

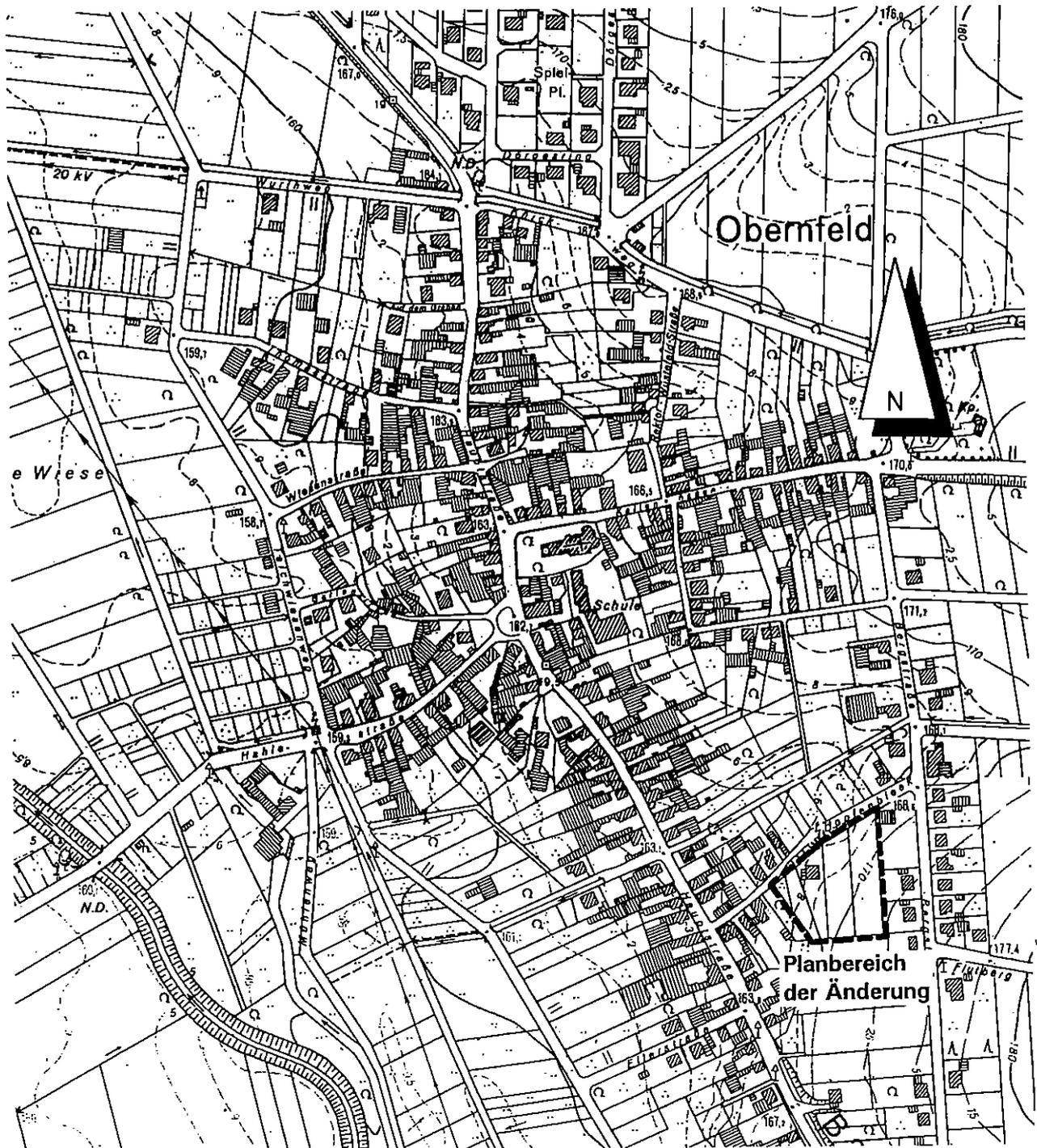
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gem. § 13 BauGB gem. § 3 (2) BauGB	erneut gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
26.4.2001	gem. § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE OBERNFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "HOPFENBLEEK / BERGSTRASSE"

3. ÄNDERUNG (VEREINFACHT GEMÄSS § 13 BAUGB)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

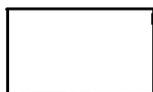
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB- §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

----- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

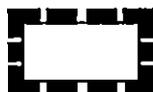


Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

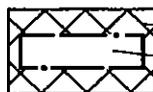
SONSTIGE PLANZEICHEN



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 vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung ~~und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften~~ als Satzung beschlossen.

Obernfeld, den 26.04.2001

Siegel

gez. Ehbrecht
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.10.1998 dem geänderten Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und 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 22.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.10.1998 bis 13.11.1998 erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Obernfeld, den 26.04.2001

gez. Ehbrecht
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.6.1998 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. 6) Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Obernfeld, den 26.04.2001

gez. Ehbrecht
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 26.4.2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Obernfeld, den 26.04.2001

gez. Ehbrecht
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 von 1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Katasteramt Göttingen, den 26. Juni 2001

Siegel

Göttingen
Im Auftrage
gez. Schmidt

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens /~~ Der Satzungsbeschuß der vereinfachten Änderung 5) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 19.07.2001 in Kraft getreten.

Obernfeld, den 20.07.2001

gez. Ehbrecht
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung 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 6) geltend gemacht worden.

Obernfeld, den

Bürgermeister

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im August 1998

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Göttinger Straße 15
Telefon (0511) 522630 Fax 529682

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht 6) geltend gemacht worden.

Obernfeld, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.9.1998 dem Entwurf der vereinfachten Änderung 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 17.9.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und Begründung haben vom 25.9.1998 bis 26.10.1998 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

Obernfeld, den 26.04.2001

gez. Ehbrecht
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. 2 "Hopfenbleek / Bergstraße"

3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)

Die Gemeinde Obernfeld hat den Bebauungsplan Nr. 2 "Hopfenbleek / Bergstraße" aufgestellt. Dieser wurde am 26.10.1965 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt. Mit Bekanntmachung vom 10.11.1966 wurde der Bebauungsplan Nr. 2 rechtsverbindlich.

Der Rat der Gemeinde Obernfeld hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hopfenbleek / Bergstraße" beschlossen. Diese wurde am 13.12.1973 durch Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Der Rat der Gemeinde Obernfeld hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hopfenbleek / Bergstraße" beschlossen. Diese wurde am 27.3.1991 durch Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 16.6.1998 hat der Rat der Gemeinde Obernfeld die Aufstellung der 3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hopfenbleek/ Bergstraße" beschlossen.

Planbereich

Der Planbereich der 3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) betrifft nur einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 2 an der Südseite der Straße Hopfenbleek. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

Planungsanlaß

Von Seiten der Grundstückseigentümer wurde der Antrag gestellt, die Baulinie aufzuheben und die überbaubare Fläche zu erweitern, um die Grundstücke baulich besser nutzen zu können.

Inhalt der Änderung

Erweiterung des Wirtschaftsweges auf 4,75 m Breite.

Aufhebung der Baulinie und Heranlegung der Baugrenze bis auf 5 m an die Straßengrenze heran.

Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Süden.

Begründung

Wie aus dem Planungsanlaß hervorgeht, haben betroffene Eigentümer den Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes gestellt. So wird der eine Grundstücksinhaber durch die festgesetzte Baulinie gehindert, das vorhandene Wohnhaus nach Norden zu erweitern, obwohl ausreichend Fläche vorhanden ist. Ein weiterer Eigentümer möchte das Wohnhaus weiter von der Erschließungsstraße absetzen. Da die Grundstücke durch die Straße schräg angeschnitten sind, ergibt sich diese Staffelung der Gebäude von allein, ohne daß eine Baulinie dieses erzwingt. Es ist auch städtebaulich nicht erforderlich, daß die Staffelung durch die Baulinie gleichmäßig erfolgt. Die Raumgestaltung kann auch unterschiedlich erfolgen, ohne daß dadurch städtebauliche Mißstände eintreten. Um hier den Eigentümern mehr gestalterischen Raum zu geben, wird auf die Baulinie verzichtet und die Baufläche erweitert.

Der geplante Wirtschaftsweg mit 3 m Breite ist für die innere Erschließung ungeeignet. Um die Grundstücke einer weiteren Bebauung zuzuführen, wird der Wirtschaftsweg auf 4,75 m Breite erweitert. Eine Verlängerung des Wohnweges nach Süden ist nicht beabsichtigt. Aufgrund der wenigen angebundenen Grundstücke und der geringen Wohnweglänge (von ca. 60 m), wird auf eine Wendemöglichkeit verzichtet. Für die Müllentsorgung müssen die Behälter an die Straße "Hopfenbleek" gebracht werden. Damit wird ohne großen Erschließungsaufwand weitere Wohnbaufläche bereitgestellt und die Inanspruchnahme freier Landschaft für die Wohnbebauung vermieden. Die Erschwernisse bei schmalen Erschließungswegen ohne Wendepplatz sind der Gemeinde bekannt.

In Anlehnung an die verbesserte Erschließung wird die überbaubare Fläche erweitert, damit eine intensive bauliche Nutzung erfolgen kann. Damit wird die zugelassene bauliche Ausnutzung der Grundstücke aufgrund der Geschoßflächenzahl erst ermöglicht.

Die festgesetzte Geschoß- und Geschoßflächenzahl bleiben unverändert erhalten.

Natur und Landschaft

Durch die Änderung wird der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht. Nach der derzeitigen Festsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von 0,4 der Grundstücksfläche bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Diese 40 % Versiegelung müßte auf die kleinere überbaubare Fläche konzentriert werden. Durch die Änderung wird der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht, da die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 beibehalten wurde. Damit kann die Baumasse mehr auf dem Grundstück verteilt werden, wodurch der Eingriff nicht erhöht wird. Auch hierbei ist kein Ausgleich erforderlich. Die Erweiterung der Straßenfläche ist so minimal, daß sie unberücksichtigt bleibt.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die vorgenommene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß sie gemäß § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt wird.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanes Nr. 2, 3. Änderung (vereinfacht)

"Hopfenbleek / Bergstraße"

vom 25.9.1998 bis einschließlich 26.10.1998

öffentlich ausgelegen.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanes Nr. 2, 3. Änderung (vereinfacht)

"Hopfenbleek / Bergstraße"

vom 30.10.1998 bis einschließlich 13.11.1998

erneut öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Obernfeld gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Obernfeld, den 26.04.2001

gez. D. Ehbrecht
Bürgermeister