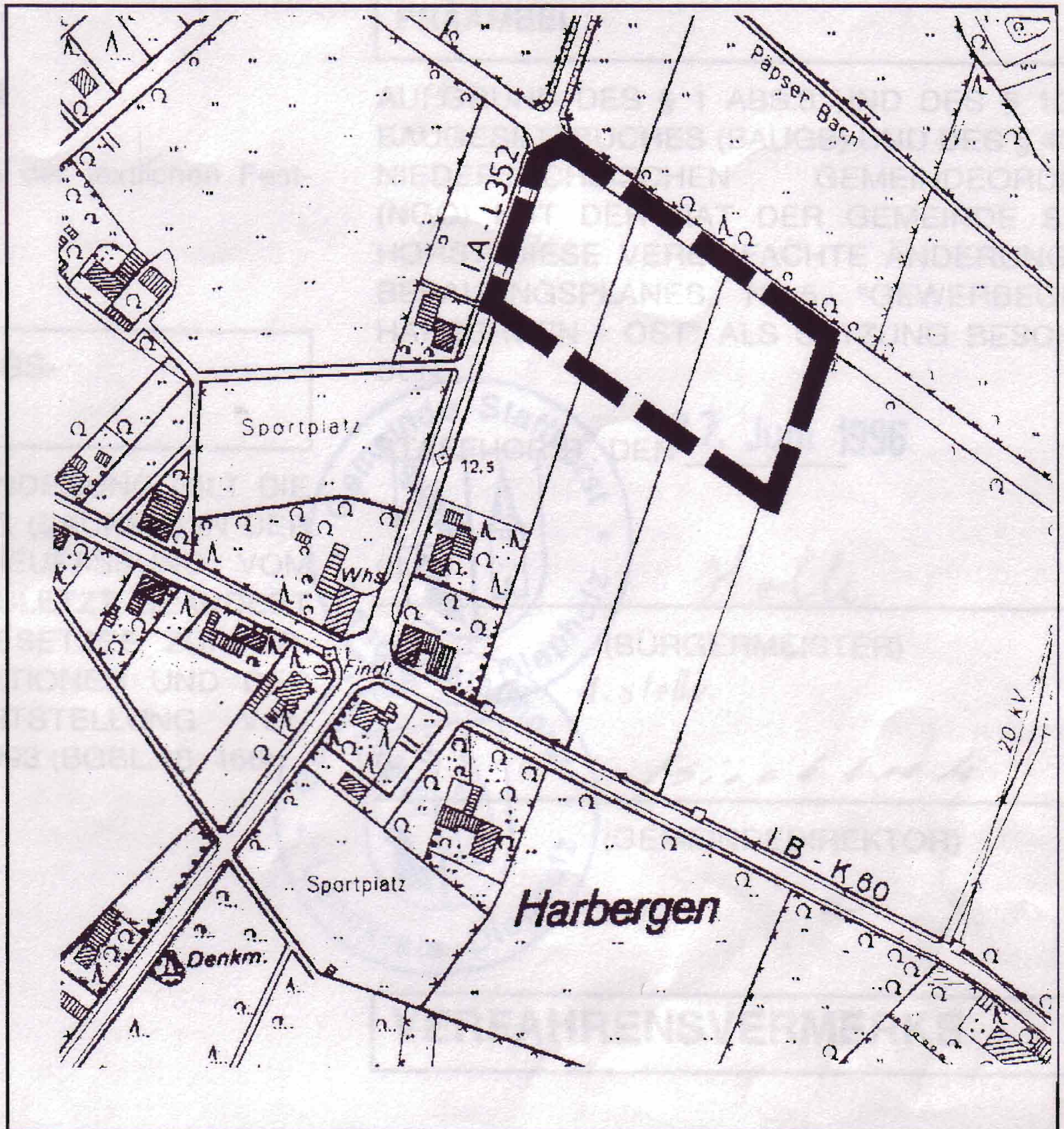


GEMEINDE STAFFHORST

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS DIEPHOLZ

B-PLAN NR.5 "GEWERBEGEBIET HARBERGEN - OST"

1.VEREIN. ÄNDERUNG



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
19.02.1996	SR	SU		

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 17.07.1996 IM AMTSBLATT RB Han. 1996/Nr. 16 BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM 17.07.1996 IN KRAFT.

STAFFHORST, DEN 31. Juli 1996

(L.S.) Birchbeck
(GEMEINDEDIREKTOR)

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

STAFFHORST, DEN 31. Juli 1997

(L.S.) Birchbeck
(GEMEINDEDIREKTOR)

(Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG

ZUR ERSTEN VEREINF. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 5 "GEWERBEGEBIET HARBERGEN - OST" DER GEMEINDE STAFFHORST / SAMTGEMEINDE SIEDENBURG / LANDKREIS DIEPHOLZ

1.0 VORBEMERKUNG

Für den Geltungsbereich dieser 1. vereinfachten Änderung existiert der Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet Harbergen - Ost, der von der P&R Planungsgemeinschaft ausgearbeitet wurde. Der Bebauungsplan wurde am 04.08.1995 genehmigt und mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 13.09.1995 rechtskräftig.

2.0 PLANGEBIET

Das Plangebiet ist Teil eines größeren, in der 4. Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet mit der GFZ von 1,0 und randlichen Grünflächen dargestellten Bereiches. Das Plangebiet stellt den ersten, nördlichen Bauabschnitt dieses Gesamtbereiches dar. Es beinhaltet Teile der Flurstücke 150/1, 151/1 und 369/150.

Die Westgrenze wird durch die L 352 gebildet, die Nordgrenze durch eine hier verlaufende Gemeindestraße (Nordgrenzen vorgenannter Flurstücke), die Ostgrenze durch die Ostgrenze des Flurstückes 369/150 und die Südgrenze wird durch eine Parallele zur Nordgrenze, mit einem Abstand von 75 m in südlicher Richtung, gebildet.

Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5. Alle Flurstücke liegen innerhalb der Flur 6 der Gemeinde Staffhorst. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

3.0 ERFORDERNIS DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde zur Abdeckung der Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen aufgestellt und dient, insbesondere mit der großflächigeren Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet, als Vorratsfläche für zukünftige Gewerbeansiedlungen und Gewerbeumsiedlungen. Der nördliche Bereich wurde als erster Bauabschnitt mit der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt, da hier kurzfristig uneingeschränkte Gewerbe angesiedelt werden können (schallempfindliche Nutzungen halten einen ausreichenden Abstand ein).

Investoren äußerten in Gesprächen mit der Gemeinde den Wunsch, bzw. aufgrund von Eigentumsverhältnissen die Notwendigkeit, Gebäude in Nord-Südrichtung zu orientieren. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche erlaubt eine Nord-Südorientierung größerer oder mehrerer Gebäude auf den Grundstücken nur in begrenztem Ausmaße. Für eine Nord-Südorientierung von Gebäuden beinhaltet die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht erforderliche Nutzungerschwiernisse. Ziel dieses Verfahrens ist, die überbaubare Grundstücksfläche großzügiger zu regeln. Andere Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgen nicht.

4.0 WESENTLICHE INHALTE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein maximal zweigeschossig bebaubares Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 sowie mit einer Traufhöhenbeschränkung auf 7 m (Ausnahmen sind zulässig) fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet, die zu den den Geltungsbereich umgebenden Pflanzflächen in der Regel einen Abstand von 5 m einhalten. Zum Flurstück der L 352 wurde auf 20 m Tiefe eine von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird ansonsten eine starke Durchgrünung des Gesamtgebietes gefordert.

5.0 ART DER ÄNDERUNGEN

Als einzigste Änderung wird mit diesem Verfahren die südliche Baugrenze auf gesamter Länge um 5 m in südlicher Richtung, bis an die Grenze der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, verschoben. Hierdurch wird für die Bebauung im Geltungsbereich ein größerer Spielraum geschaffen.

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert. Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden durch die geringfügige Änderung nicht berührt, so daß das Verfahren gemäß § 13 BauGB als vereinfachte Änderung durchgeführt werden kann.

Die südliche Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes stellt die Grenze eines ersten Bauabschnittes, zur Entwicklung der Gewerbegebietsfläche des wirk-samen Flächennutzungsplanes, dar. Die gewerbliche Entwicklung soll sich mittelfristig in südlicher Richtung fortsetzen. Die südliche Geltungsbereichsgrenze, und somit auch die hier gewählte Baugrenze, unterliegt daher keinen besonderen städtebaulichen Ordnungs-kriterien. Dies gilt insbesondere, da dieser Bereich keinen langfristigen Ortsrand darstellt.

An den Rändern, wo ein langfristiger Ortsrand gebil-det werden soll, dient der größere Abstand der über-baubaren Flächen zur Geltungsbereichsgrenze (mit den Grünfestsetzungen) zur Bildung eines "langsamen / harmonischen" Überganges von Bebauung zum freien Landschaftsraum (z.B. Ostgrenze).

Die südliche Geltungsbereichsgrenze gliedert mit der hier festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern den gesamten Entwick-lungsbereich in den nördlichen Teilbereich, der von der nördlichen Gemeindestraße erschlossen wird und in den (zukünftigen) südlichen Teilbereich, der durch eine Stichstraße aus südlicher Richtung erschlossen werden soll. Diese Gliederung in zwei Teilbereiche wird durch die Erweiterung der überbaubaren Grund-stücksfläche nicht berührt. Die geforderten Grünmaß-nahmen, als wesentliche Gliederungselemente, werden nicht verändert. Die Überbaubarkeit wird jedoch großzügiger geregelt.

Eine höhere Verdichtung ist mit der Bebauungsplan-änderung nicht verbunden, da die GRZ und die GFZ, dieses sind die Kennwerte die die Baudichte bestim-men, unverändert bleiben.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich daher nicht. Das Eingriffspotential in Natur und Landschaft wird nicht vergrößert, so daß auch keine

zusätzlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

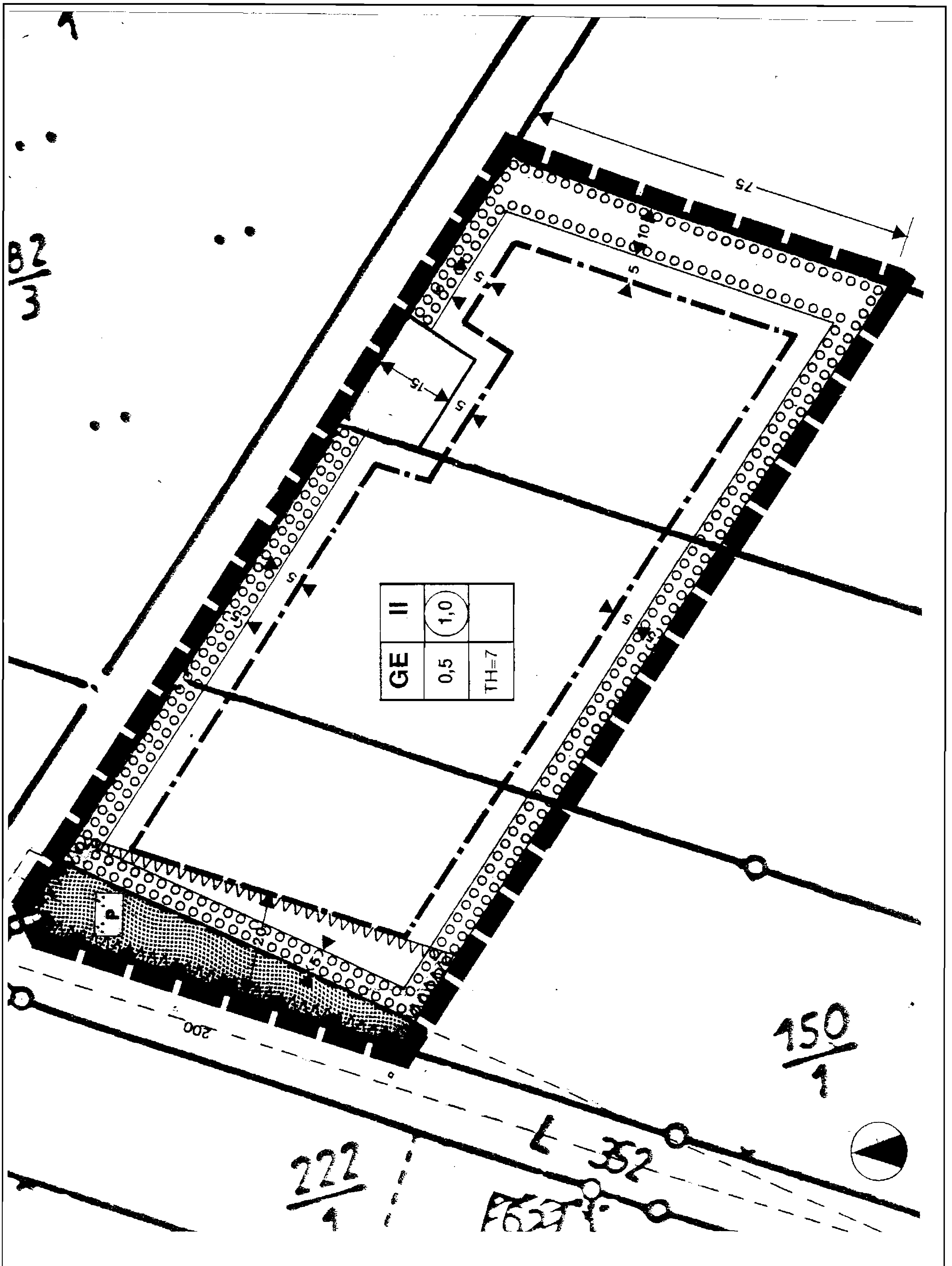
Änderungen bzgl. der Ver- und Entsorgung sowie der Erschließung ergeben sich ebenfalls nicht.

6.0 VERFAHRENSVERMERKE

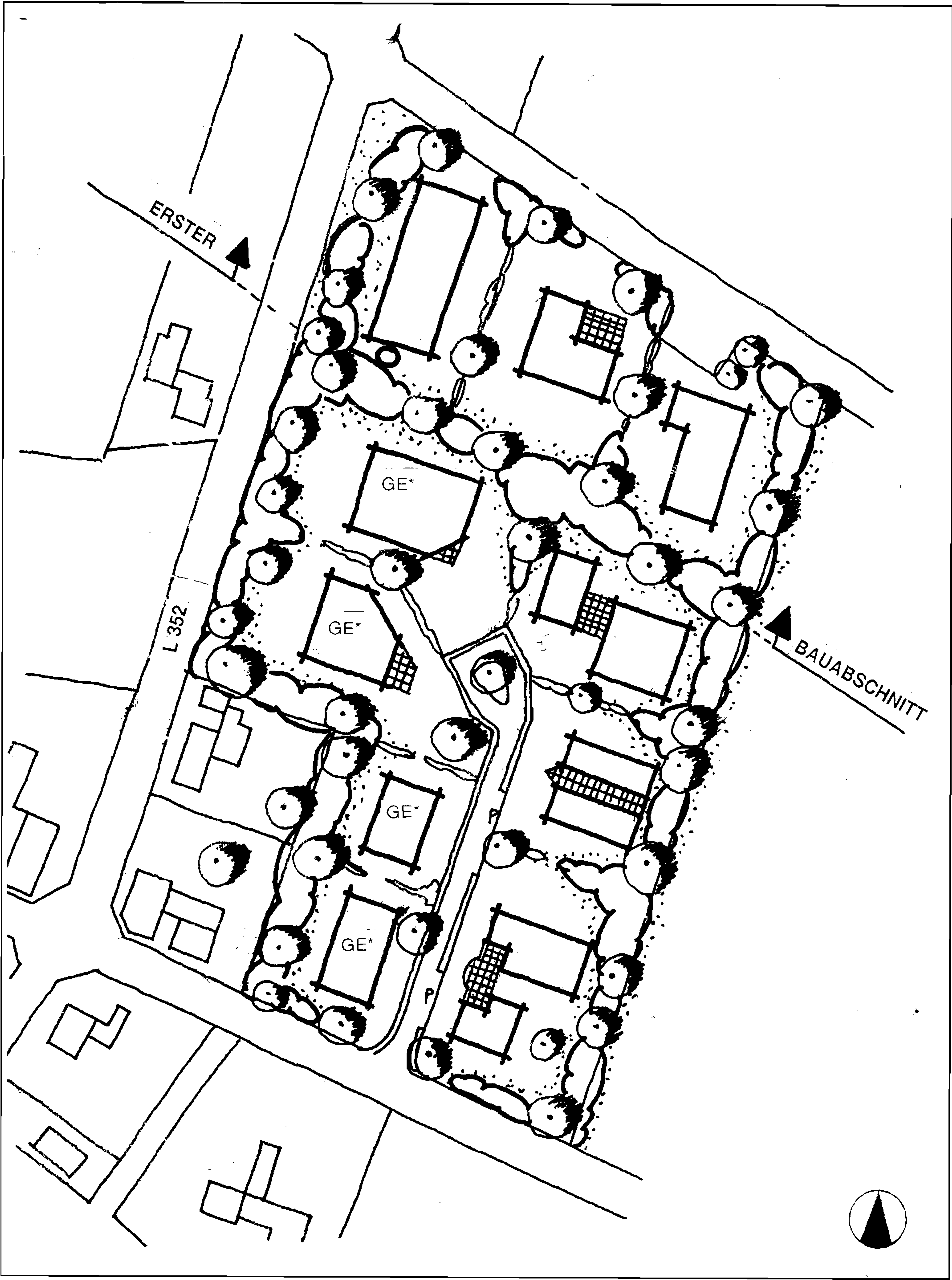
Diese erste vereinfachte Änderung des Bebauungs-planes Nr. 5 "Gewerbegebiet Harbergen - Ost" wurde ausgearbeitet von der:

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

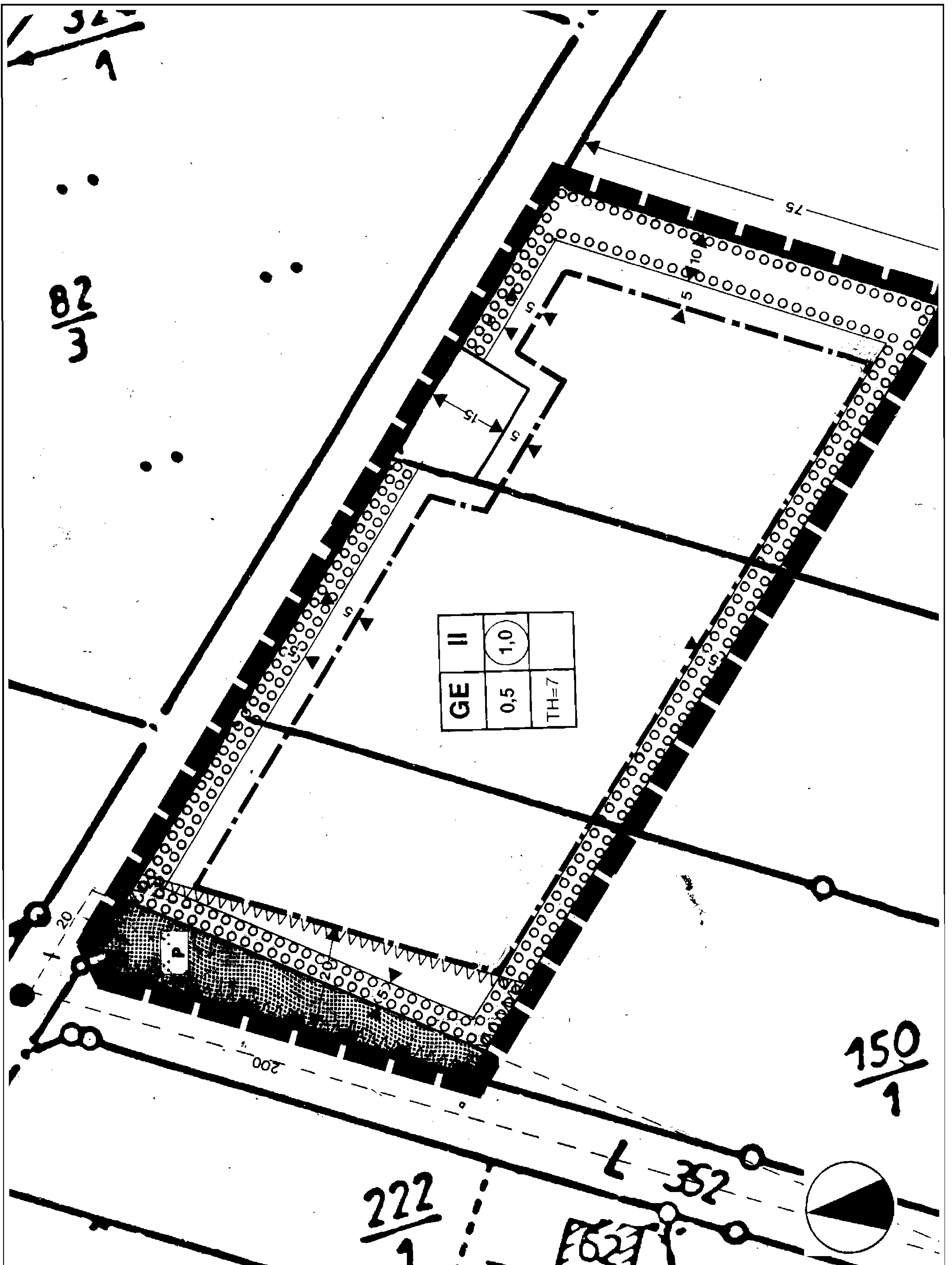
Hannover, den 19.02.1996



B-PLAN NR. 5 DER GEMEINDE STAFFHORST / PLANZEICHNUNG



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - MASSTAB 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE

GEWERBEGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

TH=7,0 M TRAUFHÖHE

II

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS
HÖCHSTGRENZE

0.5

GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ

1,0

GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

BAUWEISE, BAUGRENZEN

 BAUGRENZE

 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

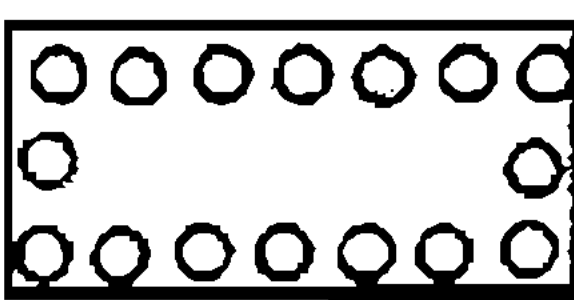
 ZU- UND ABFAHRTSVERBOT

GRÜNFLÄCHE



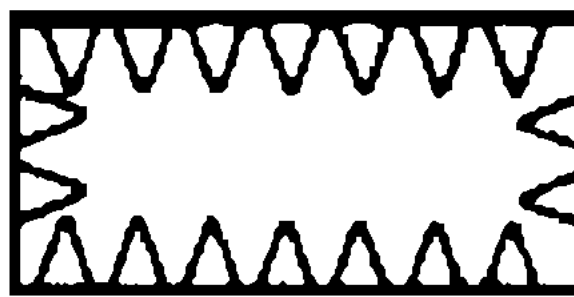
PRIVATE GRÜNFLÄCHE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

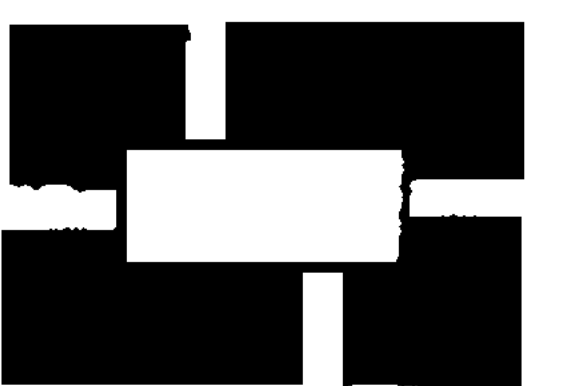


UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
UND STRÄUCHERN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG
FREIZUHALTEN SIND



GRENZE DES RÄUMLICHEN GEL-
TUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES



SICHTDREIECK

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen oder Ergänzungen der textlichen Festsetzungen erfolgen nicht.

FASSUNG DER BAUNUTZUNGS- VERORDNUNG

FÜR DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER BEKANNTMACHUNG DER NEUFASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND VOM 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS.3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE STAFFHORST DIESE VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.5 "GEWERBEGEBIET HARBERGEN - OST" ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

STAFFHORST, DEN 27. Juni 1996

(L.S.)



Halle
(BÜRGERMEISTER)

1. stellv.

(L.S.)



Birchholz
(GEMEINDEDIREKTOR)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE STAFFHORST HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.02.1996 DIE AUFSTELLUNG DIESER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "GEWERBEGEBIET HARBERGEN-OST" BESCHLOSSEN.

STAFFHORST, DEN 27. Juni 1996

(L.S.)



Birchholz
(GEMEINDEDIREKTOR)

BETEILIGUNG

DEN EIGENTÜMERN DER VON DER ÄNDERUNG BETROFFENEN GRUNDSTÜCKE UND DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE IST VOM 11.03.1996 BIS ZUM 10.04.1996 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN WORDEN. EINSPRÜCHE GEGEN DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG SIND NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

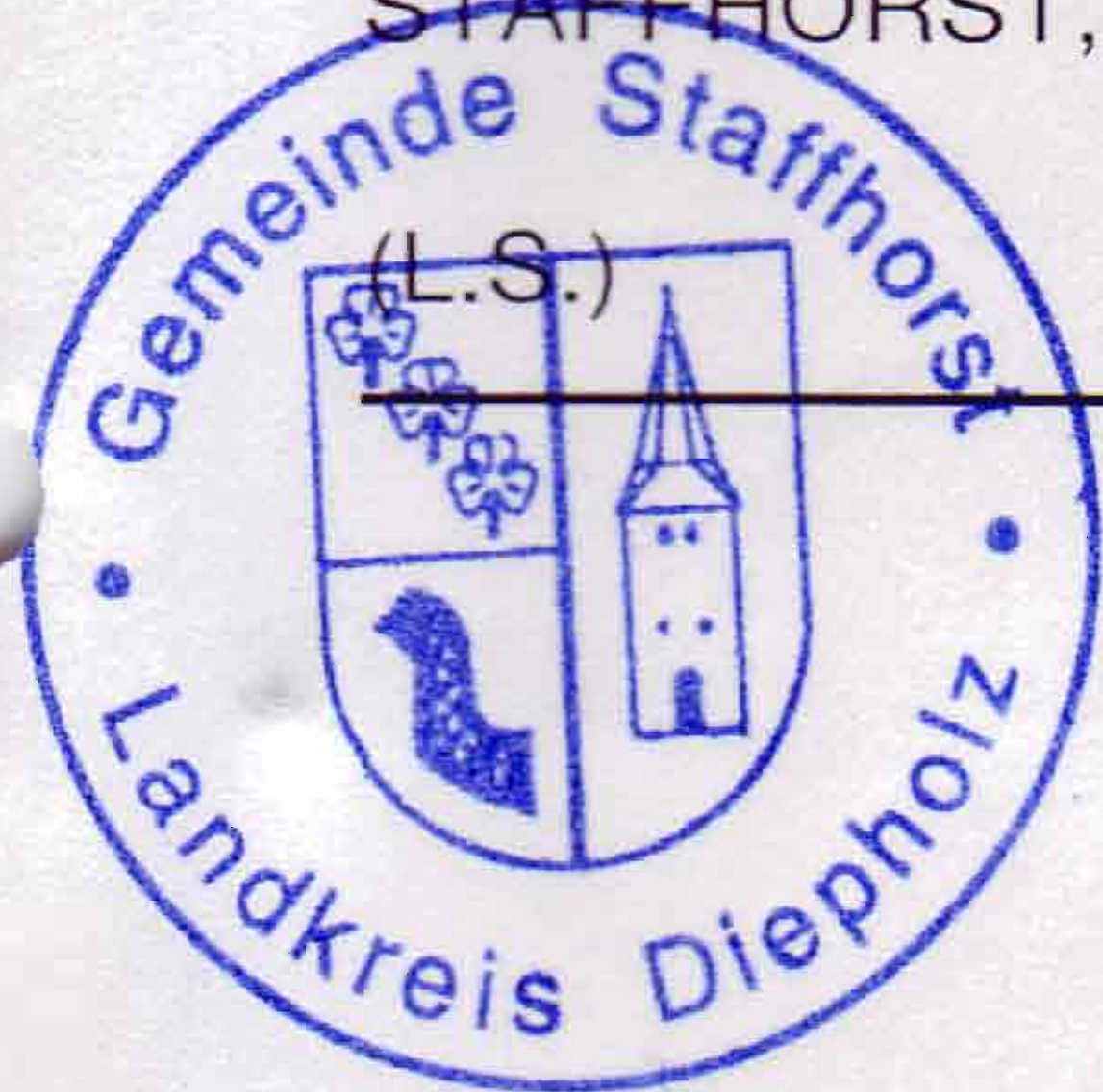


STAFFHORST, DEN 27. Juni 1996

Hirschbeck
(GEMEINDEDIREKTOR)

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE STAFFHORST HAT IN SEINER SITZUNG AM 26.06.1996 DIESE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "GEWERBEGEBIET HARBERGEN-OST" ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BauGB, SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.



STAFFHORST, DEN 27. Juni 1996

Hirschbeck
(GEMEINDEDIREKTOR)