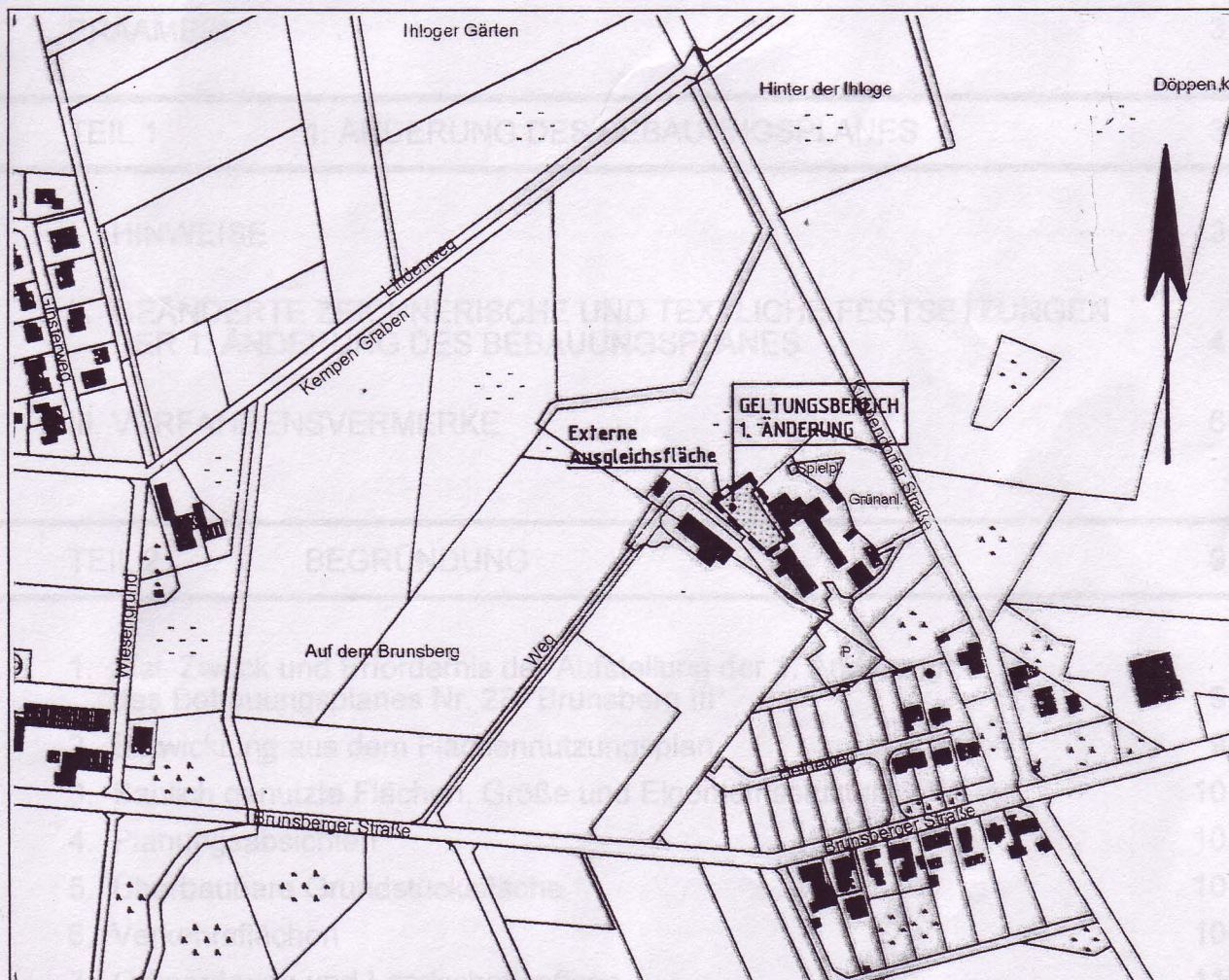


Gemeinde Kirchdorf
 Samtgemeinde Kirchdorf
 Landkreis Diepholz
BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "BRUNSBURG III"
 — 1. Änderung —
 mit geänderten örtlichen Bauvorschriften
 gem. §§ 56, 57 und 98 NBauO i.V. mit § 4 BauGB
Festsetzungen (Satzung) und Begründung



Lageplan Geltungsbereich 1. Änderung und externe Ausgleichsfläche Maßstab 1 : 5.000

ORIGINAL

nienburger straße 6
28205 bremen

k. spiegelhauer

Tel. 0421 443769
Fax 0421 4309429
spiegelh@uni-bremen.de

planungsgruppe

grün

freischaffender
landschafts-
architekt bdla

Inhaltsverzeichnis

zur

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 "Brunsberg III" mit geänderten örtlichen Bauvorschriften

Gemeinde Kirchdorf, Samtgemeinde Kirchdorf, Landkreis Diepholz

PRÄAMBEL	3
----------	---

TEIL 1	1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
--------	---------------------------------	---

I. HINWEISE	3
-------------	---

II. GEÄNDERTE ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	4
--	---

III. VERFAHRENSVERMERKE	6
-------------------------	---

TEIL 2	BEGRÜNDUNG	9
--------	------------	---

1. Ziel, Zweck und Erfordernis der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Brunsberg III"	9
--	---

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
--	---

3. Baulich genutzte Flächen, Größe und Eigentumsstruktur	10
--	----

4. Planungsabsichten	10
----------------------	----

5. Überbaubare Grundstücksfläche	10
----------------------------------	----

6. Verkehrsflächen	10
--------------------	----

7. Grünordnung und Landschaftspflege	11
--------------------------------------	----

8. Weitere Auswirkungen	11
-------------------------	----

9. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung - Satzung -	11
---	----

<u>ANLAGE 1</u> : Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 "Brunsberg III" (Ausschnitt, M. 1 : 1.000)	13
--	----

<u>ANLAGE 2</u> : Externe Ausgleichsmaßnahme	14
--	----

<u>ANLAGE 3</u> : Abwägung	15
----------------------------	----

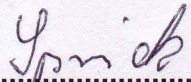
PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der niedersächsischen Gemeindeordnung und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Kirchdorf diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsberg III“ - bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, sowie die nachstehenden geänderten örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen:

Kirchdorf, den 12.05.2002



(Siegel)


.....
Bürgermeister

TEIL 1

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

I. HINWEISE

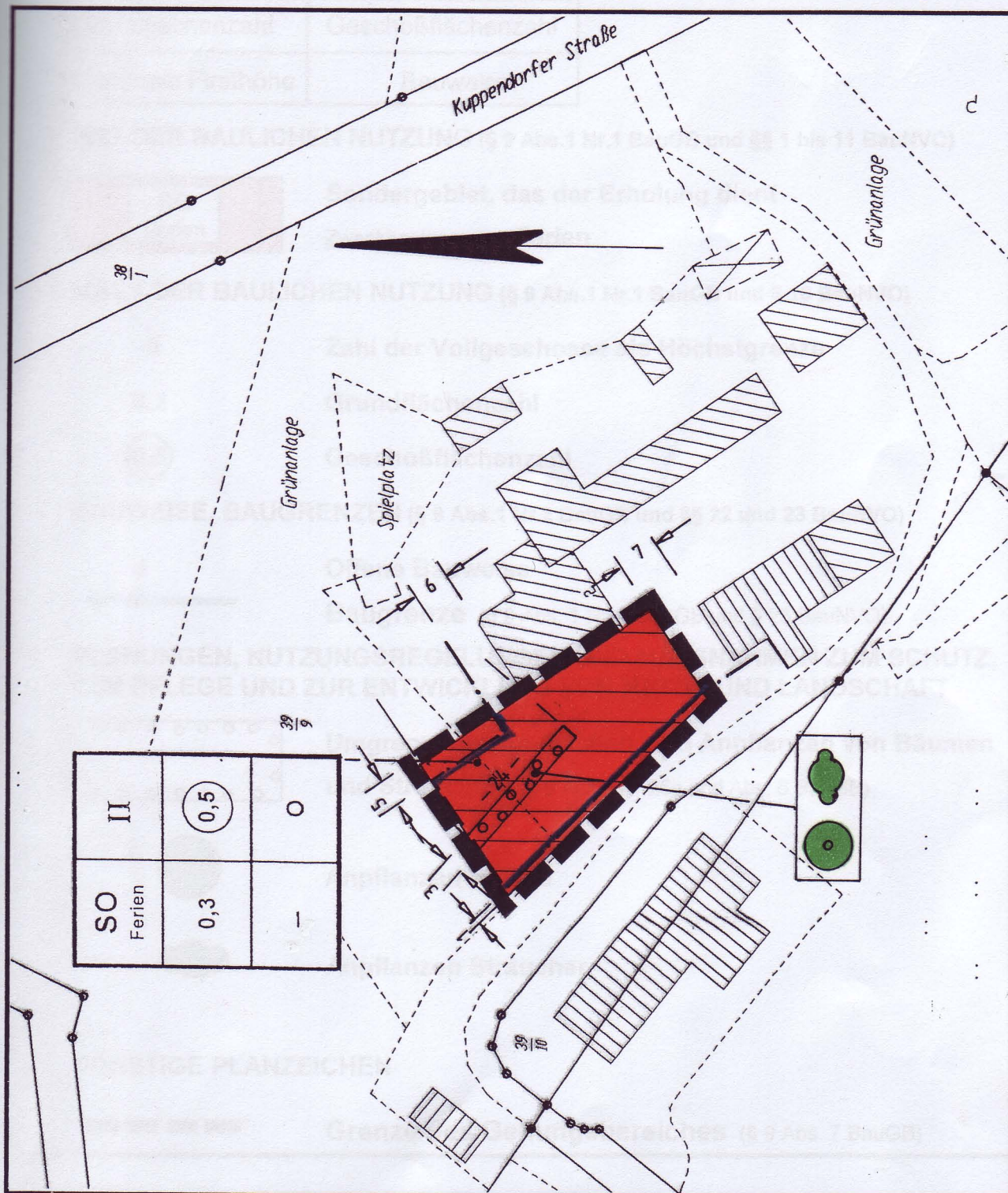
Es gelten die Hinweise Nr. 1. bis 4. des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsberg III“. Darüber+ hinaus gilt folgender Hinweis:

5. Art und Umfang der Änderungen

In dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes werden geänderte zeichnerische und textliche Festsetzungen für den entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplanes dargestellt (Geltungsbereich s. folgendes Kapitel). Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsberg III“ gelten unverändert fort.

II.1 GEÄNDERTE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 „BRUNSBURG III“

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsberg III“ umfaßt nur einen Teil eines Flurstückes des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsberg III“ an der *Kuppendorfer Straße*. Der ca. 0,0910 ha große Geltungsbereich der geänderten Festsetzung ist auf der nachfolgenden Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Maximale Firsthöhe	Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)



Sondergebiet, das der Erholung dient

Zweckbestimmung: **Ferien**

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3

Grundflächenzahl

0,5

Geschoßflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

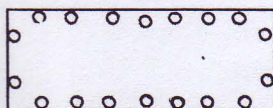
o

Offene Bauweise



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen Bäume



Anpflanzen Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II.2 GEÄNDERTE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gelten die Textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 5 des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsberg III“.

Die Textliche Festsetzung Nr. 3 wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsberg III“ wie folgt geändert:

3. Art der Nutzung des Sondergebietes, das der Erholung dient,
Zweckbestimmung Ferien (§ 10 Abs.2 BauNVO)
In dem Sondergebiet sind nur bauliche Anlagen für folgende Nutzungen zulässig:
- Ferienwohnungen,
 - 2 Betriebsleiterwohnungen,
 - Nebengebäude für die Bewirtschaftung der Anlagen,
 - 1 Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit Schank- und Speisewirtschaft
 - Tanz- und kulturelle Veranstaltungen
 - **Kegelbahn**

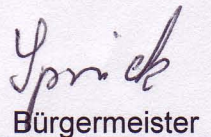
III. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.09.2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsberg III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kirchdorf, den 12.03.2002

(Siegel)



Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

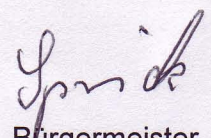
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.10.2001 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 08.11.2001 bis einschließlich 10.12.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchdorf, den 12.03.2002

(Siegel)



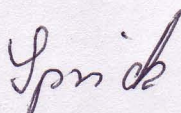
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Gedanken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2001 als Satzung (§ 9 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den 12.03.2002

(Siegel)

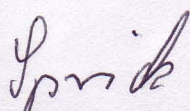

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB und der Hauptsatzungen der Gemeinde am 30.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 30.01.2002 rechtsverbindlich geworden.

Kirchdorf, den 12.03.2002

(Siegel)

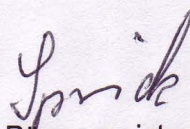

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Kirchdorf, den _____.____.200__

(Siegel)

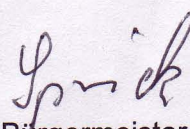

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Kirchdorf, den _____.____.200__

(Siegel)


Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Gemarkung Kirchdorf, Flur 15 , Maßstab 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187), zuletzt geändert, durch Gesetz vom 27. Februar 1998 (Nds. GVBL. S. 86).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.10.2001). 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.

VBK Syke / Sulingen, den 12.03. 2002

Katasteramt Sulingen, L4-383/2001


.....
Unterschrift(Haseler)
Verm. Amtsrat

Die **1. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsberg III“ wurde aufgestellt durch

Planungsgruppe Grün,

K. Spiegelhauer, Nienburger Straße 6, 28205 Bremen,

Datum: 22.10.2001

.....
(K. Spiegelhauer)

TEIL 2

BEGRÜNDUNG

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsberg III“ mit örtlichen Bauvorschriften

Gemeinde Kirchdorf, Samtgemeinde Kirchdorf, Landkreis Diepholz

1. Ziel, Zweck und Erfordernis der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsberg III“

Ziel dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, in einem Teilbereich des Bebauungsplanes durch eine Verschiebung der Baugrenze eine größere überbaubare Fläche zur Errichtung einer Kegelbahn schaffen.

Die Änderung verfolgt den Zweck, hinsichtlich der Randlage eine teilweise Bebauung bis an die Geltungsbereichsgrenze, sowie vor einer festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern eine bessere Überbaubarkeit zu schaffen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung und um die rechtlichen Grundlagen für die Durchsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sicherzustellen.

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat deshalb die Aufstellung der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsberg III“** in seiner Sitzung am 13.09.2001 beschlossen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf** ist am 18.01.1979 genehmigt worden. Im Teilplan 2 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt.

Die 37. Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Kirchdorf ist Grundlage für den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 28 "Brunsberg III" sowie für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes.

7. Grünordnung und Landschaftspflege

Das geplante Kegelbahngelände mit langgestreckter geschlossener Fassade soll annähernd parallel zu den vorhandenen Höhenlinien gebaut werden. Es lehnt sich mit seiner Südwestseite an eine vorhandene bandartige Strauch-/Baumgruppe (festgesetzte Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern). Zwischen der vorhandenen Schank- und Speisewirtschaft und der Kegelbahn wird ein überdachter baulicher Verbindungsgang hergestellt. Die nach Nordwesten und Nordosten ausgerichteten langgestreckten geschlossenen Wände und Dächer der Kegelbahn sind vor allem von dem sich nördlich anschließenden Niederungsbereich her einsehbar und beeinträchtigen als „Ortsrand“ das Landschaftsbild.

Aus Sichtschutzgründen wird daher vor dem langgestreckten Baukörper der Nordostfassade innerhalb des Geltungsbereiches als Ausgleichsmaßnahme eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 Bebauungsplan Nr. 28 „Brunsberg III“ festgesetzt.

In gleicher Art und Weise sind vor der nordwestlichen Gebäudefrontseite 5 m breite Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten (s. Anlage 2). Diese außerhalb des Eingriffs-/Geltungsbereiches befindlichen externen Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 1a (3) Baugesetzbuch dem Eingriffsbereich zugeordnet. Da sich diese Maßnahmenflächen außerhalb des Geltungsbereiches befinden, können im Bebauungsplan keine Festsetzungen hierzu getroffen werden. Gem. § 11 (1) 2. BauGB werden durch städtebauliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer diese dem Eingriffsbereich zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gesichert. Die nördlich angrenzenden Flächen sind Teil des privaten Flurstückes, auf dem der Eingriff (Geltungsbereich 1. Änderung) stattfindet.

8. Weitere Auswirkungen

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsberg III“ haben sich seit der Aufstellung keine relevanten bzw. zu berücksichtigenden Veränderungen bezüglich weiterer Sachverhalte wie z.B. Altlasten, Immissionsschutz, Ver- und Entsorgung ergeben, welche im Rahmen dieser 1. Änderung zu berücksichtigen wären. Auswirkungen der Festsetzungen durch die 1. Änderung sind nicht zu erwarten.

9. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung - Satzung -

(§§ 56, 57 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Es gelten die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsberg III“.

Gem. § 3 Dachneigung der Satzung im Bebauungsplan Nr. 28 „Brunsberg III“ gilt:

Im Sondergebiet „Ferien“ muß die Dachneigung mindestens 36° betragen und darf 60° nicht überschreiten.

Aufgrund des notwendigerweise langgestreckten Gebäudes würde das Dach bei Beibehaltung der Mindest-Dachneigung von 36° sehr hoch und damit stark störend

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes weist den Planbereich als Sondergebiet, das der Erholung dient - mit der Zweckbestimmung „Ferien“ aus. Diese Darstellung widerspricht nicht dem Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

3. Baulich genutzte Flächen, Größe und Eigentumsstruktur

Die Fläche des Änderungsbereiches hat eine Größe von 0,0910 ha und ist Teil eines bebauten Sondergebietes, das der Erholung dient. Das Sondergebiet überdeckt Teile von mehreren Flurstücken; diese befinden sich im Besitz eines Investors.

4. Planungsabsichten

Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundfläche um 560 m² in Richtung Geltungsbereichsgrenze mit angrenzender Privater Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage (s. 37. Änderung des Flächennutzungsplanes) erweitert. Die Baugrenze wird in einem Teilbereich an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes angelehnt, sowie in einem anderen Teilbereich mit 1 m Abstand vor einer festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern angeordnet.

Diese Änderung erfolgt in Übereinstimmung mit der Niedersächsischen Bauordnung, welche das Hinzuziehen der benachbarten Grünfläche für die Bemessung des Grenzabstandes gestattet. Die Anpassung wird als angemessen erachtet, um die aufgrund des Flurstückzuschnitts und des bisherigen Baugrenzenverlaufes eingeschränkte Überbaubarkeit zu verbessern. Die Wirtschaftlichkeit der für die Erholungsnutzung bisher hergestellten gastronomischen Einrichtungen soll durch den Anbau einer geschlossenen Kegelbahn verbessert, das sportliche Angebot für die Erholungssuchenden vergrößert werden. Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Grünfläche werden durch die Art der Änderung nicht gesehen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend den im Kapitel *Planungsabsichten* dargelegten Erläuterungen wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert und die Baugrenze dementsprechend verschoben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO).

Das für das Sondergebiet, das der Erholung dient - mit der Zweckbestimmung Ferien - festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird hierdurch nicht verändert.

6. Verkehrsflächen

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Verkehrsflächen oder die Erschließung des Plangebietes. Die private Zufahrt von der *Kuppendorfer Straße* und eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsberg III“ bereits vorhanden.

in Erscheinung treten. Die Dachneigung soll daher flacher als 36° ausgebildet werden.

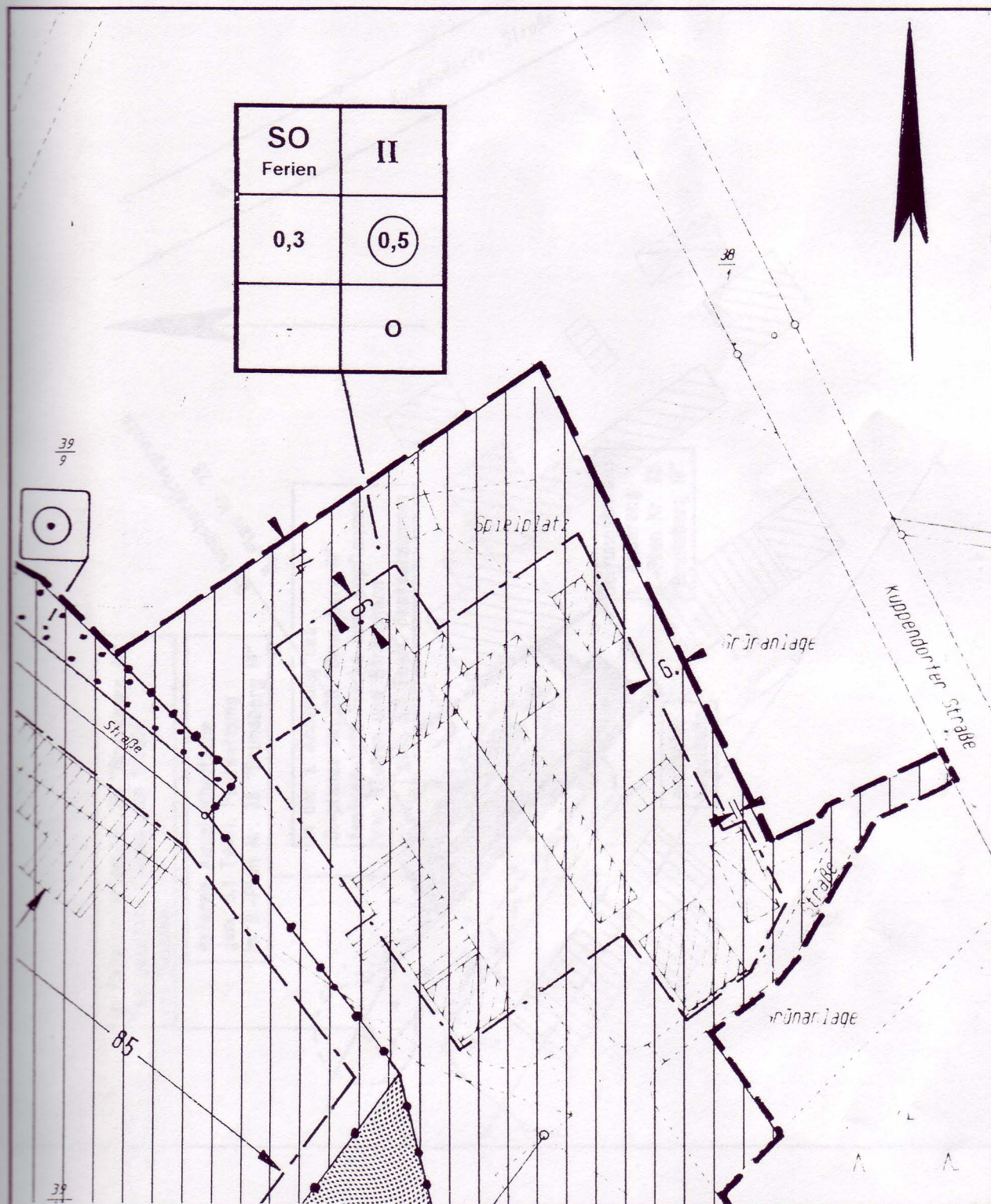
Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsberg III“ gilt daher folgende Änderung des 1. Absatzes des § 3:

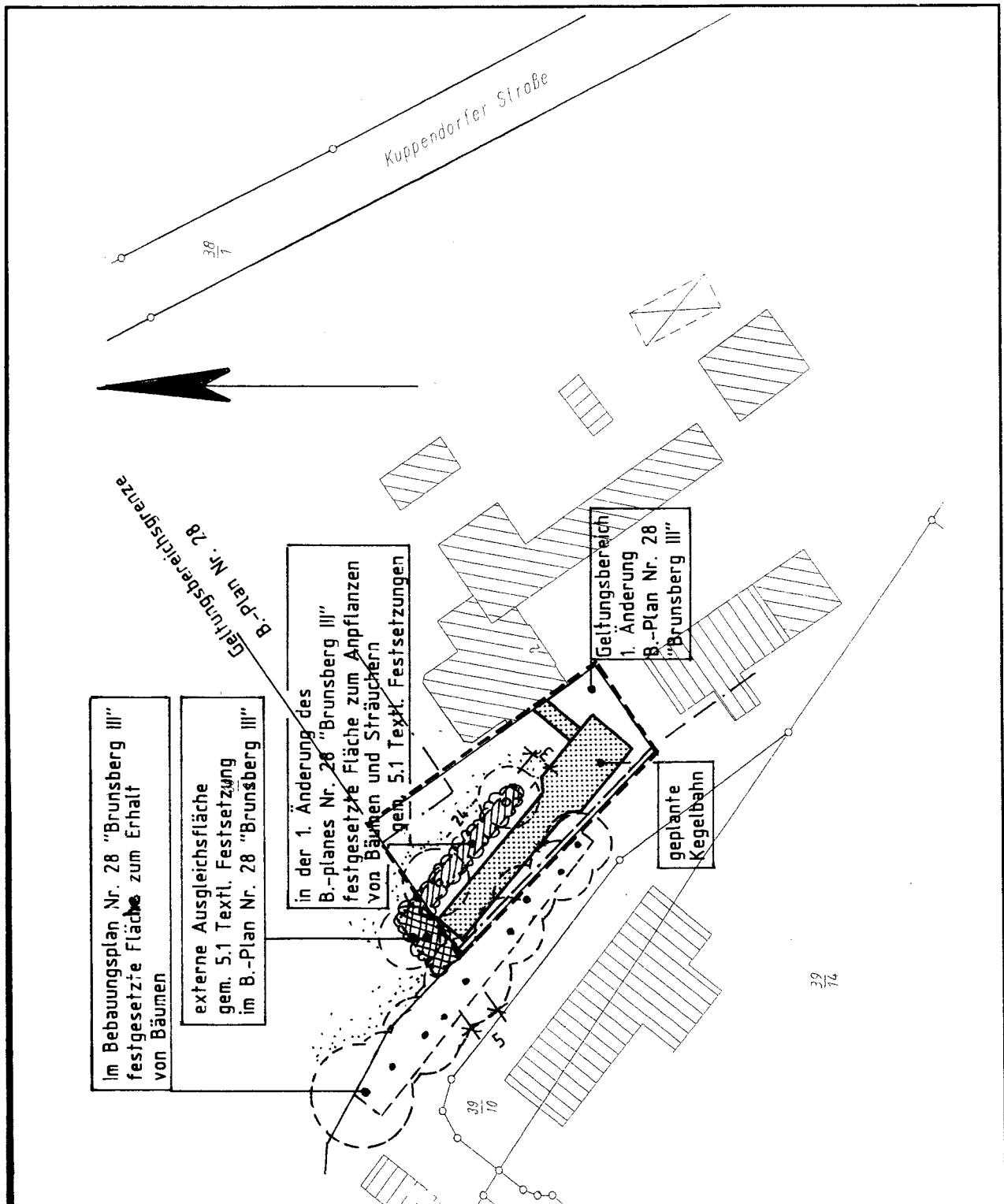
§ 3 Dachneigung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsberg III“ muß die Dachneigung im Sondergebiet „Ferien“ mindestens 23° betragen und darf 35° nicht überschreiten.

Der 2. Absatz des § 3 bleibt unverändert gültig.

ANLAGE 1 : Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes
Nr. 28 "Brunsberg III" (Ausschnitt, M. 1 : 1.000)



ANLAGE 2 : Externe Ausgleichsmaßnahme - M. 1 : 1.000

Anlage 3: Abwägung

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen **ohne** Hinweise, Anregungen und Bedenken eingegangen:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit Schreiben vom 30.11.2001

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen **mit** Hinweisen, Anregungen und Bedenken eingegangen:

1. Landkreis Diepholz - mit Schreiben vom 29.11.2001

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
<u>FD Tiefbau:</u> FESTSTELLUNG: Gegen den Inhalt des Bebauungsplanes bestehen aus wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken. HINWEIS: Die Oberflächenentwässerung dieses Siedlungsbereiches erfolgt über eine dezentrale Versickerungsanlage; hierfür ist von der unteren Wasserbehörde am 30.06.2000 unter dem Aktenzeichen 66 (DH) 66.31.03-10, Kontroll-Nr. 9885 die erforderliche Erlaubnis gem. § 10 NWG erteilt worden. Abweichungen von den seinerzeit im Erlaubnisantrag enthaltenen Entscheidungsgrundlagen, z.B. hervorgerufen durch eine nachträgliche Vergrößerung der abflußwirksamen befestigten Flächen, bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, ggf. auch einer Änderung der erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sollten sich die der wasserbehördlichen Erlaubnis vom 30.06.2000 zugrunde liegenden Entscheidungsgrundlagen, z.B. durch eine Vergrößerung der abflußwirksamen befestigten Flächen, ändern, erfolgt eine vorherige Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, ggf. wird eine Änderung der erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

2. Wasserversorgungsverband Sulinger Land - mit Schreiben vom 08.12.2001

STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
HINWEIS: Der Verband ist von der Bauleitplanung nicht betroffen. Das Plangebiet ist von der Wasserversorgung erschlossen. HINWEIS: Die Belange des Brandschutzes sind mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises abzustimmen. Der Brandschutz wird durch die öffentliche Wasserversorgung. Lt. DVGW Regelwerk W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, sichergestellt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Brandschutzes werden im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises abgestimmt.