

AUFSTELLUNGSBESCHLUß

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat in seiner Sitzung am 19.02.1998 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hauskamp“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch am 07.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

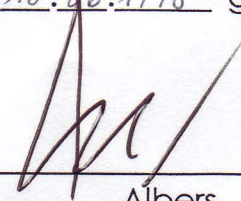
Bahrenborstel, den 18.08.1998


 Albers
 (Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 19.05.1998 bis einschließlich 18.06.1998 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

Bahrenborstel, den 18.08.1998

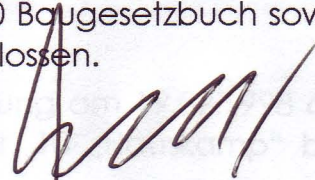

 Albers
 (Bürgermeister)

GEMEINDE BAHRENBORSTEL - BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „HAUSKAMP“
- 1. ÄNDERUNG -.....

SATZUNGSBESCHLUß

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat in seiner Sitzung am 17.08.1998 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch die textliche Festsetzung als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch sowie die Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen.

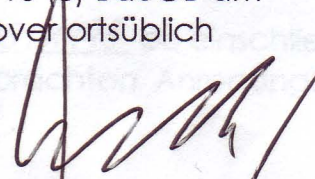
Bahrenborstel, den 18.11.1998


 Albers
 (Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 30.09.1998 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bahrenborstel, 18.11.1998


 Albers
 (Bürgermeister)

GEMEINDE BAHRENBORSTEL - BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „HAUSKAMP“
- 1. ÄNDERUNG -.....

BEGRÜNDUNG

1.0 VORBEMERKUNG

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat in seiner Sitzung am 19.02.1998 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hauskamp“ beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB mit Anschreiben vom 05.05.1998 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 18.05.1998 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.05.1998 bis einschließlich 18.06.1998. Die Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen erfolgte in der öffentlichen Ratssitzung am 17.08.1998.

Die Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Gemeinde Bahrenborstel in seiner Sitzung am 17.08.1998 beschlossen.

2.0 PLANGEBIET

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hauskamp“ ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hauskamp“. Demnach sind sämtliche Baugrundstücke von der 1. Änderung betroffen.

GEMEINDE BAHRENBORSTEL - BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „HAUSKAMP“- 1. ÄNDERUNG -.....

3.0 ERFORDERNIS DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hauskamp“ sollte der Bedarf der Gemeinde Bahrenborstel an Baugrundstücken zum Zwecke der Wohnbebauung abgedeckt werden. Um den Charakter des Baugebietes eindeutig in diese Richtung zu steuern, wurden die ausnahmsweise nach § 4 (3) BauNVO zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Inzwischen hat die Gemeinde Bahrenborstel ihre Auffassung geändert und hält den Ausschluß gem. § 1 (6) BauNVO der ausnahmsweisen Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben im Sinne von § 4 (3), Ziffer 2 BauNVO für nicht erforderlich. Aus Sicht der Gemeinde Bahrenborstel ist wegen der Aufhebung des Ausschlusses keine nennenswerte Beeinträchtigung des angestrebten Siedlungscharakters zu erwarten.

Die rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften der Gestaltung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hauskamp“ tragen dazu bei, daß die gewerblich genutzten Gebäude optisch an die Wohnbebauung angepaßt werden müssen und die Siedlung ein einheitliches Erscheinungsbild erhält.

Vorliegende Bauanfragen von in Bahrenborstel ansässigen Gewerbetreibenden machen deutlich, daß der ausdrückliche Wunsch sich im Baugebiet „Hauskamp“ anzusiedeln, vorhanden ist.

Da, wie bereits erwähnt, durch die ausnahmsweise Zulässigkeit der sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe keine Beeinträchtigung der Zweckbestimmung als allgemeines Wohngebiet erwartet wird, hat der Rat der Gemeinde Bahrenborstel beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hauskamp“ durchzuführen.

4.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE BAHRENBORSTEL

Der seit dem 11.06.1997 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Hauskamp“ wurde aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilbereich 8.3) entwickelt.

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

GEMEINDE BAHRENBORSTEL - BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „HAUSKAMP“**----- 1. ÄNDERUNG -----****5.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT/ FESTSETZUNGEN/ UMWELT-, NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ**

Mit der 1. Änderung wird keine wesentliche Änderung des Bebauungsplan-konzeptes vorgenommen.

Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, der grundsätzlichen Art der baulichen Nutzung sowie der Erschließungssysteme sind nicht vorgesehen.

Die Festsetzungen, die Einfluß auf den Zustand von Natur und Landschaft ausüben könnten, werden unverändert beibehalten.

Die 1. Änderung ist somit mit keinem Eingriff in den Naturhaushalt verbunden.

6.0 Hinweise zur Lage im Wasservorranggebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt in der zukünftigen Schutzzone III des Wasservorranggebietes Kirchdorf. Die Errichtung von Gebäuden zur gewerblichen Nutzung einschl. Nebenanlagen bedarf der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde gemäß Nds. Musterkatalog zur Schutzgebietsverordnung. Zur Vermeidung von Konfliktpotential sollten nur gewerbliche Betriebe zugelassen werden, von denen keine Gefahr für die Grundwasserqualität ausgehen kann bzw. deren nachteilige Einwirkungen auf das zu schützende Grundwasser nicht durch Bedingungen und / oder Auflagen verhütet werden können.