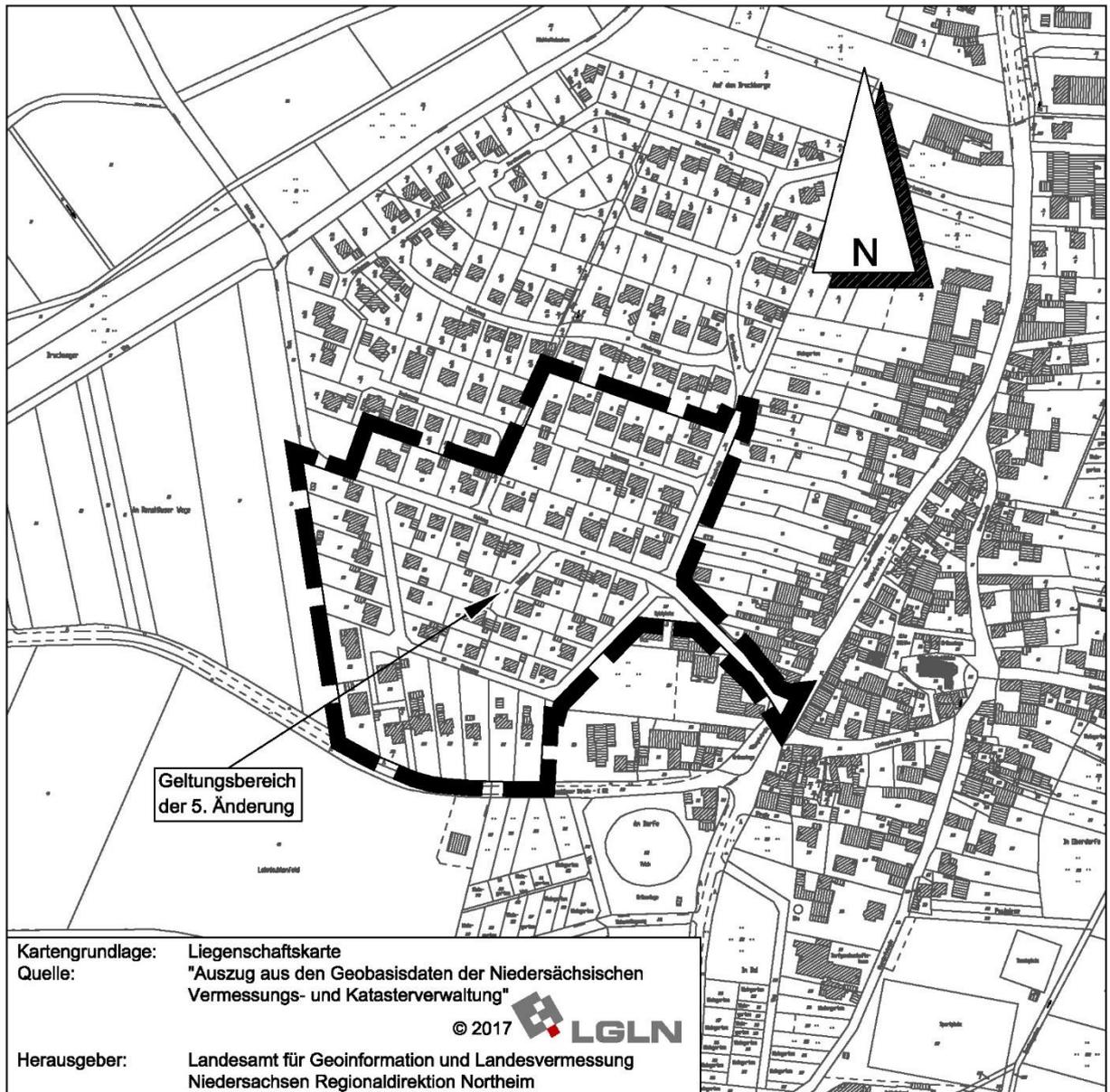


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13 i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
8.6.2017			

GEMEINDE BODENSEE BEBAUUNGSPLAN NR. 2A „LEHMBERG“, 5. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 2A „Lehmborg“, 5. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Es wird eine maximale Geschoszahl von II festgesetzt (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (1) BauNVO).

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) – zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Bodensee die 5. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 2A „Lehmberg“, bestehend aus der Textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Bodensee, den 21.7.2017

Siegel

gez. F. Henniges
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bodensee hat in seiner Sitzung am 21.2.2017 die Aufstellung der 5. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bodensee, den 21.7.2017

Siegel

gez. F. Henniges
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Gemarkung: Bodensee Flur:

Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand).

Göttingen, den

Regionaldirektion Northeim, Katasteramt Göttingen

Siegel

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 5. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2017



gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bodensee hat dem Entwurf der 5. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes mit Begründung am 21.2.2017 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.3.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 28.3.2017 bis 28.4.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bodensee, den 21.7.2017

Siegel

gez. F. Henniges
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bodensee hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 5. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 5. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bodensee, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bodensee hat den Bebauungsplan, 5. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB), nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.6.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bodensee, den 21.7.2017

Siegel

gez. F. Henniges
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 5. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB), ist damit am 24.08.2017 rechtsverbindlich geworden.

Bodensee, den 30.08.2017

Siegel

gez. F. Henniges
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 5. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Bodensee unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bodensee, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2A „Lehmberg“, 5. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)

1. Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Bodensee hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Lehmberg“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich im Westen Bodensees und umfasst den gesamten verbleibenden Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, nachdem zwei Teilbereiche durch andere Bebauungspläne überplant und insoweit aufgehoben wurden. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,4 aus. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Ein entsprechender Auszug aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

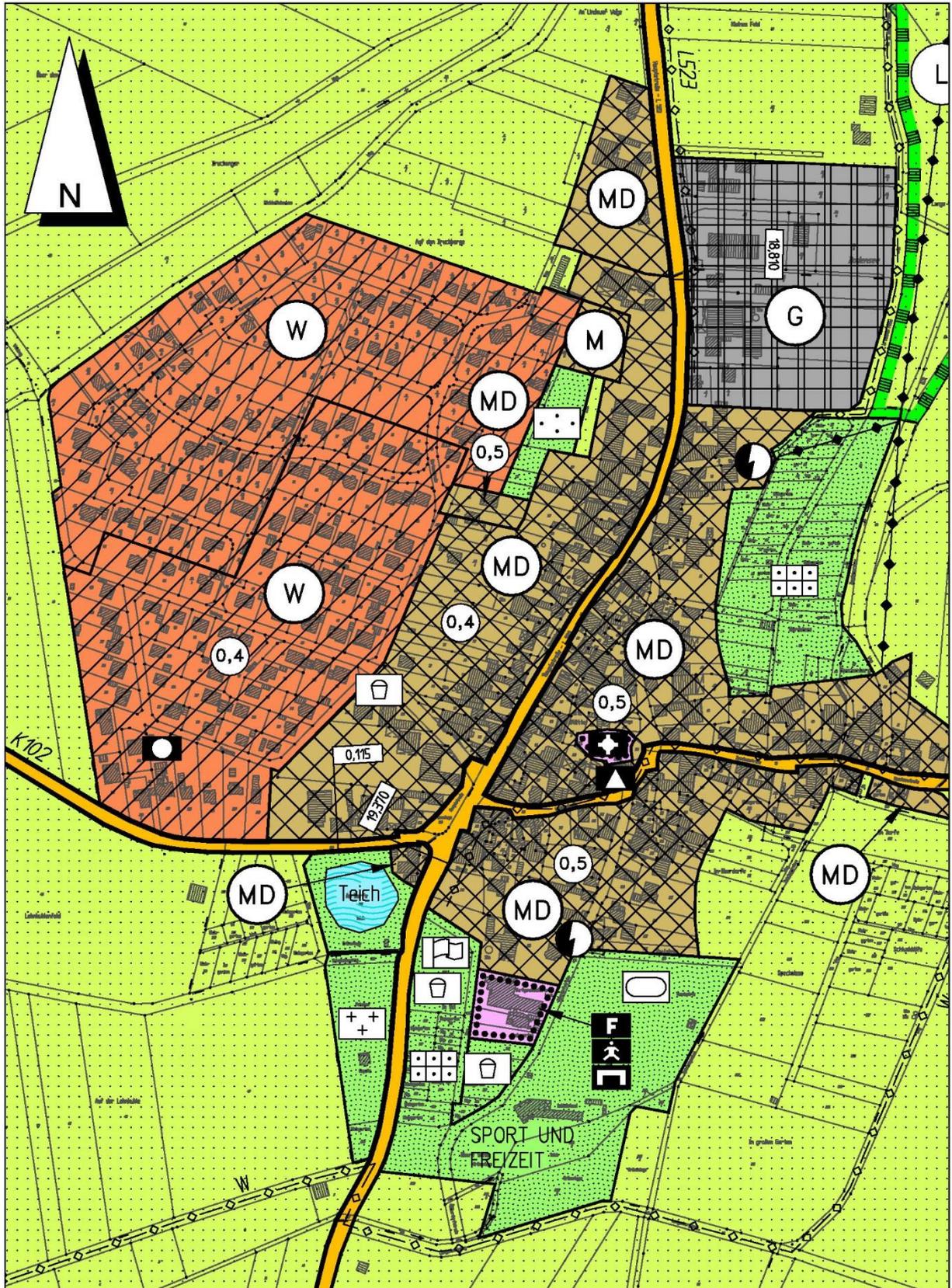
2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan Nr. 2A „Lehmberg“ wurde in dem Bereich östlich der Gartenstraße durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Lehmberg Ost“ und östlich der Straße „Rosengarten“ durch den Bebauungsplan Nr. 12 „Am Lehmberg“ überplant und jeweils insoweit aufgehoben.

Der verbleibende Bebauungsplan „Lehmberg“ setzt für den Geltungsbereich dieser Änderung bislang unter Anderem maximale Geschosshöhen von teilweise I, teilweise II fest.

Der ursprüngliche Bebauungsplan (noch ohne Berücksichtigung der späteren Teilaufhebungen) wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



Bebauungsplan Nr. 2A „Lehmburg“, verkleinert aus M 1 : 1.000



2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um ein durchgehend bebautes Wohngebiet mit entsprechenden Hausgärten. Insoweit sind Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig und durchgeführt worden.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Änderung soll eine durchgehende Zweigeschossigkeit bei unverändertem Maß der baulichen Nutzung ermöglicht werden. Damit wird der Nachweis, dass ein Dachgeschoss kein Vollgeschoss und damit ein zweites Geschoss ist, überflüssig. Dennoch muss das bislang festgesetzte und beibehaltene Maß der baulichen Nutzung nach wie vor eingehalten werden, so dass trotz der Erhöhung der zulässigen Geschosszahl von I auf II keine größere Baumasse zulässig wird.

Bereiche, die bereits bislang zweigeschossig bebaut werden durften, sind von dieser Änderung nicht betroffen. Bereiche, die zweigeschossig bebaut werden mussten, können zukünftig nach der neuen Festsetzung ebenfalls I zweigeschossig bebaut werden.

Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es wird durch die Änderung kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann damit im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich die seiner 1. bis 4. Änderung sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten unverändert weiter.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt

4.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A

„Lehmberg“

vom 28.3.2017 bis einschließlich 28.4.2017

gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Bodensee beschlossen.

Bodensee, den 21.7.2017

Siegel

gez. F. Henniges
Bürgermeister