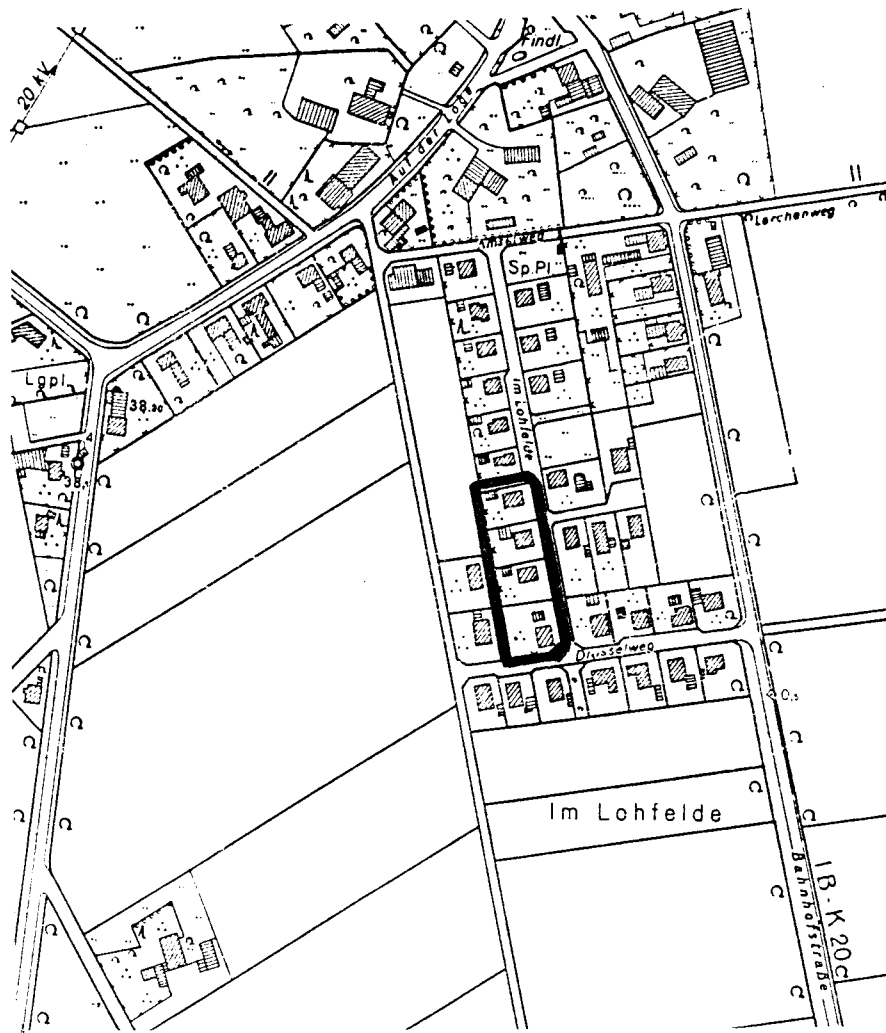


Gemeinde Varrel

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS DIEPHOLZ

B-PLAN NR. 2

„IM LOHFELDE“
3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



LAGEPLAN IM MAßSTAB 1:5000

~~VEREINFACHTE~~

~~STAND: 27.05.1997~~

**GEMEINDE VARREL - BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „IM LOHFELDE“ 3. VEREINFACHTE
ÄNDERUNG**

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Lohfelde“ besteht ausschließlich aus einer textlichen Festsetzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNG

DIE ÖSTLICHE BAUGRENZE AUF DEN FLURSTÜCKEN 208, 209/1, 210 UND 211 DER FLUR 9, GEMARKUNG VARREL WIRD UM 3 METER IN RICHTUNG DER GEMEINDESTRASSE „IM LOHFELDE“ VERSCHOBEN UND DORT FESTGESETZT.

GEMEINDE VARREL - BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „IM LOHFELDE“ 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

ZUR 3. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „IM LOHFELDE“ DER GEMEINDE VARREL / LANDKREIS DIEPHOLZ

1.0 VORBEMERKUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2 „Im Lohfelde“ wurde 1966 von der Bauabteilung des Landkreises Diepholz ausgearbeitet und durch die Bezirksregierung Hannover am 20.11.1967 mit Auflagen genehmigt. Der Rat der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 30.05.1985 eine generelle Überarbeitung des Bebauungsplanes beschlossen, die mit der Bekanntmachung am 01.06.1988 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover rechtsverbindlich wurde. Ausgearbeitet wurde die 1. Änderung durch die Bauabteilung des Landkreises Diepholz.

Die 3. vereinfachte Änderung besteht aus einer textlichen Festsetzung. Durch die 3. Änderung soll die überbaubare Grundstücksfläche auf 4 Flurstücken durch das Verschieben der Baugrenze erweitert werden. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt und das Verfahren wird entsprechend § 13 Baugesetzbuch als vereinfachte Änderung durchgeführt.

2.0 PLANGEBIET

Von der vereinfachten Änderung wird ein Teilbereich vom Bebauungsplan Nr. 2 „Im Lohfelde“ berührt. Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 208, 209/1, 210 und 211 der Flur 9, Gemarkung Varrel.

GEMEINDE VARREL - BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „IM LOHFELDE“ 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

3.0 ERFORDERNIS DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 2 „Im Lohfelde“ ist abgeschlossen. Lediglich direkt an der „Bahnhofstraße“ ist noch eine Freifläche vorhanden (Flurstück 276/102 und Flurstück 102/9).

Die ersten Wohnhäuser wurden bereits vor knapp 30 Jahren errichtet. Oftmals werden nach einem solchen Zeitraum bauliche Erweiterungen durch die Grundstückseigentümer gewünscht. Im konkreten Fall wird um eine geringfügige Erweiterung der bebaubaren Fläche gebeten. Diese Planung steht nicht im Widerspruch zum städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes und den Planungsabsichten der Gemeinde Varrel. Aus diesem Grunde hat der Rat der Gemeinde Varrel beschlossen, die gewünschte Erweiterung der Baufläche im Rahmen einer vereinfachten Änderung durchzuführen.

4.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / FESTSETZUNGEN

Durch eine textliche Festsetzung wird die Baugrenze entlang der Flurstücke 208, 209/1, 210 und 211 zwei Meter von der Verkehrsfläche „Im Lohfelde“ entfernt festgesetzt. Andere zeichnerische oder textliche Festsetzungen werden durch die Änderung nicht berührt. Das städtebauliche Konzept bleibt somit unverändert.

5.0 UMWELT -, NATUR- UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Die bebaubare Grundfläche wird zwar durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Lohfelde“ um rund 300 qm erweitert, die bisher festgesetzte Grundflächenzahl bleibt jedoch bestehen. Das heißt, der höchstmögliche Versiegelungsgrad der bisherigen Festsetzungen kann nicht überschritten werden. Die Ausdehnung der bebaubaren Grundfläche erfolgt in Richtung der Straße „Im Lohfelde“ und damit in einem Bereich, in dem kein schützenswerter Bestand vorhanden ist. Die Gemeinde Varrel ist daher der Auffassung, daß die Änderung nicht mit negativen Auswirkungen für die Fauna, die Flora und das Landschaftsbild verbunden ist. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

GEMEINDE VARREL - BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „IM LOHFELDE“ 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

6.0 VER- UND ENTSORGUNG / SPIELPLATZ

Änderungen des Erschließungssystemes sind nicht vorgesehen.

Die bisherige Geschosßflächenzahl bleibt bestehen, so daß entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze keine Spielplatzerweiterung erforderlich wird.

7.0 VERFAHRENSVERMERK

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde vom Bauamt der Samtgemeinde Kirchdorf ausgearbeitet.

**GEMEINDE VARREL - BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „IM LOHFELDE“ 3. VEREINFACHTE
ÄNDERUNG**

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Varrel diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Lohfelde“ als Satzung beschlossen.

Varrel, den 02.10.1997



Stoyed
Bürgermeister

BETEILIGUNG

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den betroffenen Träger öffentlicher Belange ist vom 14.6.1997 bis zum 11.7.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Einsprüche gegen die Festsetzungen der Änderung sind nicht geltend gemacht worden.

Varrel, den 02.10.1997

Stoyed
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUB

Der Rat der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 17.03.1997 die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Lohfelde“ beschlossen.

Varrel, den 02.10.1997

Stoyed
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUB

Der Rat der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 01.10.1997 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch sowie die Begründung beschlossen.

Varrel, den 02.10.1997

Stoyed
Bürgermeister

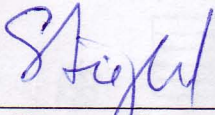
**GEMEINDE VARREL - BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „IM LOHFELDE“ 3. VEREINFACHTE
ÄNDERUNG**

Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 2

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 2 „Im Lohfelde“ ist gem. § 12 BauGB
am 12.11.1997 im Amtsblatt für den Regierungs-
bezirk Hannover bekanntgemacht worden. Die
Änderung tritt damit am 12.11.1997 in Kraft.

Varrel, den 26.11.1997

X 

(Stieglitz) Bürgermeister

Innerhalb eines Jahre nach Inkraft-
treten des Bebauungsplanes ist die
Verletzung von Verfahrens- oder
Formvorschriften beim Zustande-
kommen des Bebauungsplanes
nicht geltend gemacht worden.

Varrel, den 26.11.1998

(Stieglitz) Bürgermeister