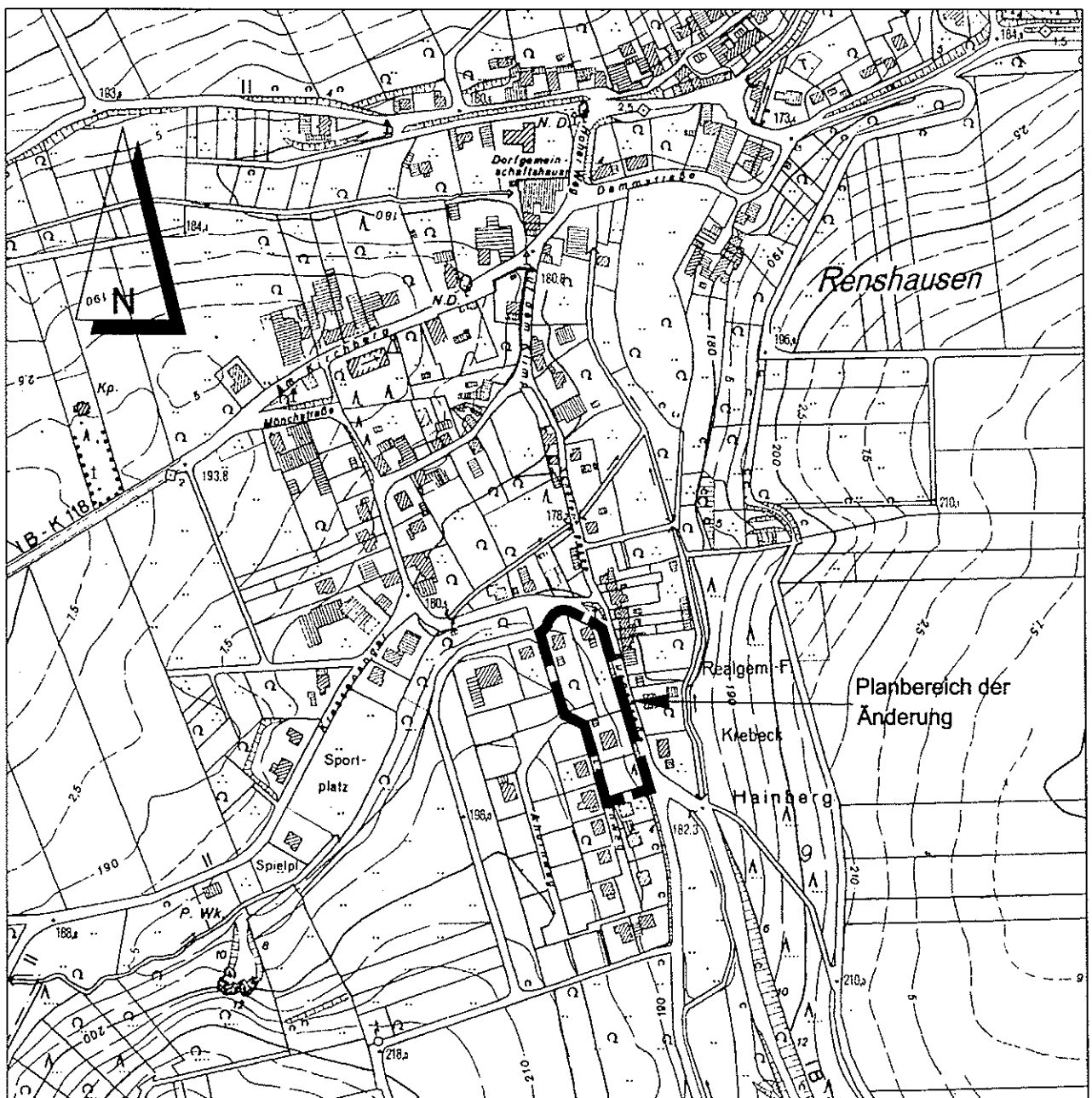


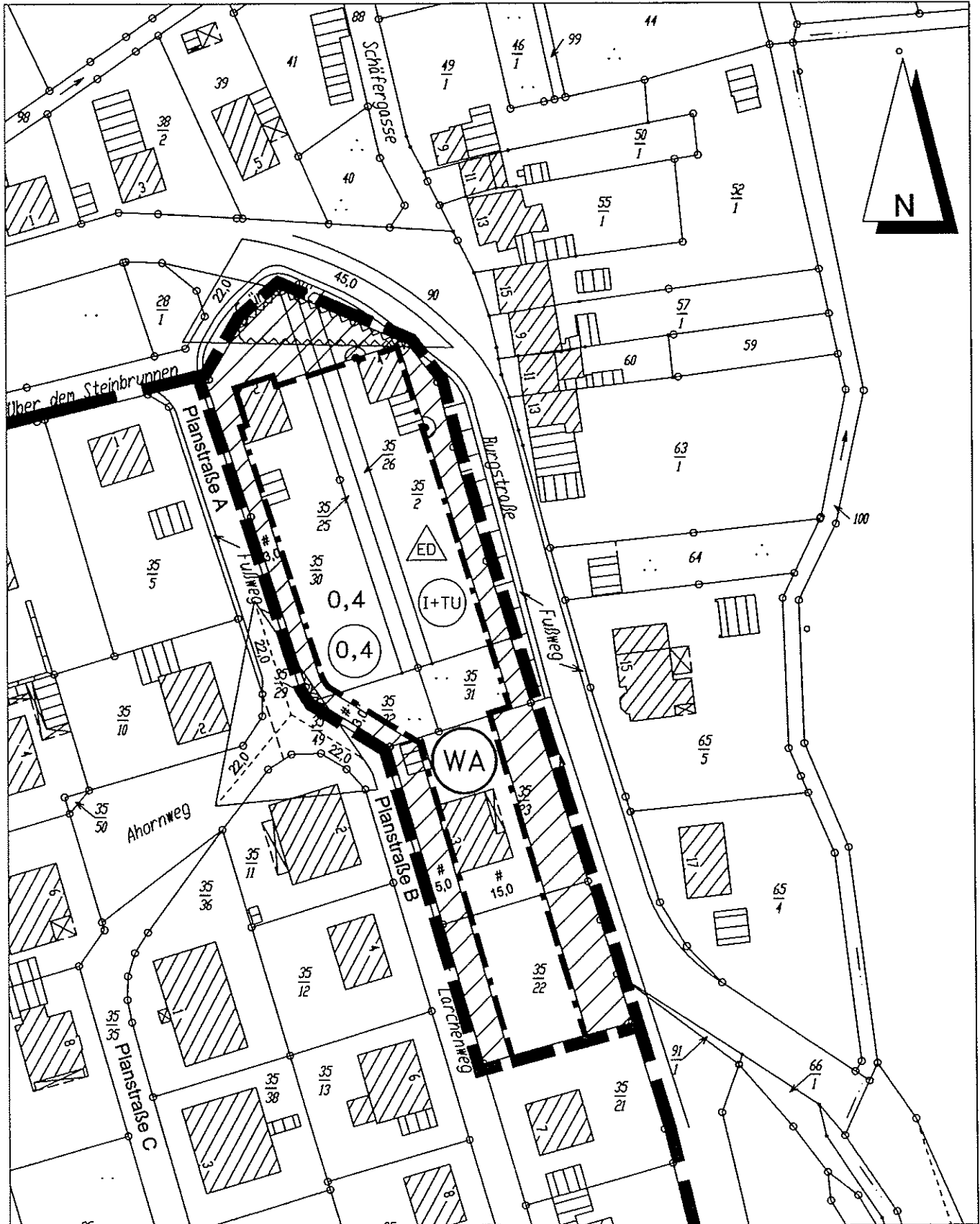
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

| | | | |
|--------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| Stand der Planung: | gem. § 13 BauGB | gem. § 10 (1) BauGB | gem. § 10 (3) BauGB |
| 18.10.2001 | | | |

GEMEINDE KREBECK OS RENSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „ÜBER DEM STEINBRUNNEN“
1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 BAUGB)



Bebauungsplan Nr. 1 „Über dem Steinbrunnen“
1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind die Wohngebäude östlich der Planstraße B und C in ihrer Höhenlage so anzuordnen, das die Oberkante Erdgeschoßdecke 0,50 m höher liegt als die Fahrhahnoberkante.
2. Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m Fahrhahnoberkante freizuhalten.

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)



Geschosflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl



eingeschossig mit Talseitig bewohnbaren Untergeschoß zulässig

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



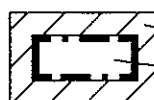
Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



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



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

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 die 1. Änderung (vereinfacht) dieses Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Krebeck, den 12.11.01

Siegel

gez. J. Sorhage
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.10.2000 die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. 6) Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Krebeck, den 12.11.01

Siegel

gez. J. Sorhage
Bürgermeister

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, in der zuletzt geltenden Fassung).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.01) hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die neu zu bildenden Grenzen fassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Göttingen, den 01. Nov. 01

Im Auftrage

Siegel

gez. Möhle

Der Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juni 2001

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung

30559 Hannover Lothringer Straße 15

Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.10.2000 dem Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB sowie die Beteiligung gem. § 4 i.V.m. § 13 (3) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 5.7.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und Begründung haben vom 13.7.2001 bis 14.8.2001 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

Krebeck, den 12.11.01

Siegel

gez. J. Sorhage
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 18.10.2001 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Krebeck, den 12.11.01

Siegel

gez. J. Sorhage
Bürgermeister

Die 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes ist dem/der 2) am 3) gemäß § 10 Abs. 2 BauGB angezeigt worden.

Die/der 2) hat am (Az.:) erklärt, daß sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben 5) - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 10 Abs. 2 BauGB).

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens /~~ Der Satzungsbeschuß der 1. Änderung (vereinfacht) 5) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.01 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes ist damit am 15.11.01 in Kraft getreten.

Krebeck, den 9.03.2006

Siegel

gez. J. Sorhage
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht 5) geltend gemacht worden.

Krebeck, den

Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht 5) geltend gemacht worden.

Krebeck, den

Bürgermeister

Anmerkungen

- 1) Nur falls erforderlich
- 2) Bezirksregierung bzw. Landkreis entsprechend der Regelung in § 1 DVBAuGB vom 14.7.1987
- 3) Eingangsdatum bei der Bez.-Reg. bzw. dem Landkreis.
- 4) Ablauf der 3-Monats-Frist.
- 5) Nichtzutreffendes streichen.
- 6) Nur wenn ein Aufstellungsbeschuß gefaßt wurde.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
„Über dem Steinbrunnen“, 1. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)**

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Renshausen hat den Bebauungsplan Nr. 1 „Über dem Steinbrunnen“ aufgestellt. Dieser wurde mit Verfügung vom 6.2.1969 vom Reg. Präsidenten in Hildesheim genehmigt. Mit Bekanntmachung vom 1.5.1968 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Rat der Gemeinde Krebeck hat am 12.10.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gemäß § 13 BauGB beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung (vereinfacht) betrifft nur einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 1. Der Planbereich der 1. Änderung (vereinfacht) wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Über dem Steinbrunnen“ wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungsplan bisherige Fassung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 setzt im Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet und eine Fläche als Kleinkläranlage fest. Die zulässige Grund- und Geschoßflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet ist mit 0,4 und die Geschoßzahl mit eingeschossig mit talseitig bewohnbarem Untergeschoß zulässig ausgewiesen. Die Bauweise ist als offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt worden.

Als textliche Festsetzung ist die Höhe der Erdgeschoßdecke festgelegt. Desweiteren ist die Freihaltung der Sichtflächen festgesetzt worden.

2.3 Natur und Landschaft

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 ist von 1969 und beinhaltet keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist ohne Ausgleichsmaßnahmen zulässig. Unter Punkt Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die 1. Änderung bewertet.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Änderung (Planungsabsicht)

Nachdem das Baugebiet sowie die Ortschaft an das Gruppenklärwerk des Abwasserverbandes Raum Katlenburg angeschlossen worden ist, besteht für die Erhaltung der Kleinkläranlage kein Bedarf mehr. Ziel der Änderung ist es, die Versorgungsfläche aufzuheben und diese als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Dabei sollen die überbaubaren Flächen großzügig miteinander verbunden werden.

Unter diesen Gesichtspunkten hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung der 1. Änderung beschlossen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche der Kleinkläranlage wird aufgehoben und als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die zulässige Geschößzahl, eingeschossig mit talseitig bewohnbarem Untergeschoß zulässig, wird beibehalten. Die Grund- und Geschößflächenzahl mit 0,4 wird unverändert übernommen. Auch die Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser bleibt unverändert. Die überbaubaren Flächen werden großzügig mit Baugrenzen verbunden, so daß ein großer Bauteppich entsteht. Damit wird die bauliche Nutzung der Grundstücke wesentlich verbessert.

3.4 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1 - Oberkante Erdgeschoßdecke

Die Höhenfestsetzung der Erdgeschoßdecke wird unverändert übernommen.

zu Nr. 2 - Sichtdreiecke

Die Freihaltung der Sichtflächen wurde unverändert übernommen.

3.5 Natur und Landschaft – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan läßt für das allgemeine Wohngebiet eine Versiegelung von 0,4, ohne einen Ausgleich, zu. Die Fläche der Kleinkläranlage wird mit 50 % versiegelter Fläche angenommen. Durch die Umnutzung zum allgemeinen Wohngebiet und einem zulässigen Versiegelungsgrad von 40 % (GRZ 0,4) wird der Eingriff gemindert und nicht erhöht.

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Änderung nicht erforderlich.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Im übrigen ist die Ver- und Entsorgung gewährleistet.

4.4 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde Krebeck entstehen durch die Verwirklichung der 1. Änderung (vereinfacht) keine Kosten.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 1 „Über dem Steinbrunnen“, 1. Änderung (vereinfacht)

vom 13.7.2001 bis einschließlich 14.8.2001

öffentlich ausgelegt und wurde gemäß § 9 Absatz 8 BauGB vom Rat der Gemeinde Krebeck beschlossen.

Krebeck, den 12.11.01

gez. J. Sorhage
Bürgermeister