

**Bebauungsplan Nr. 2 „Vor dem Warteberge“ 3. Änderung
(vereinfacht gemäß § 13 BauGB)**

Textliche Festsetzung

Nr. 1

Der Geltungsbereich der 3. Änderung (vereinfacht) ist mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 identisch (siehe Darstellung auf dem Deckblatt der 3. Änderung (vereinfacht) Bebauungsplanes Nr. 2 und Begründung).

Nr. 2

Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) wird ersatzlos aufgehoben.

Nr. 3

Die festgesetzte zwingende Zweigeschossigkeit ((II)) wird in bis Zweigeschossig (II) geändert.

Nr. 4

Von der festgesetzten Baulinie wird ein Abrücken des Hauptbaukörpers zugelassen, soweit ein Gebäudeteil (Vorbau) die Baulinie einhält.

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 3. Änderung (vereinfacht) dieses Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung und den nachfolgenden nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rollshausen, den 08.06.2006



Opel
Bürgermeister

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 die Aufstellung der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. 6) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Rollshausen, den 08.06.2006



Opel
Bürgermeister

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

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

Siegel

Der Entwurf der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2006

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lemmeringer Straße 15
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 dem Entwurf der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und Begründung haben vom 04.04.2006 bis 21.04.2006 verkürzt öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt.

Rollshausen, den 08.06.2006



Opel
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) nach Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 03.05.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rollshausen, den 08.06.2006



Opel
Bürgermeister

Die 1. 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).

Rollshausen, den

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung (vereinfacht) 5) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes ist damit am 08.06.06 in Kraft getreten.

Rollshausen, den 08.06.2006



Opel
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 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Rollshausen, 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 Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 2 „Vor dem Warteberge“ 3. Änderung
(vereinfacht gemäß § 13 BauGB)

1. Aufstellung der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rollshausen hat im Jahr 1967 den Bebauungsplan Nr. 2 „Vor dem Warteberge“ aufgestellt und diesen am 7.10.1967 als Satzung beschlossen. Nach Genehmigung vom 3. Mai 1968 wurde der Bebauungsplan Nr. 2 durch Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde im Jahr 1983 aufgestellt und vom Rat der Gemeinde Rollshausen am 9.12.1983 als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 18.1.1984 ist die 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 2 rechtsverbindlich geworden.

Der Rat der Gemeinde Rollshausen hat am 29.11.1993 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Vor dem Warteberge“ und am 5.4.1994 die Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 28.6.1994 hat der Landkreis keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Mit Bekanntmachung vom 4.8.1994 wurde die 2. Änderung rechtsverbindlich.

Der Rat der Gemeinde Rollshausen hat am 23.3.2006 die Aufstellung der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet der 3. Änderung (vereinfacht) umfasst den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Vor dem Warteberge“. Der Planbereich der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 2 wird wie auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplanes und Begründung im Maßstab 1: 5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Rollshausen gehört zur Samtgemeinde Gieboldehausen. Der Flecken Gieboldehausen hat die Aufgabe des Grundzentrums. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange der Regionalplanung nicht berührt.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Vor dem Warteberge“ wurde gemäß § 2 Abs. 2 BBauG ohne Flächennutzungsplan aufgestellt.

2.3 Natur und Landschaft:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 setzt für das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft fest. Unter Punkt Natur und Landschaft – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die vorgenommene Änderung bilanziert.

2.4 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch die 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplan Nr. 2 nicht berührt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Ziel der 3. Änderung ist es, den Bebauungsplan den heutigen Bauansprüchen anzupassen, um die noch vorhandenen Baulücken zu füllen. So soll die Stellung der baulichen Anlagen aufgehoben werden, die zwingende Zweigeschossigkeit in eine bis zweigeschossige Bauweise geändert und der Zwang der Baulinie aufgeweicht werden.

3.2 Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung

Die 3. Änderung hat drei konkrete Ziele, die einer zeichnerischen Darstellung nicht bedürfen. Die Änderungen sind zweifelsfrei und rechtssicher über textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übertragbar. Unter diesem Gesichtspunkt wird auf eine zeichnerische Plandarstellung verzichtet.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet aus. Im Rahmen der 3. Änderung wird die bauliche Nutzung nicht geändert.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert bestehen. Die Ausnahme bildet der Bereich Ecke Tillystraße und Straße Am Berge. Dieser Bereich ist mit zwingend zweigeschossig ausgewiesen. Diese Festsetzung wird durch die Textliche Festsetzung der Änderung in bis zweigeschossig geändert. Mit dieser Änderung soll die Möglichkeit gegeben werden, auch eineinhalb- oder eingeschossig zu bauen. Da das Baugebiet nur diesen Bereich mit zweigeschossigen Gebäuden ausweist und den übrigen Bereich mit eingeschossiger Bauweise, ist die Änderung auf bis zweigeschossig städtebaulich vertretbar.

Die Bauweise bleibt unverändert „offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“.

Die überbaubaren Flächen sind mit Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Dabei stellt die Baulinie häufig ein Problem dar, soweit die Hausfronten nicht ohne Vorbauten oder Versprünge sind. Zur Zeit der Planaufstellung waren gerade Hausfronten Standard, was heute nicht mehr üblich ist. Mit den Vorbauten oder versetzten Hausfronten ist die Einhaltung der Baulinie nicht möglich. Mit der vorgenommenen Änderung, dass nur ein Gebäudeteil an die Baulinie heran reichen muss, wird die Baulinie auch für die heutigen Bauformen vertretbar. Dabei wird der Grundsatz der Baulinie nicht aufgehoben, da der Charakter der Bauflucht erhalten bleibt, wie auch die städtebauliche Zielsetzung.

3.4 Verkehrsflächen

Im Rahmen der 3. Änderung (vereinfacht) werden die Verkehrsflächen nicht verändert.

3.5.1 Textliche Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Die textliche Festsetzung über die Zulässigkeit von Kleintierställen im allgemeinen Wohngebiet bleibt unverändert erhalten

3.5.2 Textliche Festsetzung der 3. Änderung (vereinfacht)

zu Nr. 1

Der Geltungsbereich der 3. Änderung (vereinfacht) muss in geeigneter Form festgelegt werden, zumal auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet worden ist. Mit dem Bezug auf den Planbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 und der Darstellung auf dem Deckblatt ist der Planbereich zweifelsfrei definiert.

zu Nr. 2

Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) wirft bei Bauleuten heute immer häufiger Probleme auf, insbesondere dann, wenn sie Sonnenenergie nutzen wollen und die Stellung der baulichen Anlagen nicht die optimale Richtung aufweist. Da es landesweites Ziel ist, im Rahmen der Energieeinsparung die Sonnenenergie zu nutzen, erscheint es städtebaulich vertretbar, auf die Festsetzung zu verzichten, damit die Dachflächen entsprechend ausgerichtet werden können. Unter diesem Gesichtspunkt wird die Festsetzung ersatzlos aufgehoben.

zu Nr. 3

Die Änderung der zwingenden Zweigeschossigkeit in eine bis Zweigeschossigkeit wurde bereits unter dem Absatz Maß der baulichen Nutzung erläutert. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf diesen Absatz verwiesen.

zu Nr. 4

Die Aufweichung der Baulinie ist bereits unter Punkt 3.3 Maß der baulichen Nutzung begründet worden. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf diesen Absatz verwiesen.

3.6 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wie bereits dargelegt, hat der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 für das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Durch die 3. Änderung (vereinfacht) wird das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Ebenso werden keine Verkehrsflächen neu ausgewiesen, verändert oder aufgehoben, wodurch der Eingriff in den Naturhaushalt verändert werden konnte. Die vorgenommene Änderung lässt lediglich mehr Raum für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Damit wird der Eingriff in den Naturhaushalt nicht verändert.

Auf eine Bilanzierung der Bestands- und Planungswerte wird aus den vorgenannten Gründen verzichtet.

3.7 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten aufgrund der 3. Änderung nicht auf.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Bereich der 3. Änderung (vereinfacht) nicht erforderlich.

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sind im Geltungsbereich der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht bekannt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht verändert. Die Ver- und Entsorgung ist weiterhin sichergestellt.

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze nachzuweisen.

4.5 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die 3. Änderung (vereinfacht) entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

4.6 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet der 3. Änderung (vereinfacht) hat sich gegenüber dem Bebauungsplan nicht verändert.

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplanes Nr. 2
3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)

„Vor dem Warteberge“

verkürzt vom 04.04.2006 bis einschließlich 21.04.2006

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Rollshausen beschlossen.

Rollshausen, den *08. Juni 2006*



Opel
Bürgermeister

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits-
und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt werden.

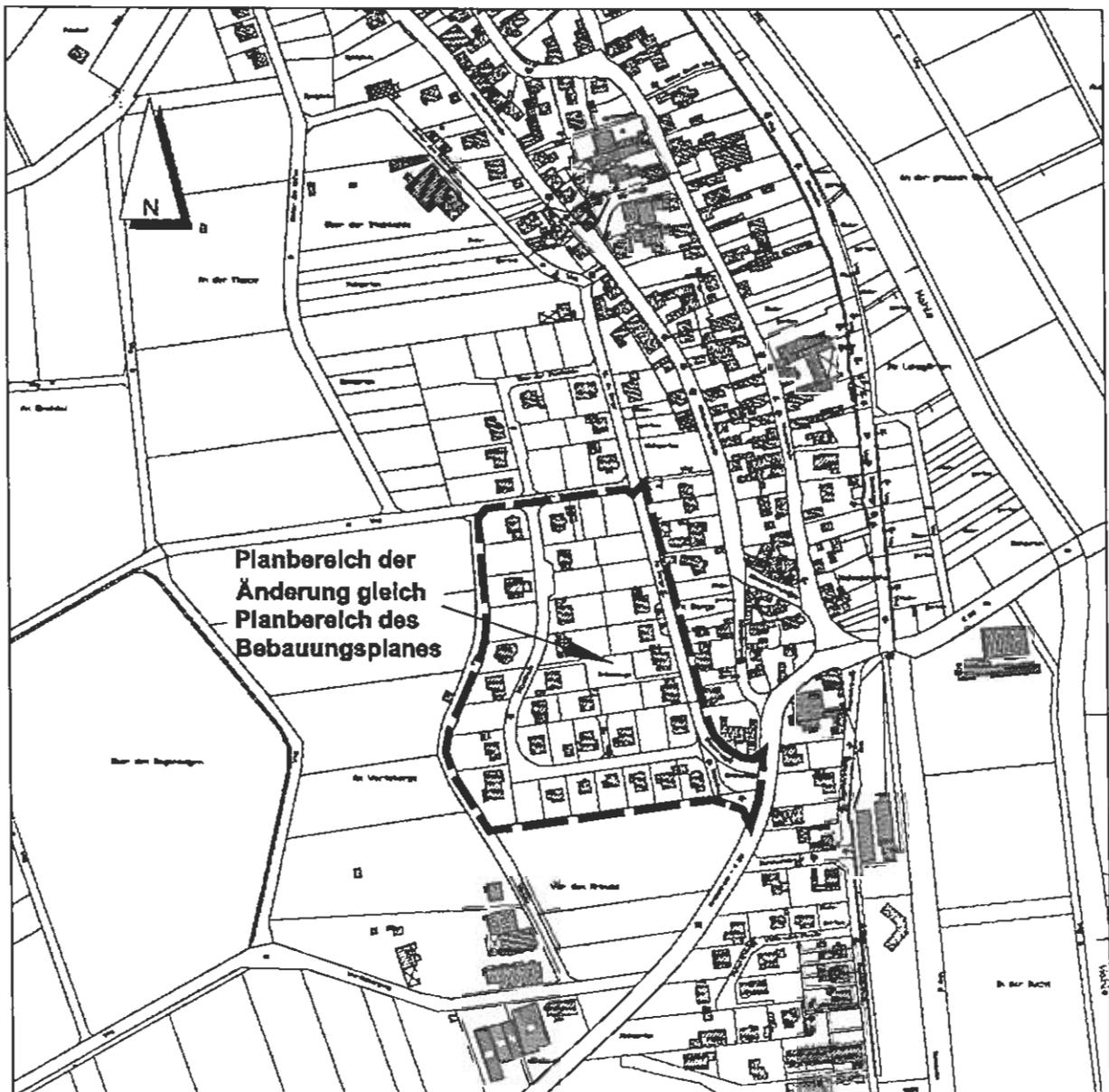
zum

Bebauungsplan Nr. 2 „Vor dem Warteberge“

3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB)

der

Gemeinde Rollshausen



Ziel der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes

Ziel der 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes ist es, den Bebauungsplan den heutigen Bauansprüchen anzupassen, um die vorhandenen Baulücken einer Bebauung zuzuführen. So wird die Stellung der baulichen Anlagen aufgehoben, die zwingende Zweigeschossigkeit in eine bis Zweigeschossigkeit geändert und der Zwang der Baulinie aufgeweicht.

Verfahrensablauf

Durch die beabsichtigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch besteht nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren (gemäß § 13 BauGB) durchgeführt wird.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 wurde der betroffenen Öffentlichkeit verkürzt Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2006 bis 21.04.2006 gegeben

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und um Stellungnahme in der Zeit vom 04.04.2006 bis 21.04.2006 gebeten.

Anregungen und Hinweise wurden von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgetragen.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Umweltbelange

Von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht ist gemäß §13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Alternativen

Alternativen zur 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes werden nicht gesehen.

Abwägungsergebnis

Eine Abwägung ist nicht vorgenommen worden, da keine Anregungen vorgebracht worden sind.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Vor dem Warteberge“ 3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) wurde vom Rat der Gemeinde Rollshausen am 03.05.2006 als Satzung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist die 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 2 seit dem 08.06.2006 wirksam.

Rollshausen, den 08. Juni 2006




Bürgermeister