

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

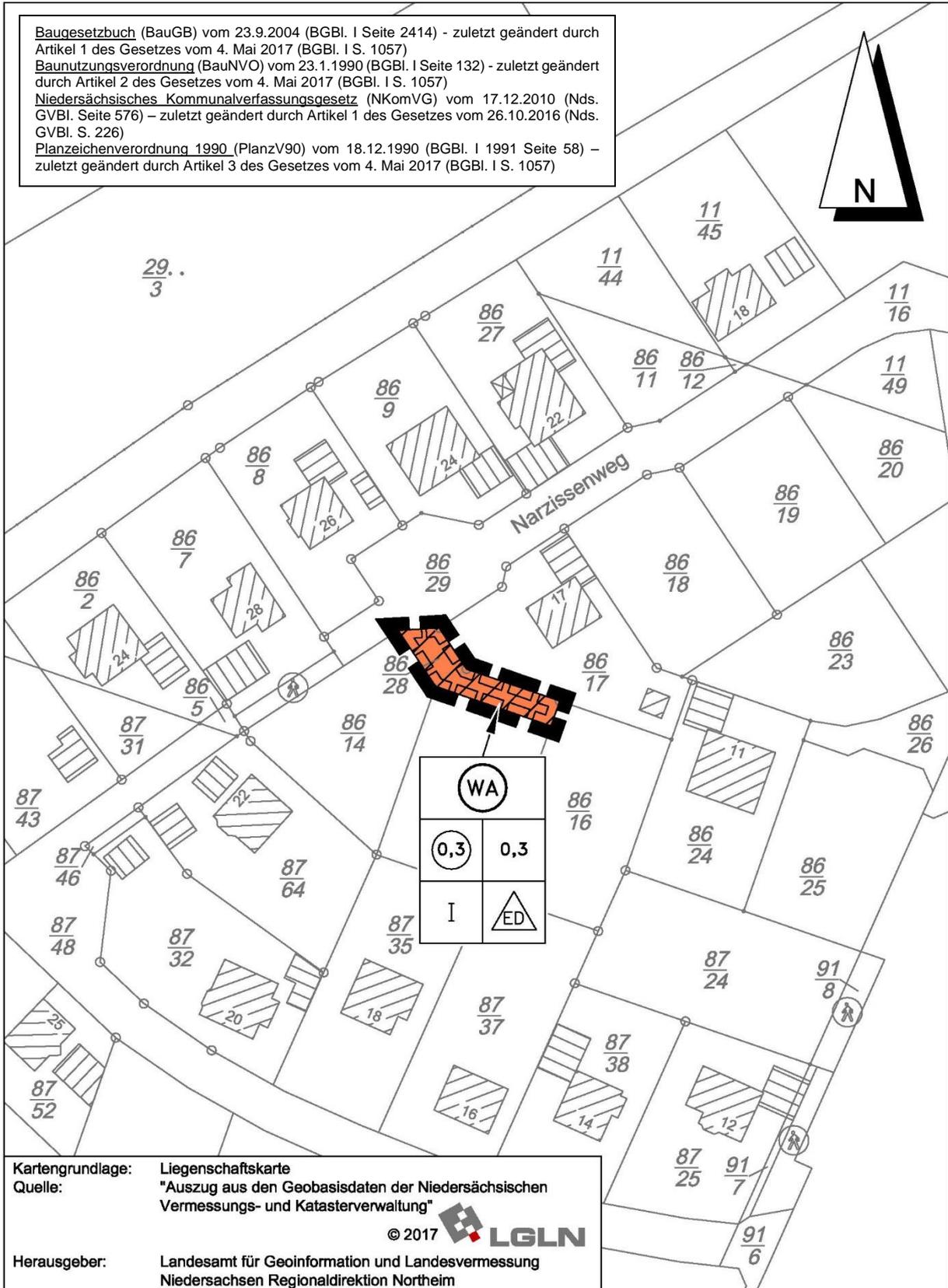
Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
8.6.2017			

GEMEINDE BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „NARZISSENWEG WEST“, 1. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 10 „Narzissenweg West“, 1. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,3

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I

als Höchstmaß

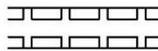
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Leitungsrechten zugunsten des
Versorgers zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Im allgemeinen Wohngebiet darf je 1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 l/sec Grund- und Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren. Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr anfallende Grund- und Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 14 BauGB).

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Narzissenweg West“, bestehend aus der Planzeichnung und 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 1. Änderung 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: 21

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

©2017  LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand 27.01.2017).

Göttingen, den

Regionaldirektion Northeim, Katasteramt Göttingen

gez. Brandt

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2017

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

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bodensee hat dem Entwurf der 1. Änderung 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 20.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 28.03.2017 bis 28.04.2017 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 1. Änderung 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 1. Änderung 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, 1. Änderung, 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 21.07.2017

Siegel

gez. F. Henniges
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.8.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 24.8.2017 rechtsverbindlich geworden.

Bodensee, den 24.8.2017

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 1. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
3. ein unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtlicher Fehler
4. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung 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. 10 „Narzissenweg West“, 1. Änderung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Bodensee hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Narzissenweg West“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich im Nordwesten Bodensees. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

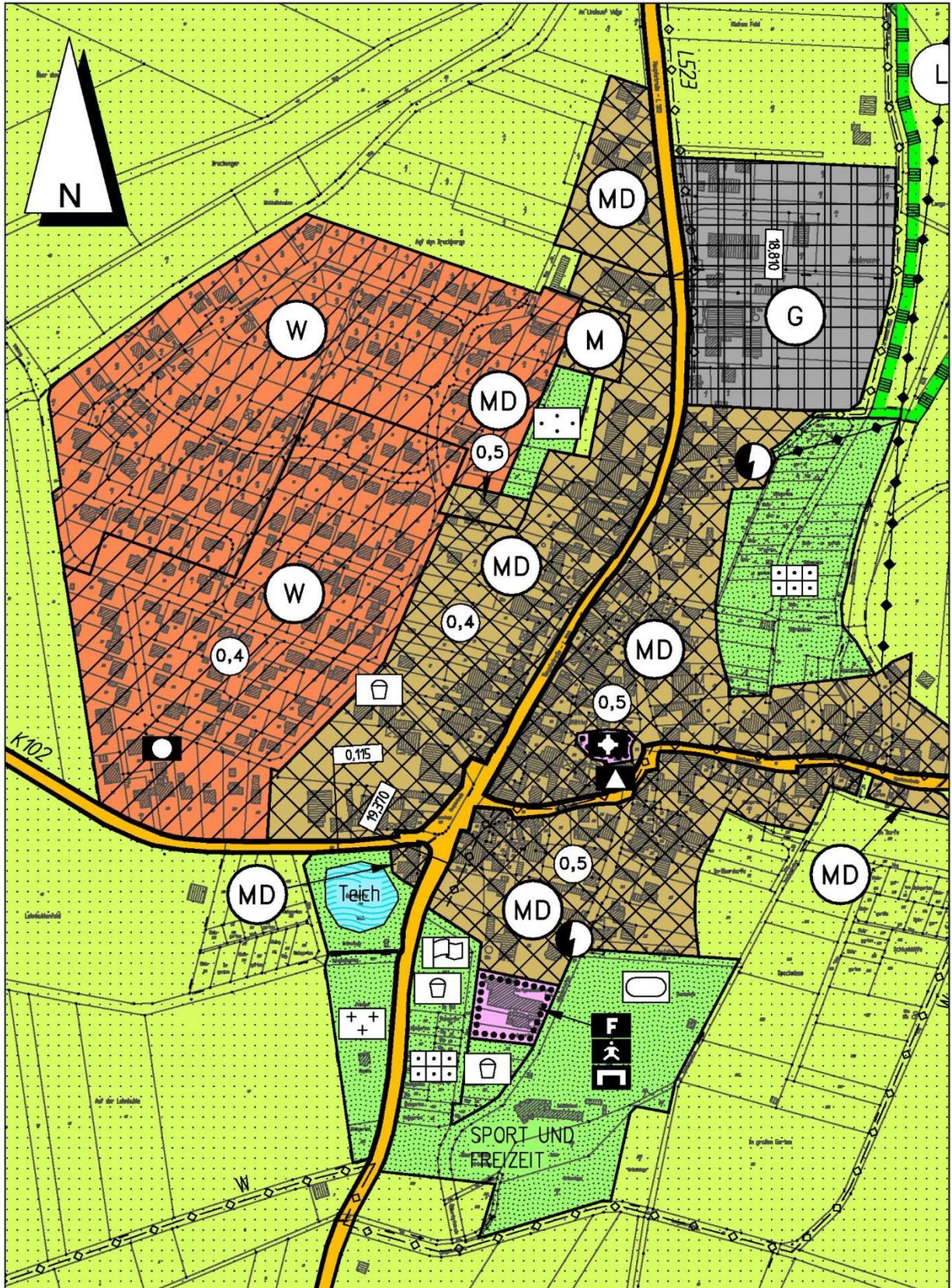
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gieboldehausen weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche aus. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Ein entsprechender Auszug aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab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

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

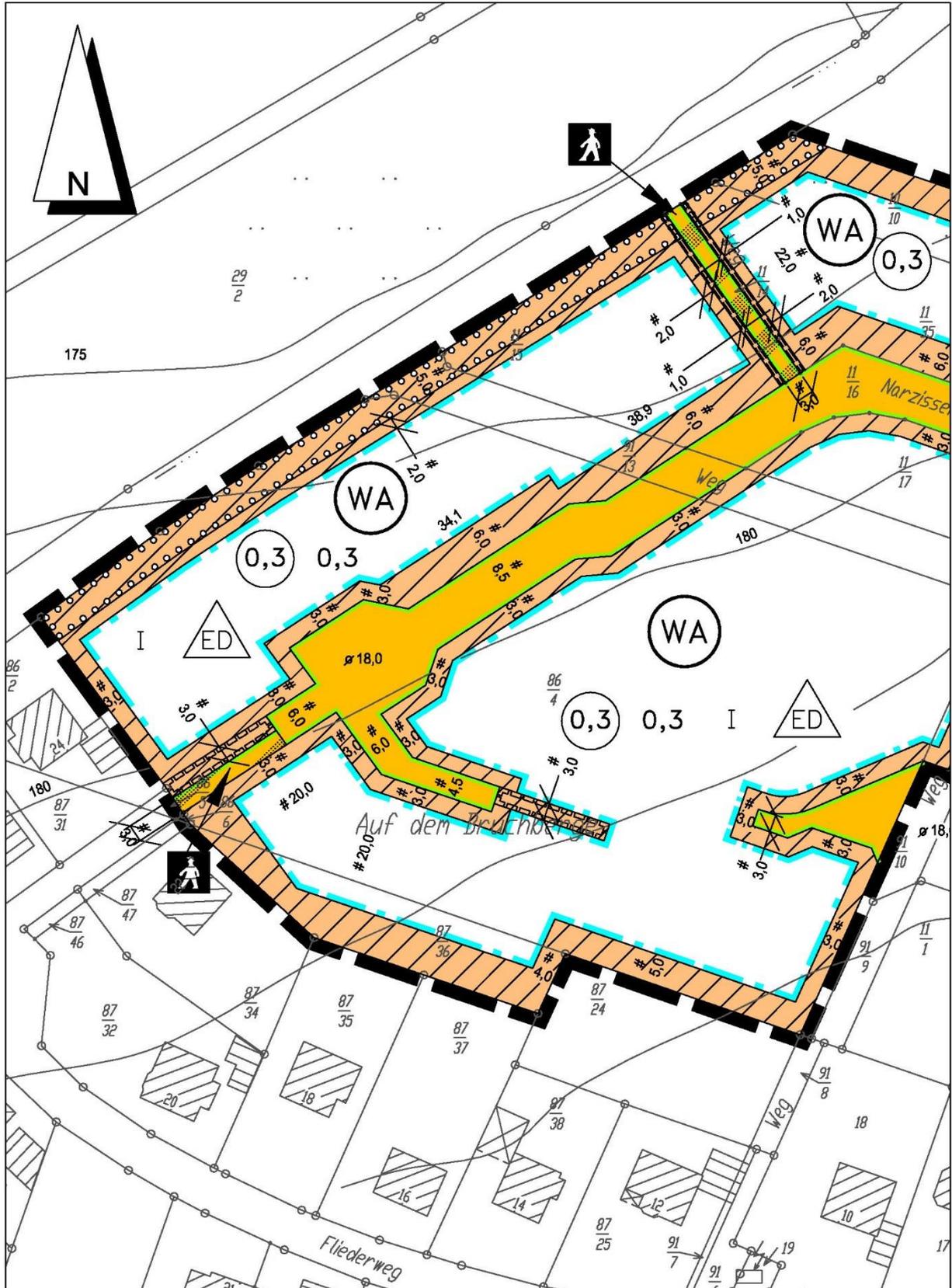
Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich dieser Änderung bislang eine Verkehrsfläche fest, an die östlich eine Fläche für ein Leitungsrecht angrenzt, die aus der überbaubaren Fläche ausgenommen ist. Angrenzend ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,3 mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise bebaut werden darf. Textlich wird bestimmt, dass eine Mindestbepflanzung durchzuführen ist, Oberflächenwasser nur begrenzt abgeleitet werden darf und Grundstücksteilungen durch die Gemeinde genehmigt werden müssen.

Ein Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 10 „Narzissenweg West“, M 1 : 1.000



2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier innerhalb eines weitestgehend bebauten Wohngebietes mit entsprechenden Hausgärten um einen Bereich, der als vollständig versiegelbare Verkehrsfläche festgesetzt ist. Insoweit sind Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Änderung soll die bisherige Verkehrsfläche dem umgebenden Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen werden, da hier eine zusammenhängende Nutzung angestrebt wird und eine öffentliche verkehrliche Erschließung rückwärtiger Flächen somit nicht mehr benötigt wird.

Die Fläche für das östlich vorhandene Leitungsrecht muss zur technischen Erschließung der rückwärtigen Fläche allerdings berücksichtigt bleiben und entsprechend nach Westen in den Geltungsbereich dieser Änderung hinein verlängert werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus der Nachbarschaft übernommen, weil dies für die Beurteilung der entsprechenden Zulässigkeiten erforderlich ist, auch wenn hier keine überbaubare Fläche festgesetzt wird. Die Mindestbepflanzung kann nicht übernommen werden, weil die hier festgesetzte Bezugsfläche zu klein ist, um sowohl mindestens zwei hochwertende einheimische Laubbäume aufzunehmen als auch das Leitungsrecht berücksichtigen zu können.

Die Begrenzung des Oberflächenabflusses wird ebenfalls übernommen um eine einheitliche Behandlung der Baugrundstücke zu gewährleisten.

Die Bestimmung, nach der Grundstücksteilungen durch die Gemeinde genehmigt werden müssen, wird nicht übernommen, weil die Frage der Zulässigkeit von Grundstücksteilungen bereits grundsätzlich geregelt ist.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung Bodensees im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erreichen würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes bzw. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann damit im beschleunigten 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 außerhalb des Änderungsbereiches sind durch diese Änderung nicht betroffen.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

„Narzissenweg West“

vom 28.3.2017 bis einschließlich 28.4.2017

gemäß § 13a 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