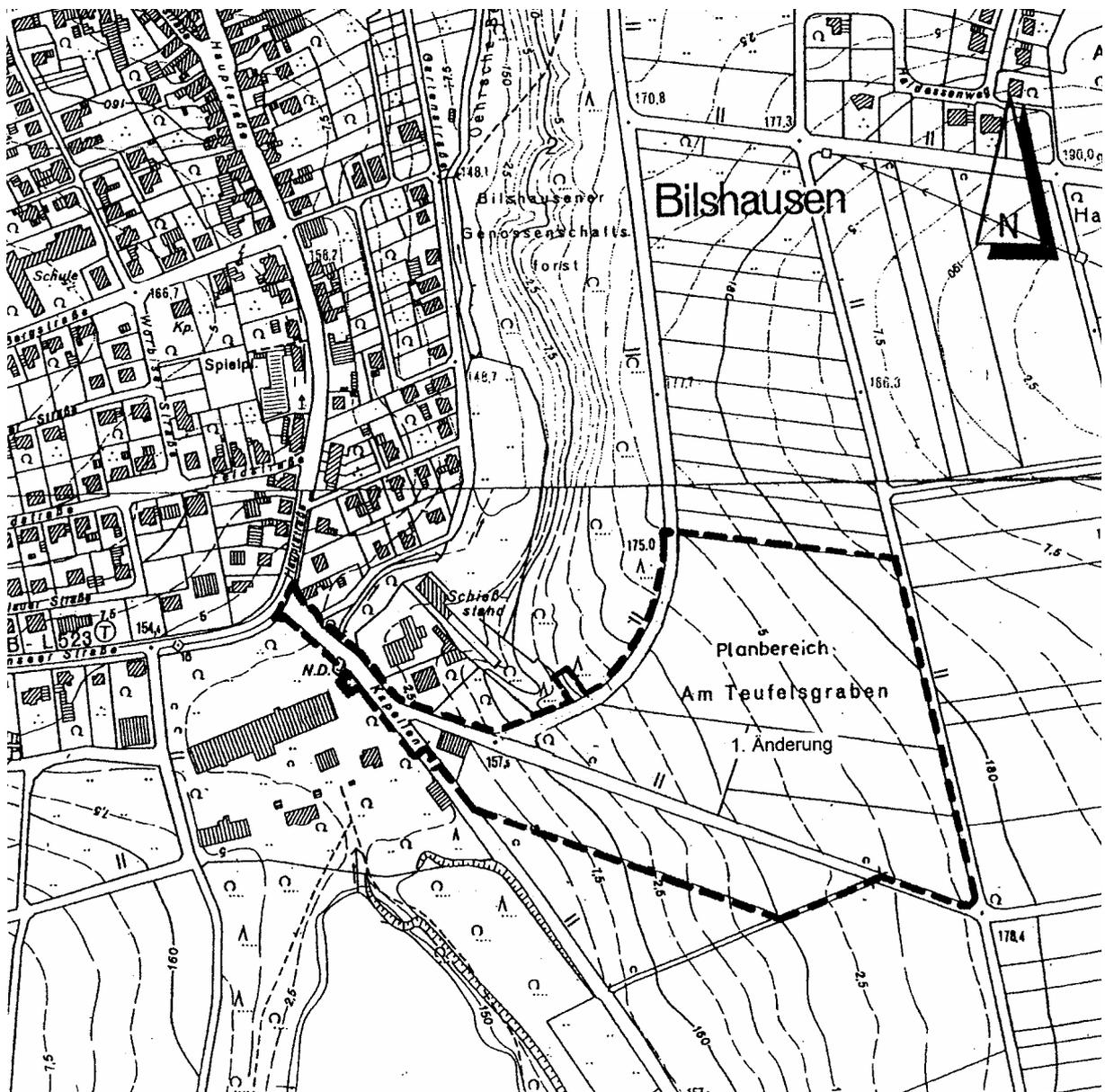


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
28.4.2003	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE BILSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„AM TEUFELSGRABEN“ 1. ÄNDERUNG



**Bebauungsplan Nr. 16 und Örtliche Bauvorschrift
„Am Teufelsgraben“ 1. Änderung**

Örtliche Bauvorschrift

(gemäß § 56 und § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Dachform

Der § 1 der Örtlichen Bauvorschrift wird ersatzlos aufgehoben.

§ 2 Dachneigung

Der § 2 der Örtlichen Bauvorschrift wird ersatzlos aufgehoben.

§ 3 Dachfarbe

Der § 3 der Örtlichen Bauvorschrift wird ersatzlos aufgehoben.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bilshausen, den 7.11.2003

Siegel

gez. I.V. Grobecker
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 3.6.2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Bilshausen, den 7.11.2003

gez. I.V. Grobecker
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Vermessungsgesetz vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBl. 2003, Seite 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.

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Januar 2003

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.4.2003 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.5.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 2.6.2003 bis 2.7.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bilshausen, den 7.11.2003

gez. I.V. Grobecker
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Bilshausen, den

Bürgermeisterin

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bilshausen, den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.9.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bilshausen, den 7.11.2003

gez. I.V. Grobecker
Bürgermeisterin

Genehmigung

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom , Az.: ,aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Bilshausen, den

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/ Der Satzungsbeschuß der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 6.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 6.11.2003 rechtsverbindlich geworden.

Bilshausen, den 7.11.2003

gez. I.V. Grobecker
Bürgermeisterin

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.

Bilshausen, den

Bürgermeisterin

Mängel der Abwägung

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

Bilshausen, den

Bürgermeisterin

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 und Örtliche Bauvorschrift „Am Teufelsgraben“, 1. Änderung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Bilshausen hat den Bebauungsplan Nr. 16 und Örtliche Bauvorschrift „Am Teufelsgraben“ aufgestellt, der am 9.3.2000 vom Rat als Satzung beschlossen wurde. Mit Bekanntmachung vom 31.5.2000 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Bilshausen hat am 3.6.2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 und Örtliche Bauvorschrift „Am Teufelsgraben“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes. Dieser ist auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 16 und Örtliche Bauvorschrift wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Ziel der Änderung ist es, in der Gemeinde ein Baugebiet zu erhalten, in dem keine Örtliche Bauvorschrift die Gestaltung am Gebäude regelt. Unter diesem Gesichtspunkt hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde die Aufstellung der 1. Änderung beschlossen.

3.2 Bebauungsplan bisherige Fassung

Der Bebauungsplan Nr. 16 setzt im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Die getroffenen Festsetzungen werden bis auf die Örtliche Bauvorschrift nicht verändert.

3.3 Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Eingriff in den Naturhaushalt durch zusätzliche Versiegelung nicht erhöht. Die bauliche Nutzung des Gebietes bleibt unverändert. Lediglich der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die Änderung eine andere Bedeutung erhalten, da nun von der Örtlichen Bauvorschrift Abstand genommen wird. Wie bereits in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargelegt ist, hat

das Gebiet auf das Landschaftsbild eine sehr geringe Wirkung bedingt durch die Lage und die Topographie. Damit hat die Änderung auch wenig nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild, in dem die Dachgestaltung freigestellt wird. Zusätzliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Örtliche Bauvorschrift

In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf Empfehlung der Dorferneuerung die Örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um historische bauliche Merkmale auch im Neubaugebiet zu erhalten. Diese haben sich auf die Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung und Dachfarbe) begrenzt.

Nachdem von Seiten der Bauwilligen verstärkt der Wunsch nach freier Dachgestaltung geäußert wurde, hat der Rat die noch zur Verfügung stehenden Baugebiete dahingehend geprüft und hat für das Baugebiet am Teufelsgraben entschieden, auf eine Örtliche Bauvorschrift ganzheitlich zu verzichten.

Das Baugebiet am Teufelsgraben ist durch ein Waldstück von der historischen Ortslage getrennt. Es hat lediglich eine Verbindung zu einem Baugebiet aus den 50er Jahren, welches die ortstypischen Merkmale nicht aufweist. Somit kann auch für das Baugebiet Teufelsgraben auf gestalterische Festsetzungen verzichtet werden.

zu § 1 Dachform

Die Dachform soll nicht mehr auf die wenigen Dachformen begrenzt bleiben. In diesem Baugebiet sollen alle Dachformen zugelassen werden.

zu § 2 Dachneigung

Nachdem die Dachform freigegeben ist, kann die Dachneigung nicht mehr aufrecht erhalten bleiben, zumal die Dachneigung bei bestimmten Dachformen nicht meßbar ist (Tonnendächer, Flachdächer u.a.). Auch diese Festsetzung wird aufgehoben.

zu § 3 Dachfarbe

Die Dachfarbe hat auf das Orts- und Landschaftsbild eine wesentliche Bedeutung. Durch die Lage des Baugebietes ist es nicht aus der Entfernung einsehbar, wodurch die Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild gering ist. Somit wird auf die Begrenzung der Dachfarbe ebenfalls verzichtet.

5. Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der 1. Änderung nicht erforderlich.

5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind auch weiterhin nicht bekannt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird, wie in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargelegt, sichergestellt. Die 1. Änderung hat hierauf keinen Einfluß.

5.4 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die 1. Änderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

5.5 Städtebauliche Werte

Das Gebiet der 1. Änderung ist mit dem Plangebiet
identisch und hat eine Gesamtgröße von 6,9471 ha

Die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 und Örtliche Bauvorschrift

„Am Teufelsgraben“

vom 2.6.2003 bis einschließlich 2.7.2003

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Bilshausen beschlossen.

Bilshausen, den 7.11.03

gez. I.V. Grobecker
Bürgermeisterin