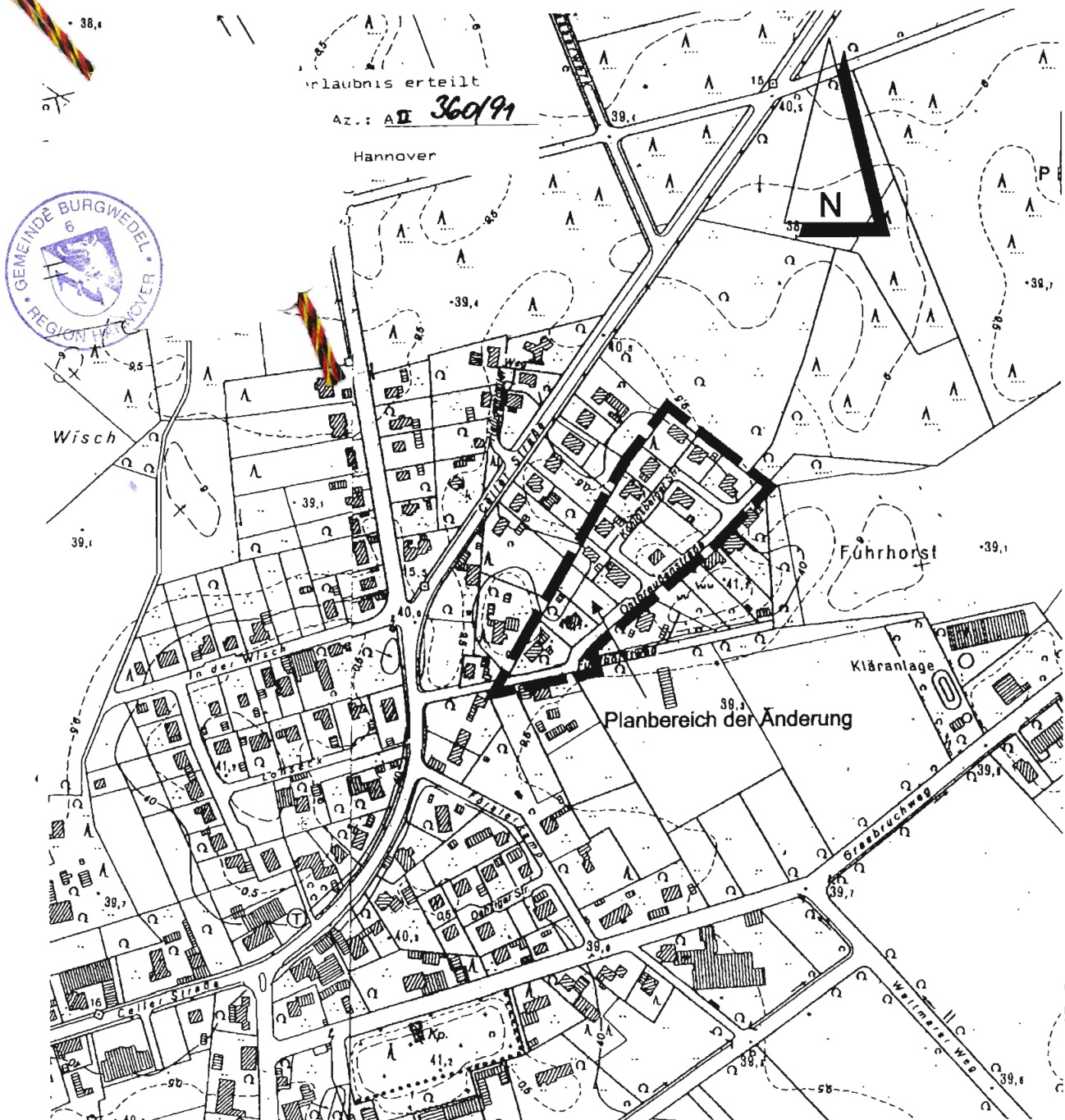


Urschrift

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB
27.9.2001			

GEMEINDE BURGWEDEL OS FUHRBERG BEBAUUNGSPLAN NR. 43 „FUHRHORST“ 1. ÄNDERUNG



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 43 „Fuhrhorst“, 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO).
2. Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird aufgehoben (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO).

Präambel

§ 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und id 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung der Gemeinde diesen Bebauungsplan Nr. 43, 1. Änderung, bestehend aus Zeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie stehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

el, den 27.05.2002

ürgermeister



Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Burgwedel, den

Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / VP

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). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juni 2001

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lehmgrabenstraße 15
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.10.01 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.11.01 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.12.01 bis 03.01.02 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Burgwedel, den 27.05.2002

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der 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 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Burgwedel, den

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Burgwedel, den

Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.05.2002 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Burgwedel, den 27.05.2002

Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Hannover, den

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:), aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Burgwedel, den

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Ertelung der Genehmigung/der Satzungsbeschuß der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.08.02 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 15.08.02 rechtsverbindlich geworden.

Burgwedel, den 27.08.02

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Burgwedel, den

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Burgwedel, den

Gemeindedirektor

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Burgwedel hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Fuhrhorst" beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Osten der Ortschaft Fuhrberg nordwestlich der Ostpreußenstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgwedel weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl von 0,3 aus. Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im folgenden im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt bislang unter anderem eine Grund- und Geschosßflächenzahl von jeweils 0,2 für eine eingeschossige Bebauung fest.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen innerörtlichen Bereich mit einer Einzelhausbebauung, für den der Landschaftsplan der Gemeinde Burgwedel werden hinsichtlich Grünbestand noch hinsichtlich bestimmter Entwicklungsziele besondere Aussagen trifft.

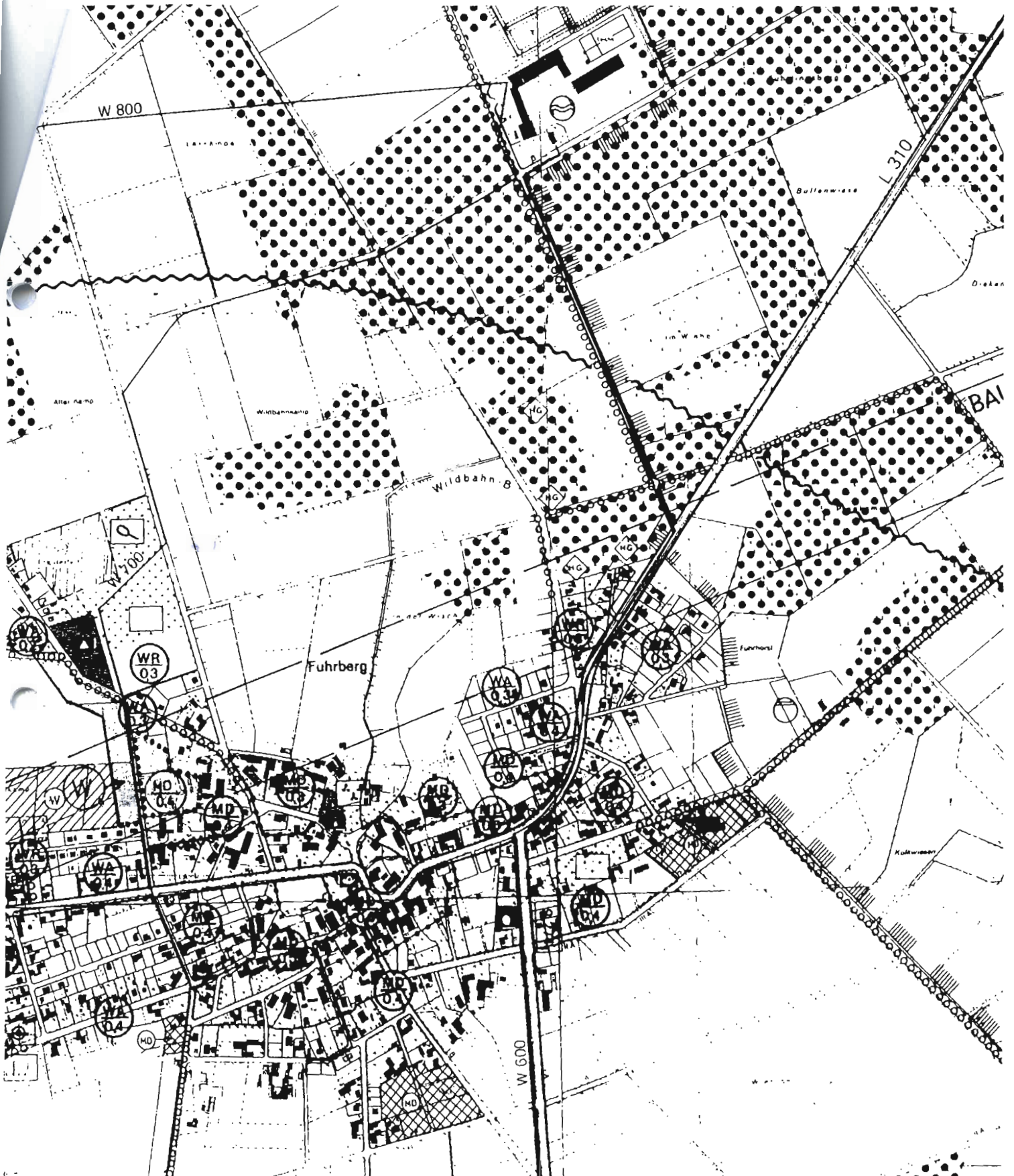
3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die bisherige Ausnutzbarkeit wird bei einer Grund- und Geschosßflächenzahl von jeweils 0,2 aus heutiger Sicht als sehr gering beurteilt, auch wenn es sich um ein ländliches Einzelhausgebiet handelt, das keine wesentliche Verdichtung trägt. Andererseits soll aber zukünftig eine flächensparendere Nutzung ermöglicht werden als dies bislang der Fall war.

Dies gilt umsomehr, als die bisherige Fassung nach der zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planaufstellung gültigen Baunutzungsverordnung auch solche Flächen in die Berechnung der zulässigen Geschosßfläche einzubeziehen waren, die nicht in Vollgeschossen, also beispielsweise in ausgebauten Dachgeschossen liegen. Dagegen wird nach der Änderung aufgrund der danach anzuwendenden heutigen Baunutzungsverordnung der zulässige

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1:10.000



Versiegelungsgrad der Grundstücke in Abhängigkeit von der Grundflächenzahl erstmals begrenzt, nachdem früher theoretisch die gesamte Grundstücksfläche versiegelt, wenn auch nicht mit Hochbauten versehen werden durfte.

Aus diesem Grund werden damit durch die Änderung größere Gebäude zulässig, dies aber bei erstmaliger Begrenzung des Versiegelungsgrades der Grundstücke. Ein zusätzlicher erheblicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wird somit durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht.

Die Geschößflächenzahl wird ersatzlos gestrichen, da sie bei eingeschossiger Bebauung entbehrlich ist, weil damit die Geschößfläche eines Gebäudes nicht größer sein kann als seine Grundfläche. Dies wäre nur anders, wenn ausdrücklich festgesetzt würde, daß entgegen der grundsätzlichen Regelung Flächen in anderen als in Vollgeschossen doch mitzurechnen wären. Eine solche Festsetzung wird hier aber nicht getroffen.

Die Berechnung der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderlichen Spielplatzfläche führt angesichts der erhöhten Grund- und damit indirekt auch der maßgebenden Geschößflächenzahl zu einem gegenüber dem bisherigen Stand erhöhten Flächenbedarf von rechnerisch 40 m². Ein Spielplatz ist in diesem Bereich Fuhrbergs in weiterem Umkreis nicht vorhanden. Innerhalb des Planbereiches selbst steht keine öffentliche Fläche für die Ausweisung eines Spielplatzes zur Verfügung. Grundsätzlich ist auch nicht damit zu rechnen, daß durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zusätzliche Gebäude für weitere Familien entstehen, sondern es werden eher bestehende Gebäude auf heutige Bedürfnisse ausgebaut werden. Andererseits wird es aber als unangemessen beurteilt, wenn ansässigen Eigentümern ein Ausbau ihrer Gebäude allein mit dem Argument fehlender Spielplatzfläche verwehrt werden müßte.

Die Ausnahmeregelung gem. § 5 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze ist bei der Region Hannover zu beantragen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

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

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

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

4.4 Der Gemeinde entstehende Kosten

Der Gemeinde Burgwedel entstehen durch die Verwirklichung dieser Planung keine städtebaulich begründeten Kosten.

Die Begründung wurde gemäß § 9 (8) BauGB vom Rat der Gemeinde Burgwedel beschlossen.
Burgwedel, den 27.05.2002


Bürgermeister




Gemeindedirektor