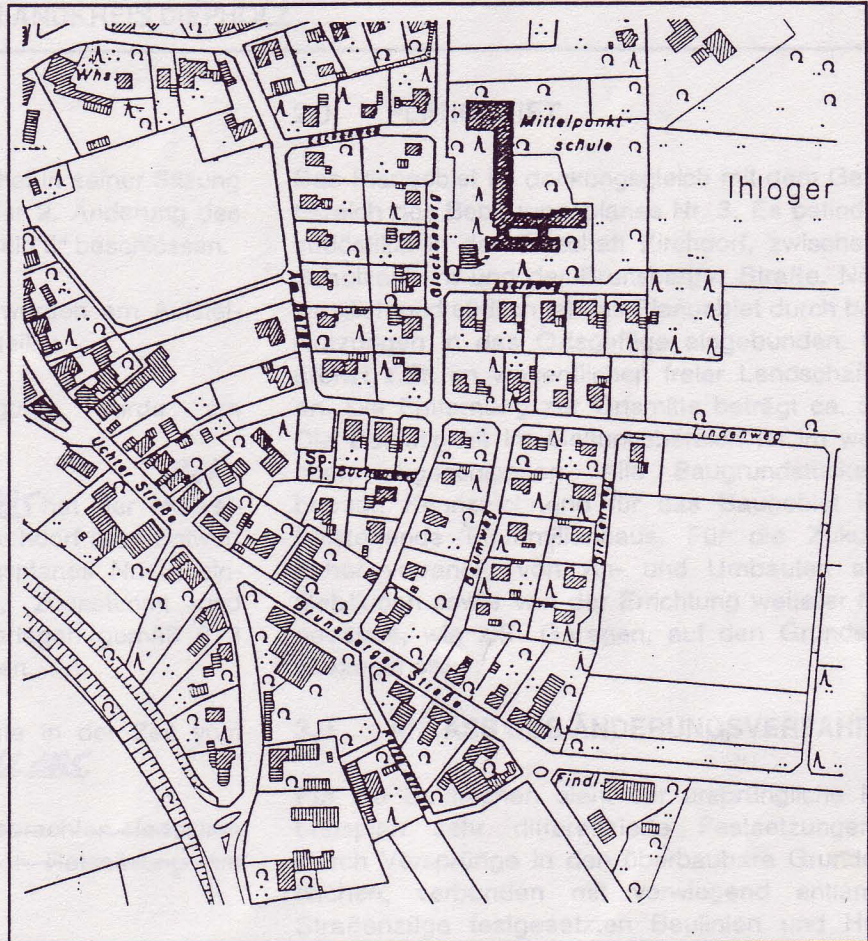


GEMEINDE KIRCHDORF

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS DIEPHOLZ

B-PLAN NR. 3

"IHLÖGER FELDE II"
2. ÄNDERUNG



ÜBERSICHTSKARTE

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUSGEARBEITET VON DER:
PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R

OLBERSSTR.2 30519 HANNOVER TEL. 0511/83 58 60

DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND	ÄNDERUNG
29.05.1995	SR	SU		

<p>DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM _____ IN KRAFT.</p> <p>KIRCHDORF, DEN _____</p> <p>(L.S.) _____ (GEMEINDEDIREKTOR)</p>	<p>INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.</p> <p>KIRCHDORF, DEN _____</p> <p>(L.S.) _____ (GEMEINDEDIREKTOR)</p>
--	--

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "IHLÖGER FELD II"
DER GEMEINDE KIRCHDORF - LANDKREIS DIEPHOLZ

1.0 VORBEMERKUNG

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 20.06.1995 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ihlöger Feld II" beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren gemäß BauGB beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 04.07.1995 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 20.06.1995 hat der ^{Rat}~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde Kirchdorf dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, einschließlich Entwurfsbegründung, zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.10.1995 bis einschließlich 20.11.1995.

~~Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am~~

Der Beschluß gemäß § 10 BauGB wurde von Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 29.11.1995 gefaßt.

Hauptrichtung der Gebäude

2.0 PLANGEBIET

Das Plangebiet ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3. Es befindet sich südöstlich in der Ortschaft Kirchdorf, zwischen dem Schulzentrum und der Brunsberger Straße. Nördlich, westlich und südlich ist das Plangebiet durch bauliche Nutzungen in das Ortsgefüge eingebunden. Östlich grenzt z.Zt. im wesentlichen freier Landschaftsraum an. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 500 m. Die Bautätigkeit im Geltungsbereich ist im wesentlichen abgeschlossen. Alle Baugrundstücke sind bebaut. Kennzeichnend für das Baugebiet ist das freistehende Einfamilienhaus. Für die Zukunft ist daher vorrangig von An- und Umbauten an den Gebäuden sowie von der Errichtung weiterer Nebengebäude, wie z.B. Garagen, auf den Grundstücken auszugehen.

3.0 ANLASS DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Für die Bauflächen sieht der ursprüngliche Bebauungsplan sehr differenzierte Festsetzungen vor. Durch Versprünge in den überbaubaren Grundstücksflächen, verbunden mit vorwiegend entlang der Straßenzüge festgesetzten Baulinien und Hauptfirstrichtungen, versucht der Bebauungsplan eine einheitliche Baustruktur im Plangebiet zu erreichen, schreibt jedoch gleichzeitig eine "Lockerheit" vor. Dieses grundsätzliche Ziel wird weiterhin als richtig angesehen. Die zwingenden Bindungen werden jedoch zum Teil als nicht erforderlich angesehen. Besonders durch die Baulinien und vorgegebenen ~~Hauptfirstrichtungen~~, deren Wirkung durch die bisher im Plangebiet realisierte Bebauung, verbunden mit der offenen Bauweise, ohnehin nur sehr begrenzt ist, wird nach Ansicht der Gemeinde die Planungsfreiheit der Anlieger und Architekten unnötig eingeschränkt. Mit diesem Verfahren sollen daher als einzigste Änderungen sämtliche Baulinien in Baugrenzen umgewandelt und die festgesetzten Hauptfirstrichtungen aufgehoben werden.

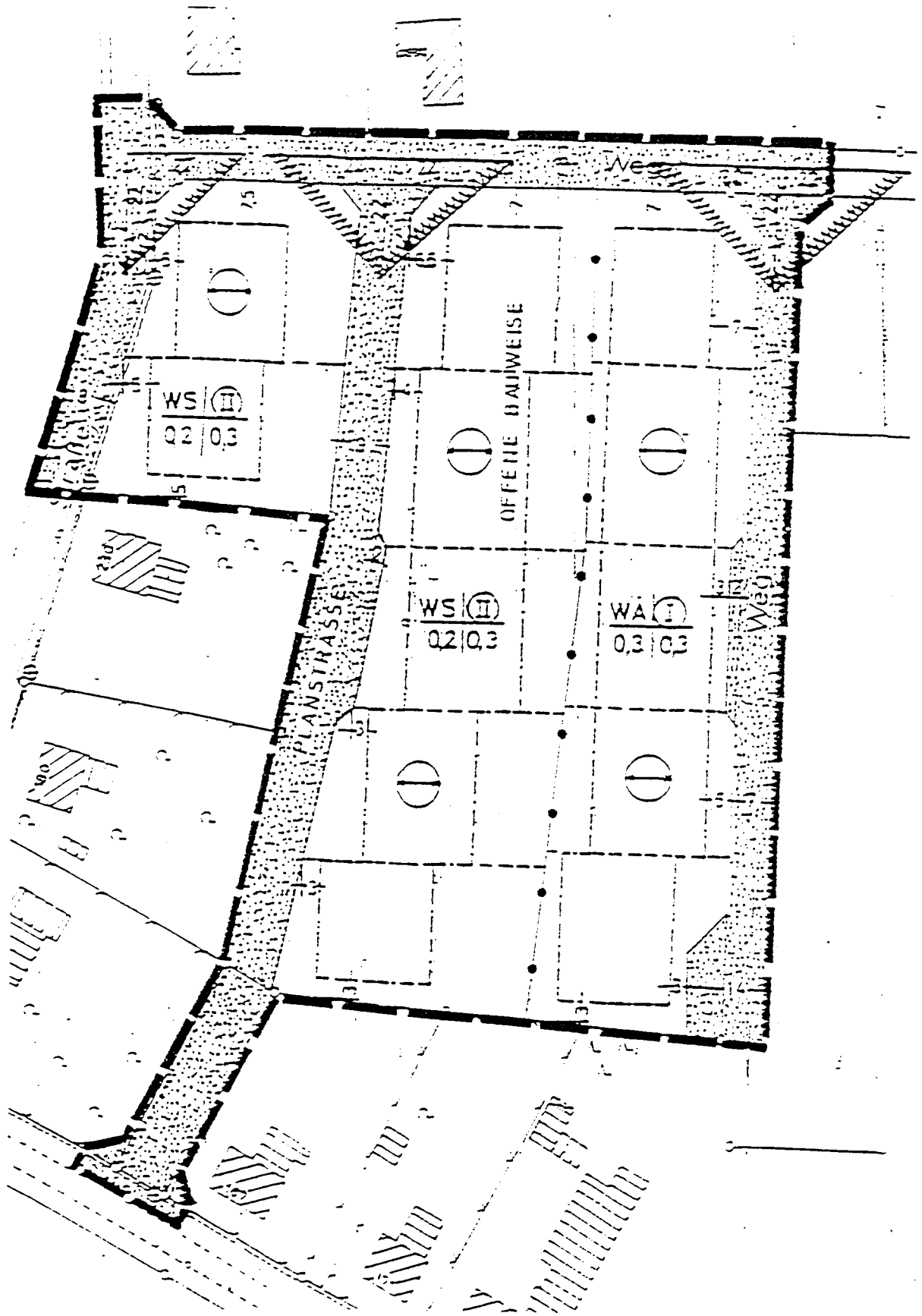
4.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3 entspricht in seinen Festsetzungen im wesentlichen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde. Dieser stellt den Planbereich als allgemeines Wohngebiet mit der Geschossflächenzahl von 0,3 dar. Der Bebauungsplan differenziert aufgrund seines größeren Maßstabes die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und gliedert den Bebauungsplan in Kleinsiedlungsgebiete im östlichen Geltungsbereich und in ein allgemeines Wohngebiet im westlichen Geltungsbereich. Die Geschossflächenzahl von 0,3 wurde aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

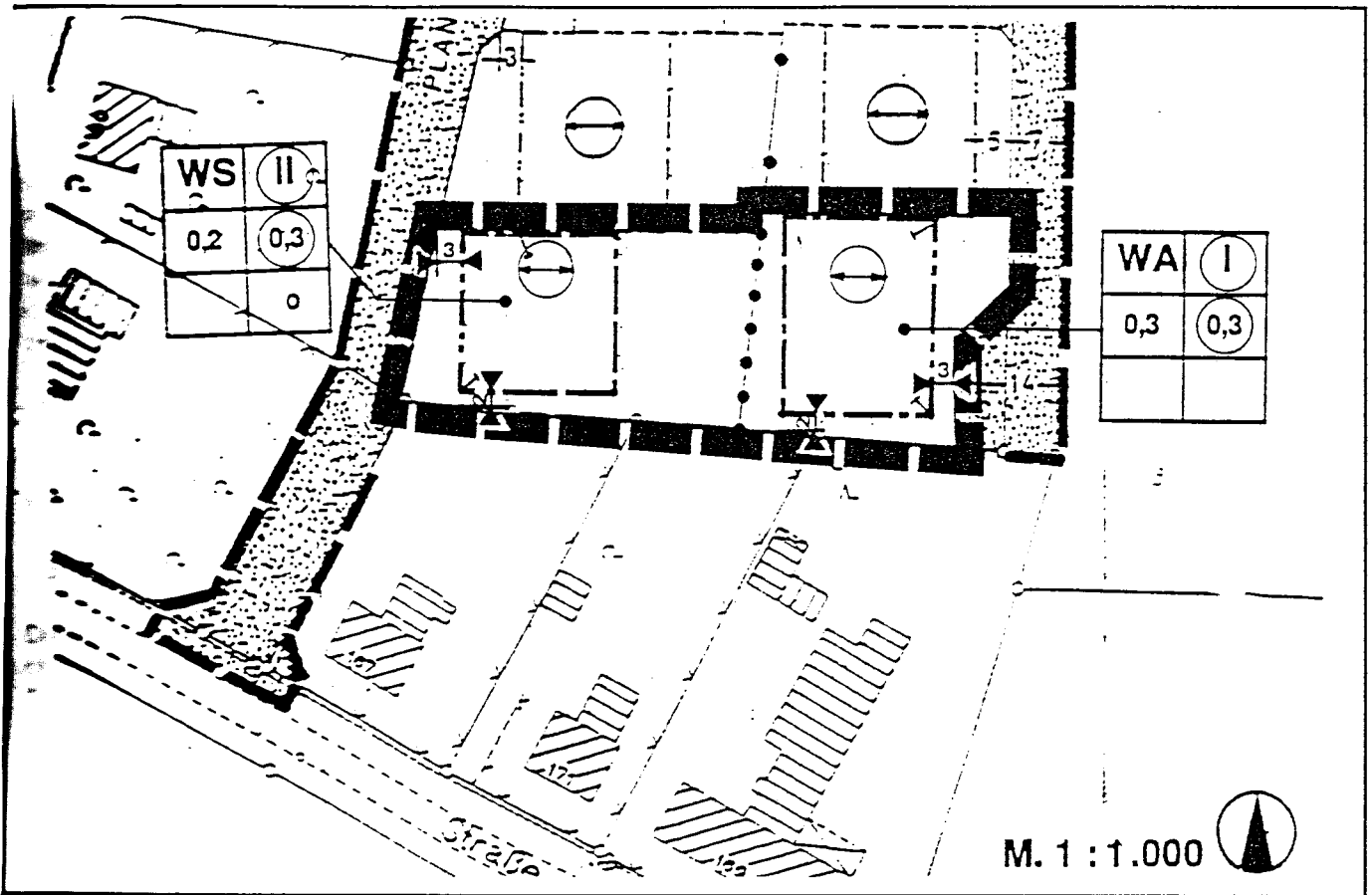
Mit diesem Verfahren werden weder Art noch Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet verändert. Diese Änderung ist daher, analog dem Bebauungsplan Nr. 3, als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt anzusehen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt, wie bereits zum Teil ausgeführt, die Bauflächen als Kleinsiedlungsgebiete mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit und der GRZ von 0,2 sowie der GFZ von 0,3 und als allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise mit der GRZ und der GFZ von 0,3 fest. Teilweise wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Ansonsten wurden die zur Erschließung des Geltungsbereiches erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen mit freizuhaltenden Sichtdreiecken in den Bebauungsplan aufgenommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Hilfe von Baulinien und Baugrenzen gebildet und mit Haupt~~er~~richtungen *der Gebäude* versehen.

Für das Plangebiet wurde bereits eine erste vereinfachte Änderung durchgeführt, in der für die beiden südlichsten (vermessenen) Grundstücke die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig in südlicher Richtung erweitert wurde.



BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "IHLÖGER FELD II"



BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "IHLÖGER FELD II" 1. VEREINF. ÄNDERUNG

5.0 ART DER ÄNDERUNGEN

Als einzige Änderungen werden in diesem Verfahren **sämtliche** Baulinien in Baugrenzen geändert und **sämtliche** bisher festgesetzten Hauptfirstrichtungen der Gebäude ersatzlos gestrichen.

Alle übrigen rechtskräftigen Festsetzungen behalten **unverändert** ihre Gültigkeit.

Die Änderungen dieses Verfahrens werden **ausschließlich** textlich durchgeführt. Eine Änderung der **Planzeichnung** erfolgt nicht.

Die Einfamilienhausstruktur im Plangebiet in offener **Bauweise** bewirkt, daß die Staffelung der Baukörper, **die** mit den überbaubaren Grundstücksflächen und **Baulinien** erreicht werden sollte, im Straßenbild nicht **deutlich** wird.

Durch Anbauten, Garagen etc. wird dieser Eindruck **weiter** "gestärkt". Die angestrebte Staffelung in der **"festgesetzten Form"** wird nicht für erforderlich gehalten. Ein Zurückspringen und Vorspringen der Gebäude wird zwar für das Siedlungsbild als wichtig einge-

stuft. Hierfür ist eine Baulinie mit den damit verbundenen Bindungen für die Anlieger und Architekten nach Ansicht der Gemeinde jedoch nicht erforderlich.

Da auch ohne die Baulinien davon auszugehen ist, daß eine Siedlungsstruktur in Anlehnung an die Grundgedanken der Bauleitplanung für diesen Bereich entstehen bzw. fortbestehen wird, werden dem Gebot der Regelungsminimierung folgend und zur Vergrößerung der Gestaltungsfreiheiten von Anliegern und Architekten **sämtliche** Baulinien in Baugrenzen umgewandelt.

Ähnlich sieht die Situation bei den geforderten Hauptfirstrichtungen aus. Durch Walmdächer, abgewinkelte Dachformen (Winkeltypen), Dachgauben, Dächer von Nebengebäuden und Garagen etc. besteht bei einer offenen Bauweise immer die Möglichkeit bzw. die Gefahr, daß sich, wie im Plangebiet, im Straßenbild der Eindruck einer freien Firstrichtungswahl einstellt. Städtebaulich bedeutsamer kann eine festgesetzte Hauptfirstrichtung z.B. in verdichteten Innenstadtbereichen sein, wo zusammen mit einer geschlossenen

Bauweise eine Giebelständigkeit eher wirksame und prägende Ausmaße annehmen kann. Verbunden mit den unterschiedlichen Hauptfächrichtungen in angrenzenden Bereichen wird die Festsetzung der Hauptfächrichtung für den Geltungsbereich jedoch als nicht erforderlich angesehen und daher, ebenso dem Gebot der Regelungsminimierung folgend, ersatzlos gestrichen.

Mit den Änderungen wird die für anstehende An- und Umbauten der Gebäude aus Sicht der Gemeinde wünschenswerte (bzw. erforderliche) Gestaltungsfreiheit gegeben.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung des Plangebietes ist durch öffentliche Verkehrsflächen gesichert. Änderungen bzgl. der Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind daher nicht erforderlich.

6.0 UMWELT, NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Mit den Änderungen dieses Verfahrens ist, im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan, kein Eingriff in Bezug auf die Natur verbunden. Da sämtliche Kenndaten der einzelnen Baugebiete nicht verändert werden, kann ohne dieses Änderungsverfahren die gleiche Baudichte erzielt werden. Die versiegelbare Grundstücksfläche wird nicht erhöht. Da mit diesem Verfahren kein zusätzlicher Eingriff in die Natur ermöglicht wird, sind ergänzende Festsetzungen zu Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

7.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist durch die im Plangebiet sowie in angrenzenden Verkehrsflächen liegenden Leitungstrassen gesichert. Änderungen für die Ver- und Entsorgung ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung nicht.

Die Wasserversorgung erfolgt durch im Straßenraum liegende Wasserversorgungsleitungen der Gemeinde Kirchdorf. Das Gebiet der Gemeinde Kirchdorf wird zentral mit Trink-, Brauch- und Löschwasser durch den Wasserversorgungsverband "Sulinger Land" versorgt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Samtgemeinde Kirchdorf entsprechend des Abwasserrahmenkonzeptes.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs AG (HASTRA) sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Diepholz durchgeführt. Die Straßen im Plangebiet sind so dimensioniert, daß sie von Entsorgungsfahrzeugen problemlos befahren werden können.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

8.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN / KOSTEN

Bodenordnende Massnahmen sind für die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Ebenfalls ist mit der Bebauungsplanänderung von keinen weiteren Kosten für die Gemeinde Kirchdorf auszugehen.

9.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

P & R Planungsgemeinschaft
Olbersstraße 2
30519 Hannover

Hannover, den 29.05.1995

Diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ihlöger Feld II" der Gemeinde Kirchdorf wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 29.11.1995 beschlossen.

Kirchdorf, den 11.12.1995

(L.S.) Im Auftrage

(Gemeindedirektor)

TEIL A

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Änderungen an den zeichnerischen Festsetzungen werden mit diesem Verfahren nicht vorgenommen.

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 BAULINIEN / BAUGRENZEN

SÄMTLICHE BAULINIEN IM GELTUNGSBEREICH WERDEN ALS BAUGRENZEN NEU FESTGESETZT.

2.0 HAUPT~~RIE~~RICHTUNGEN ~~DER~~ GEBÄUDE

SÄMTLICHE FESTGESETZTE HAUPT~~RIE~~
~~S~~TRICHTUNGEN IM PLANGEBIET WERDEN ERSATZLOS GESTRICHEN.

FASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

FÜR DIE MIT DIESEM VERFAHREN GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER BEKANNTMACHUNG DER NEUFASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBL. I.S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VOM INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND VOM 22.04.1993 (BGBL. I.S. 466).

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS.3 UND DES § 10 DES BAUGSEITZBUCHES (BAUGB) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE KIRCHDORF DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3, 2.ÄNDERUNG "IHLÖGER FELD II", BESTEHEND AUS DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B), ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KIRCHDORF, DEN 11.12.1995



(BÜRGERMEISTER)

(GEMEINDEDIREKTOR)

VERFAHRENSVERMERKE

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE:—

—FLUR—
MASSTAB 1 : 1000

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 NDS. VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZ VOM 2. JULI 1985 - NDS. GVBL. S. 187); DAZU GEHÖREN AUCH ZWECKE DER BAULEITPLANUNG.

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIGE NACH (STAND VOM ____). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE NEU ZUBILDENDEN GRENZEN LASSEN SICH EINWANDFREI IN DIE ÖRTLICHKEIT ÜBERTRAGEN.

KÄTASTERAMT SULINGEN

SULINGEN, DEN ____.

AZ: _____

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE KIRCHDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.06.1995 DIE AUFSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "IHLÖGER FELD II" BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM 26.12.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

KIRCHDORF, DEN 11.12.1995

(L.S.) *Im Auftrage*

(GEMEINDEDIREKTOR)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE KIRCHDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.06.1995 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ENTWURFS-BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT ~~UND DEREN ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN.~~ ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 12.10.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 20.10.1995 BIS 20.11.1995 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

KIRCHDORF, DEN 11.12.1995

(L.S.) *Im Auftrage*

(GEMEINDEDIREKTOR)

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE KIRCHDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 29.11.1995 NACH PRÜFUNG ~~DER~~ ~~BEDENKEN~~ UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ~~ABS. 2~~ BauGB DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BauGB SOWIE DIE BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 (8) BauGB BESCHLOSSEN.

KIRCHDORF, DEN 11.12.1995

(L.S.)

Im Auftrage

(GEMEINDEDIREKTOR)

ANZEIGE

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 ABS. 1 UND 3 BauGB AM _____ ANGEZEIGT WORDEN.

FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN WURDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BauGB MIT MASSGABEN / MIT AUSNAHME DER DURCH _____ KENNTLICH GEMACHTEN TEILE NICHT GELTEND GEMACHT.

DIEPHOLZ, DEN _____

(L.S.)

LANDKREIS DIEPHOLZ

BEITRETENDER BESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE KIRCHDORF IST IN SEINER SITZUNG AM _____ DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM _____, AZ.: _____ AUFGEFÜHRTE AUFLAGEN/ MASSGABEN/ AUSNAHMEN BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN/ MASSGABEN VOM _____ BIS _____ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

KIRCHDORF, DEN _____

(L.S.)

(GEMEINDEDIREKTOR)

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 27.03.1996 im Amtsblatt für den Reg. Bez. Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.03.1996 rechtsverbindlich geworden.

Kirchdorf, den 03.04.1996

Im Auftrage