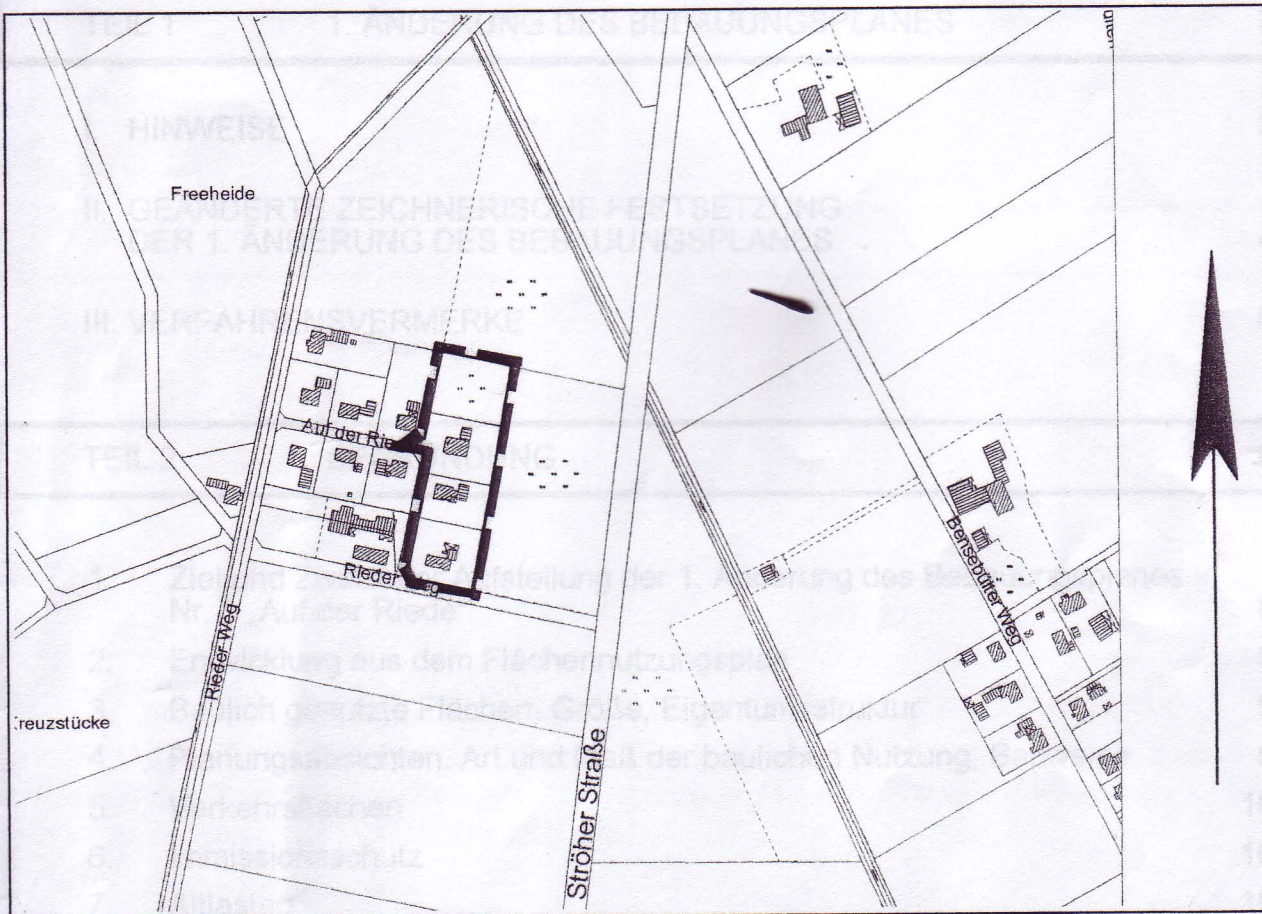


Gemeinde Varrel
Samtgemeinde Kirchdorf
Landkreis Diepholz

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "AUF DER RIEDE"

— 1. Änderung —

Festsetzungen und Begründung



Lageplan / Übersichtsplan

Maßstab 1 : 5.000

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde aufgestellt durch :

nienburger straße 6
28205 bremen

k. spiegelhauer

tel. 0421 443769
fax 0421 4309429
spiegelh@uni-bremen.de

planungsgruppe

grün

freischaffender
landschafts-
architekt

Inhaltsverzeichnis

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf der Riede“**Gemeinde Varrel, Samtgemeinde Kirchdorf, Landkreis Diepholz**

PRÄAMBEL 3

TEIL 1 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 3

I. HINWEISE 3

II. GEÄNDERTE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG
DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 4

III. VERFAHRENSVERMERKE 6

TEIL 2 BEGRÜNDUNG 81. Ziel und Zweck der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 1 „Auf der Riede“ 8

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 9

3. Baulich genutzte Flächen, Größe, Eigentumsstruktur 9

4. Planungsabsichten, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 9

5. Verkehrsflächen 10

6. Immissionsschutz 10

7. Altlasten 10

8. Ver- und Entsorgung 10

9. Eingriffsbilanzierung, Grünordnung und Landschaftspflege 11

10. Städtebauliche Werte 11

ANLAGE 1 Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungspla-
nes Nr. 1 „Auf der Riede“ im Geltungsbereich der 1. Änderung 12ANLAGE 2 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan - Teilplan
Nr. 4 - der Samtgemeinde Kirchdorf 13

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Varrel diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf der Riede“, bestehend aus den nachstehenden zeichnerischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Kirchdorf, den 06.10.2003



X *[Signature]*
Bürgermeister

TEIL 1

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

I. HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 maßgeblich.

2. Planzeichenverordnung

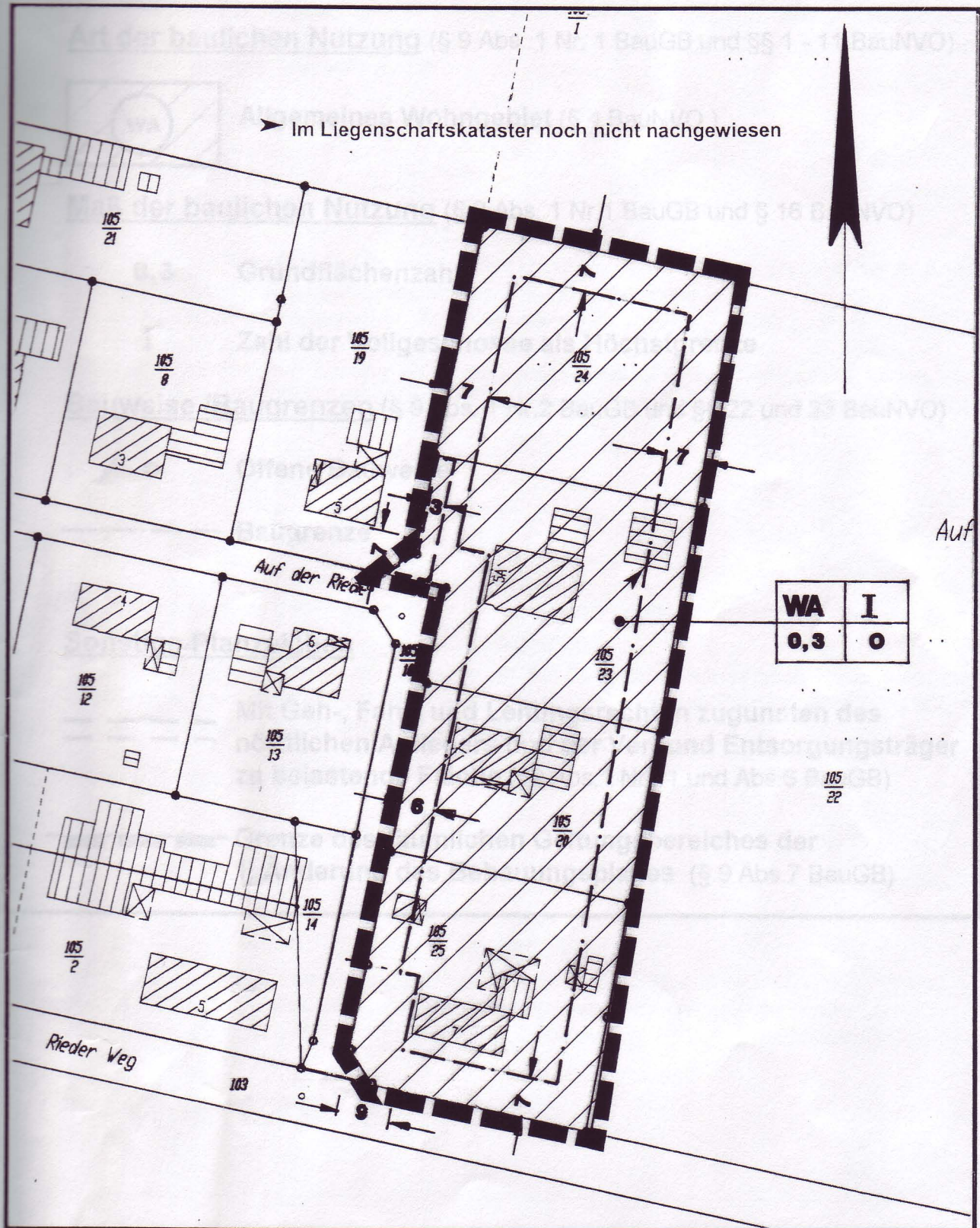
Für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 maßgebend.

3. Umfang der Änderungen

In dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes werden nur geänderte, zeichnerische Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes dargestellt (Geltungsbereich s. folgendes Kapitel). Alle weiteren zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

**II. GEÄNDERTE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
IN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf der Riede“ umfaßt fünf Flurstücke oder Teilflächen davon innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf der Riede“. Der genaue Geltungsbereich und die geänderten Festsetzungen sind auf der nachfolgenden Planzeichnung im **Maßstab 1 : 1.000** dargestellt.



III. VERFAHRENSVERMERKEAufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.11.2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf der Riede“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 04.03.2003 bis 11.03.2003 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kirchdorf, den 06.10.2003

X Stojel
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.11.2003 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 04.03.2003 bis 11.03.2003 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 14.03.2003 bis einschließlich 14.04.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Kirchdorf, den 06.10.2003

X Stojel
Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.09.2003 als Satzung (§ 9 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den 06.10.2003

X Stojel
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.09.2003 im Amtsblatt Nr. 20 des Regierungsbezirks Hannover bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 24.09.2003 rechtsverbindlich geworden.

Kirchdorf, den 06.10.2003

X Stojel
Bürgermeister

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.

Kirchdorf, den ____ . ____ . 200__

(Siegel)

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Kirchdorf, den ____ . ____ . 200__

(Siegel)

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Varrel
Gemarkung Varrel, Flur 2, Maßstab 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Februar 1998, Nds. GVBl. S. 86).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.11.2002, Antrag A-1363/2002). 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. *)

VKB Syke/Sulingen, den 9. Okt. 2003

Katasteramt Sulingen L4-396/2002



(Wieting)
Verm. Oberreferent

Unterschrift



Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf der Riede“ wurde aufgestellt durch

Planungsgruppe Grün - K. Spiegelhauer -
Nienburger Straße 6, 28205 Bremen,

Datum: 25.02.2003



(K. Spiegelhauer)

TEIL 2

BEGRÜNDUNG

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf der Riede“

Gemeinde Varrel, Samtgemeinde Kirchdorf, Landkreis Diepholz

1. Ziel und Zweck der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf der Riede“

Ziel dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Festsetzungen zu ändern / bzw. an geänderte Nutzungsansprüche anzupassen.

Die Änderung verfolgt den Zweck, in einem Teilbereich

- festgesetzte Verkehrsflächen als Allgemeine Wohngebiete auszuweisen
- das Maß der baulichen Nutzung zu verändern
- die Bauweise eindeutig darzustellen
- Baulinien in Baugrenzen umzuwandeln
- die überbaubaren Flächen zu vergrößern.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen
- die Festsetzung der Hauptfirstrichtung aufzuheben

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit weiterer und dichterere Bebauung und um die rechtlichen Grundlagen für die Durchsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sicherzustellen.

Der Rat der Gemeinde Varrel hat deshalb die Aufstellung der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf der Riede“** in seiner Sitzung am 12.11.2002 beschlossen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Auf der Riede“ (verbindliche Bauleitplanung) ist mit Auflagen gem. Az: H VI Nr. 1351/1963 vom Regierungspräsident Hannover rechtsverbindlich.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf** von 1979, Teilplan 4, im Maßstab 1 : 5.000, ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf der Riede“ noch nicht als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Da der Bebauungsplan Nr. 1 „Auf der Riede“ vor dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Kirchdorf genehmigt (rechtsverbindlich) wurde und die Festsetzungen in der 1. Änderung den Absichten des Bebauungsplanes nicht widersprechen, ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf der Riede“, bzw. dessen 1. Änderung aus dem Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

3. Baulich genutzte Flächen, Größe und Eigentumsstruktur

Die aus fünf - in privatem Besitz befindlichen - Flurstücken oder Teilen davon bestehende Fläche des Änderungsbereiches hat eine Größe von ca. 0,6567 ha; dort befinden sich 3 Wohngebäude mit Nebengebäuden.

4. Planungsabsichten, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Baugebiet „Auf der Riede“ soll in seinen äußeren Dimensionen in nördlicher Richtung nicht mehr erweitert werden. Daher ist im nördlichen Bereich die bis an die Geltungsbereichsgrenze reichende und am Ende aufgeweitete öffentliche Verkehrsfläche nicht mehr erforderlich. Die Erschließung des in der Nordostecke des Bebauungsplanes liegenden Flurstückes wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Anliegers auf dem südlich angrenzenden Flurstück gesichert.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Nutzung, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien und Baugrenzen etc. geändert.

In Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf der Riede“ für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden im Bereich der 1. Änderung neu festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete = **WA**

Grundflächenzahl = **0,3**

Zahl der Vollgeschosse = **1**

Offene Bauweise = **o**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet

Die zwingende Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird aufgehoben

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden auf einem Flurstück festgesetzt

5. Verkehrsflächen

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes hat folgende Auswirkungen auf die Verkehrsflächen und die Erschließung:

Die im nördlichen Bereich bis an die Geltungsbereichsgrenze reichende und am Ende aufgeweitete öffentliche Verkehrsfläche entfällt im Änderungsbereich. Dort wird als Art der baulichen Nutzung **WA** - Allgemeines Wohngebiet - festgesetzt. Die Erschließung des in der Nordostecke des Bebauungsplanes liegenden Flurstückes wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Anliegers und der Ver- und Entsorgungsträger über das südlich angrenzende Flurstück gesichert.

6. Immissionsschutz

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf der Riede“ ergeben sich gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan positiv zu berücksichtigende Veränderungen bezüglich des Emissionen, z.B. durch Entfall der Verkehrsflächen.

Grundsätzlich betrachtet liegt das Plangebiet inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen, deren Bewirtschaftung mit speziellen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben verbunden ist, die auf das Plangebiet einwirken können. Diese Immissionen haben sich nicht verändert, sind ortsüblich und von Anwohnern und Besuchern hinzunehmen.

7. Altlasten

Das Vorhandensein von Altlasten ist der Gemeinde Varrel nicht bekannt.

Sollten sich bei Planung, bei Erschließung oder Bebauung dennoch Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreise Diepholz mitzuteilen.

8. Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist, bzw. kann über Anschlußleitungen an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße *Auf der Riede* angeschlossen (werden).

7.1 Wasserversorgung

Das Wasserwerk Kirchdorf befindet sich südwestlich der Ortslage Kirchdorf. Von hier aus wird u.a. Varrel und damit der Planbereich mit Trink- und Brauchwasser zentral versorgt. Eine ausreichende Wasserversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz in der Straße *Auf der Riede* gesichert.

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist der Wasserversorgungsverband *Sulinger Land*. Er sichert auch die Löschwasserversorgung.

7.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über ein bestehendes Leitungsnetz der AVACON gesichert.

7.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist über ein bestehendes *Leitungsnetz der EWE Aktiengesellschaft, Betriebsabteilung Delmenhorst* in den Gemeindestraßen gesichert.

7.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung für den privaten Bereich ist Aufgabe des Grundstückseigentümers.

Nach erfolgter erforderlicher Aufhöhung der Baugrundstücke mindestens bis Straßenoberkante ist ein für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser im Untergrund erforderlicher Mindestabstand von 90 bis 100 cm zum Grundwasser erreichbar.

Bei geringerem Abstand ist das von befestigten Flächen konzentriert abfließende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser über bewachsene Oberflächen zu versickern.

Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist als Schmutzwasser zu behandeln.

7.5 Schmutzwasserbeseitigung

Der Planbereich ist über bestehende gemeindeeigene Leitungen in der *Straße Auf der Riede* angeschlossen. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage in Kirchdorf zugeleitet.

7.6 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des Plangebietes durch den Landkreis Diepholz ist gewährleistet.

9. Eingriffsbilanzierung, Grünordnung und Landschaftspflege

Durch den Entfall von Verkehrsflächen wird der möglich Versiegelungsgrad nicht erhöht; es werden gegenüber den bestehenden Festsetzungen positivere Sachverhalte geschaffen. Eine Eingriffsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

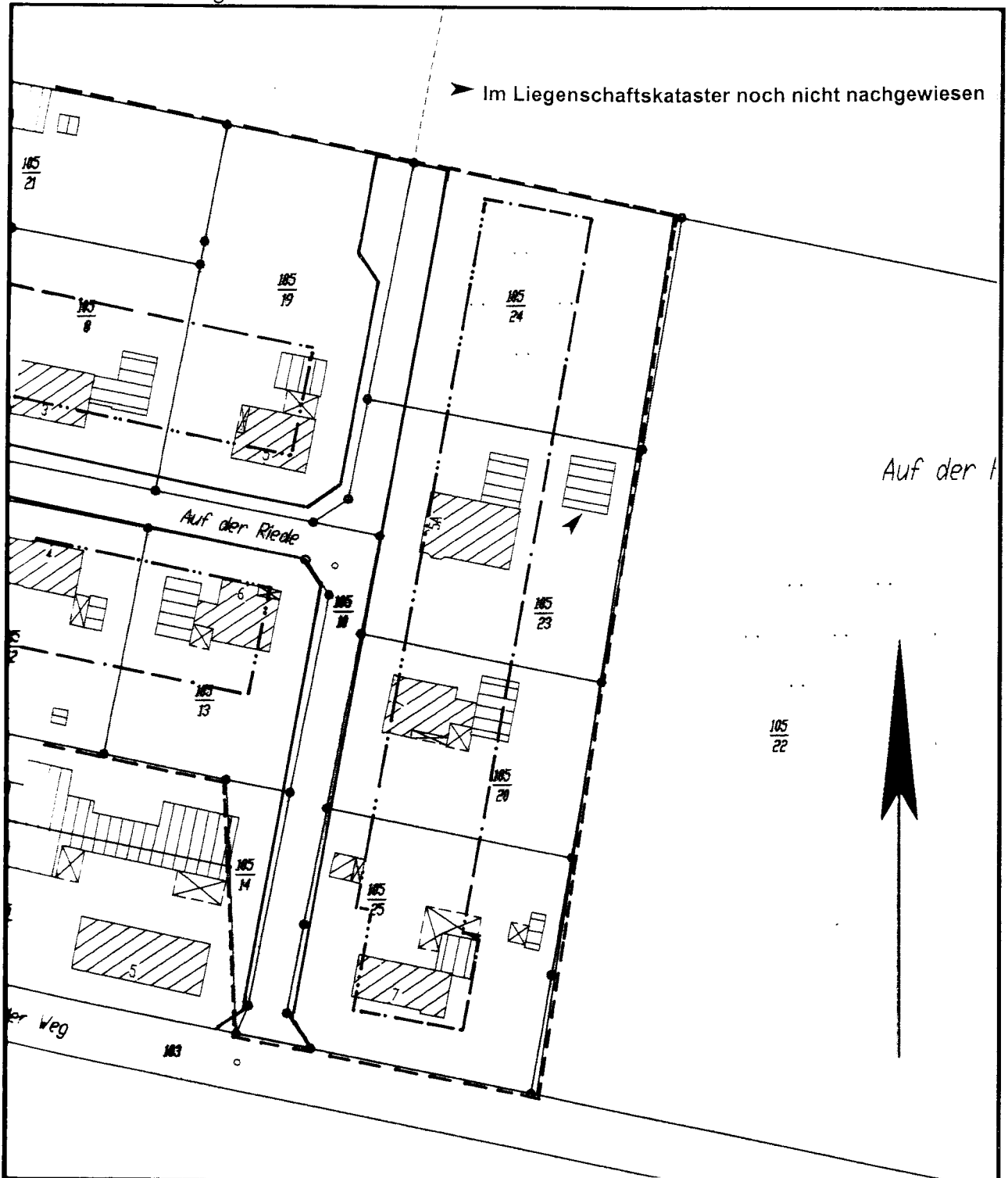
10. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet der 1. Änderung hat eine **Gesamtgröße** von **ca. 0,6567 ha** und wird insgesamt als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

ANLAGE 1 : Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auf der Riede" im Geltungsbereich der 1. Änderung (Ausschnitt, M. 1 : 1.000)

Überlappende Kopie Planunterlage 1. Änderung mit Kopie Original Bebauungsplan - mit Nachzeichnungen von Straßenbegrenzungslinie, Baulinie und Baugrenze, da im Original-Bebauungsplan für die Darstellungen von Straßenbegrenzungslinie, Baulinie und Baugrenze farbige Signaturen verwendet wurden, die in schwarz-weißer Darstellung die eindeutige Lesbarkeit erheblich erschweren:

- Straßenbegrenzungslinie
- · - · - · - Baulinie
- - - - - Baugrenze



ANLAGE 2 : Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan
(Teilplan 4) der Samtgemeinde Kirchdorf
(Ausschnitt M. 1 : 5.000)

