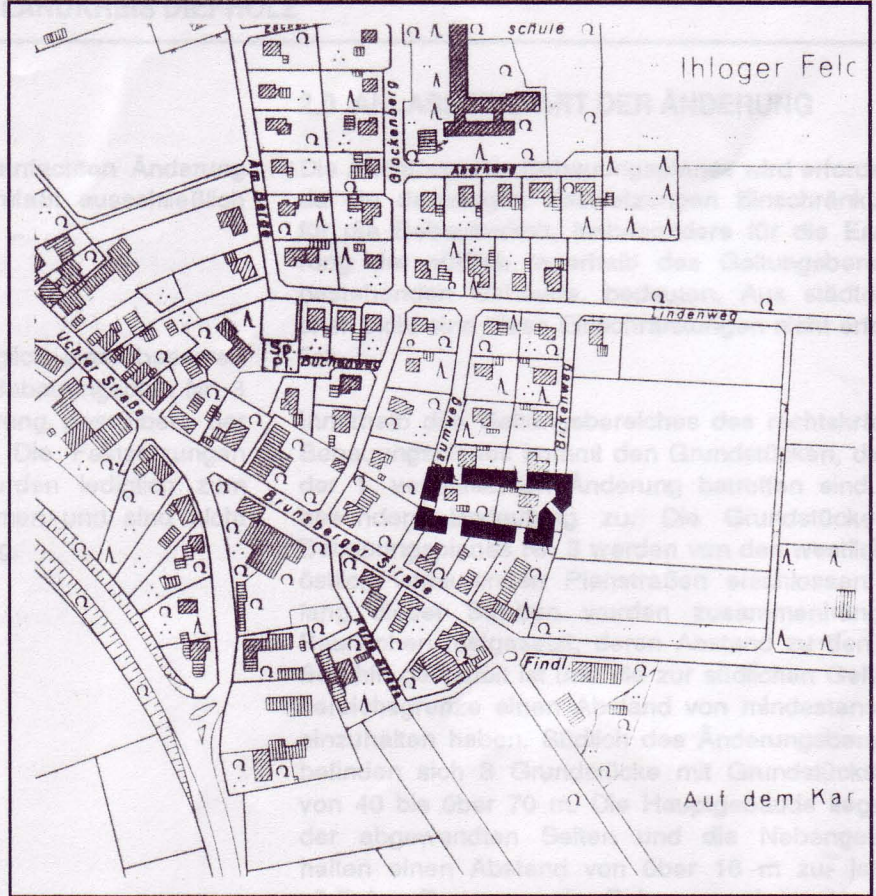


# GEMEINDE KIRCHDORF

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS DIEPHOLZ

## B-PLAN NR. 3

"IHLÖGER FELD II"  
1. VEREIF. ÄNDERUNG



ÜBERSICHTSKARTE MASSTAB 1 : 5.000

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUSGEARBEITET VON DER:  
**PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R**  
OLBERSSTR.2 3000 HANNOVER 81 TEL. 0511/83 58 60

ORIGINAL

DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND	ÄNDERUNG
01.09.1993	SR	MM		

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 29.12.1993 IM AMTSBLATT f.d.Reg.-Bezirk Hannover BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM 29.12.1993 IN KRAFT.

KIRCHDORF, DEN 03.03.1994

L. S.) Im Auftrage (Dahn)  
(GEMEINDEDIREKTOR)

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

KIRCHDORF, DEN 02.01.1995

(L.S.)  
(GEMEINDEDIREKTOR)



## BEGRÜNDUNG

### ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "IHLÖGER FELD II" DER GEMEINDE KIRCHDORF - LANDKREIS DIEPHOLZ

---

#### 1.0 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfaßt ausschließlich Flurstück 14/8 und 14/13 der Flur ...

#### 1.1 PLANGRUNDLAGE

Als Plangrundlage wurde, bezüglich einer besseren Vergleichbarkeit zwischen dem Bebauungsplan Nr. 3 und der 1. vereinfachten Änderung desselben, der Bebauungsplan Nr. 3 gewählt. Die Festsetzungen außerhalb der Plangrenzen wurden lediglich zum besseren Verständnis übernommen und sind nicht Teil der 1. vereinfachten Änderung.

#### 2.0 ANLASS UND ART DER ÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da die derzeitigen Festsetzungen Einschränkungen für die Bebaubarkeit, insbesondere für die Erweiterung der südlich innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Gebäude, bedeuten. Aus städtebaulicher Sicht sind diese Einschränkungen nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes kommt den Grundstücken, die von der 1. vereinfachten Änderung betroffen sind, eine besondere Bedeutung zu. Die Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 3 werden von den westlich und östlich verlaufenden Planstraßen erschlossen. Entlang dieser Straßen wurden zusammenhängende Bauflächen festgesetzt, deren Abstand zu den Straßen hin gestaffelt ist und die zur südlichen Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten haben. Südlich des Änderungsbereiches befinden sich 3 Grundstücke mit Grundstückstiefen von 40 bis über 70 m. Die Hauptgebäude liegen an der abgewandten Seiten und die Nebengebäude halten einen Abstand von über 16 m zur jetzigen südlichen Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 3 ein.

Aufgrund des Abstandes südlicher Nebengebäude ist der geforderte Abstand von mindestens 3 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze städtebaulich nicht erforderlich. Die Endgrundstücke haben bei einer Bebauung und besonders bei Anbauten nicht den Gestaltungsspielraum, wie die nördlich angrenzenden Grundstücke. Dieser geringere Gestaltungsspielraum ist städtebaulich nicht zu begründen. Die südliche Baugrenze soll daher um 1 m in südlicher Richtung verschoben werden.

Durch die geplante Erweiterung der Bauflächen des Änderungsbereiches werden die Grundzüge der Planung, einer dem Straßenverlauf im Prinzip folgenden Bebauung die in der Tiefe gestaffelt ist und die im straßenabgewandten Bereich eine nicht überbaubare Gartenfläche bildet, nicht verändert. Es wird jedoch durch die Änderung ermöglicht, das die betroffenen Gebäude in südlicher Richtung, der der Sonne zugewandten Seite, erweitert werden können. Der Spielraum für Veränderungen wird entsprechend der

spezifischen örtlichen Situation vergrößert, eine Verdichtung wird im Prinzip jedoch nicht vorgenommen, da die GRZ und GFZ der betroffenen Flächen beibehalten wird.

Durch das Änderungsverfahren wird angestrebt, der besonderen Ecksituation des Planbereiches gerecht zu werden.

Mit der vereinfachten Änderung wird zeichnerisch festgesetzt, daß die südlichen Baugrenzen in südlicher Richtung auf eine Parallele im Abstand von 1 m verschoben werden.

Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

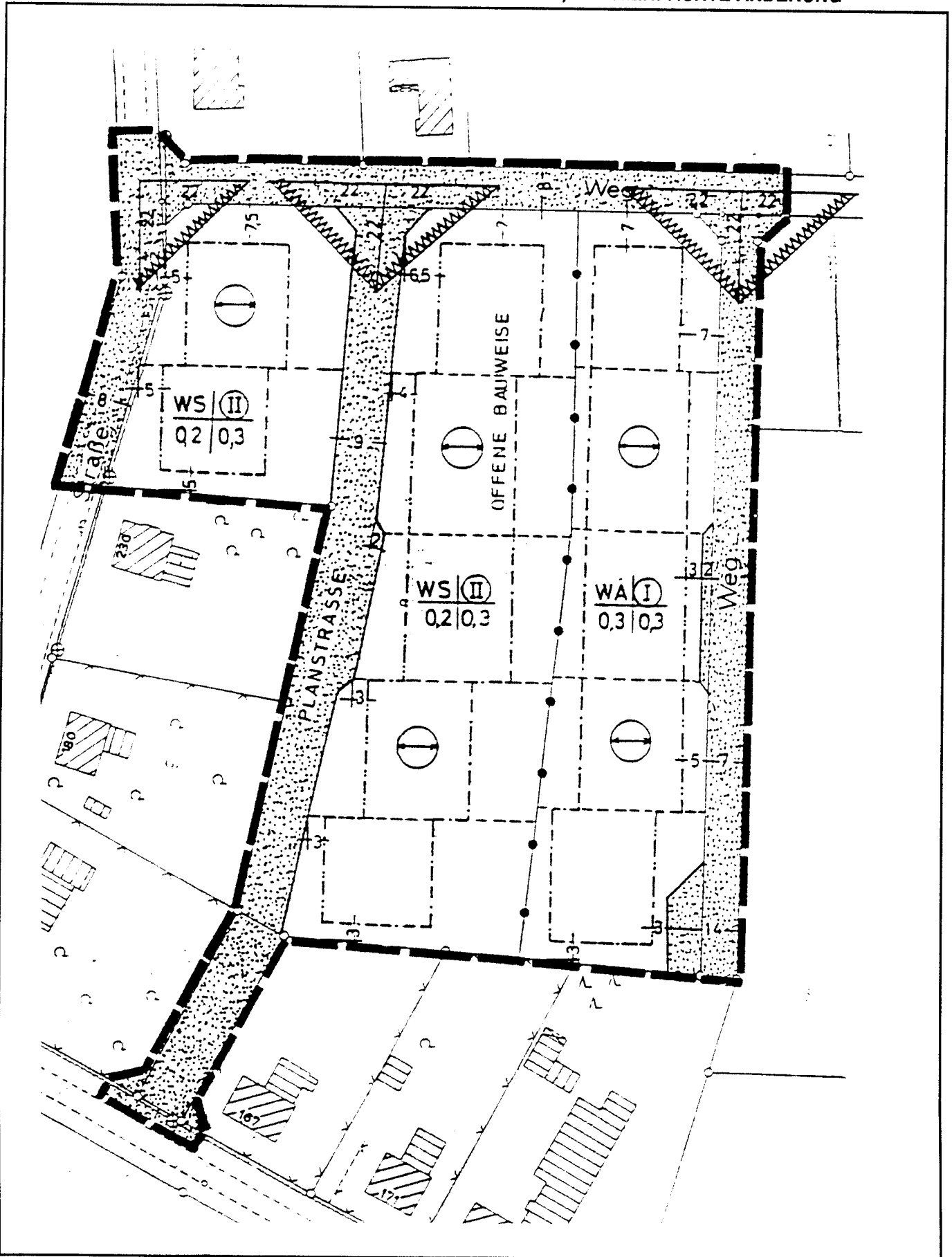
Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden durch die geringfügigen Änderungen nicht berührt, so daß das Verfahren entsprechend § 13 BauGB als vereinfachte Änderung durchgeführt werden kann.

### **3.0 VERFAHRENSVERMERKE**

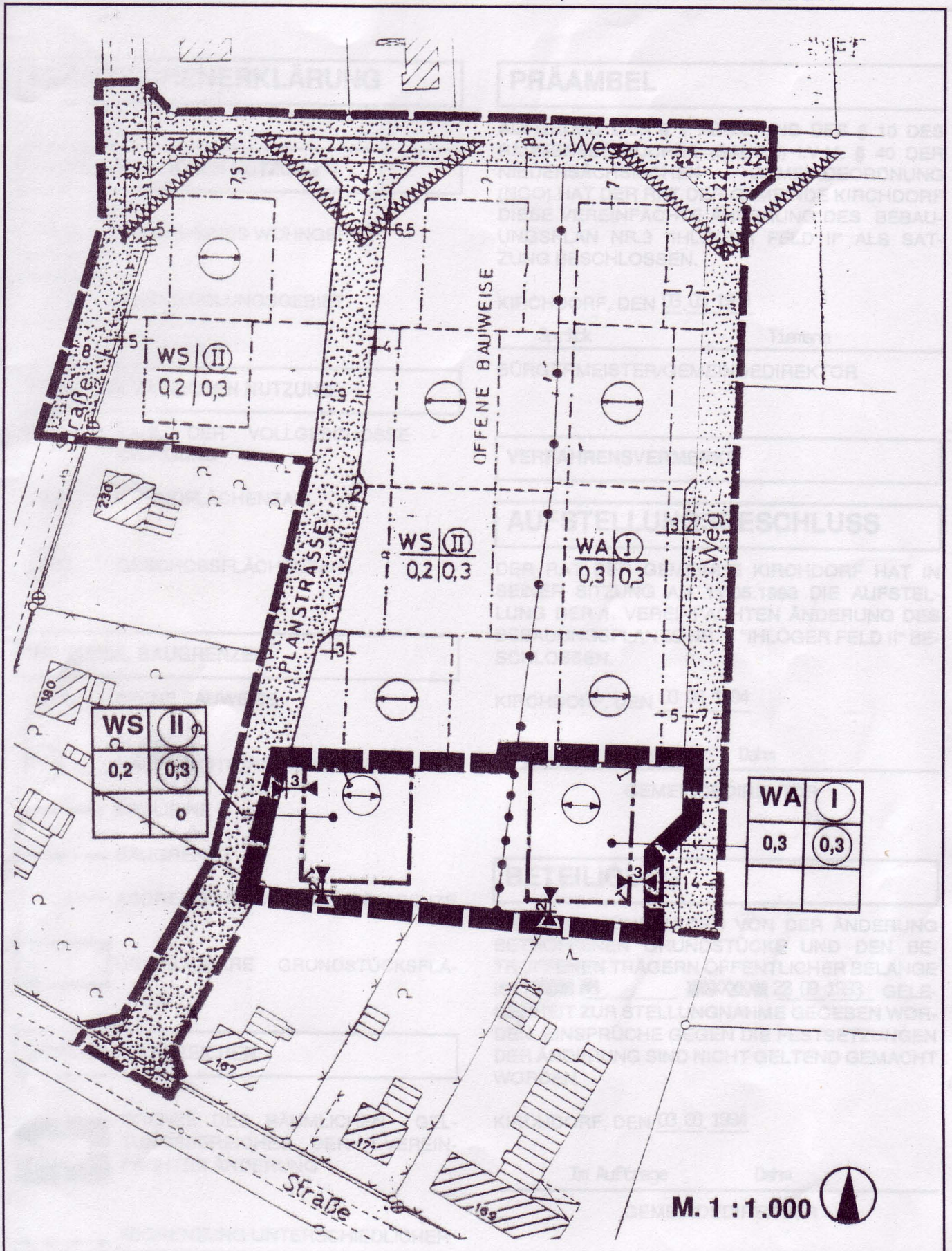
Die vereinfachte Änderung wurde ausgearbeitet von der:

P&R Planungsgemeinschaft  
Olbersstraße 2  
30519 Hannover 81  
Tel. 0511 /835860

Hannover, den 25.08.1993



BEBAUUNGSPLAN NR.3 "IHLÖGER FELD II"



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

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET

**WS** KLEINSIEDLUNGSGEBIET

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG


**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND


**0,2** GRUNDFLÄCHENZAHL

**0,3** GESCHOSSFLÄCHENZAHL

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

**o** OFFENE BAUWEISE

 HAUPTRICHTUNG DER GEBÄUDE


 BAULIEINE

 BAUGRENZE

 ABGRENZUNG BAULINIE/ BAUGRENZE

 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄ-

### SONSTIGE PLANZEICHEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1.VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

## PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS.3 UND DES § 10 DES BAUGSEITZBUCHES (BAUGB) I.V.M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE KIRCHDORF DIESE VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR.3 "IHLÖGER FELD II" ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KIRCHDORF, DEN 03.03.1994

Sprick

Tiemann

BÜRGERMEISTER/GEMEINDEDIREKTOR

## VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE KIRCHDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.05.1993 DIE AUFSTELLUNG DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "IHLÖGER FELD II" BESCHLOSSEN.

KIRCHDORF, DEN 03.03.1994

Im Auftrage

Dahn

GEMEINDEDIREKTOR

## BETEILIGUNG

DEN EIGENTÜMERN DER VON DER ÄNDERUNG BETROFFENEN GRUNDSTÜCKE UND DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE IST ~~VOM AM~~ 22.09.1993 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN WORDEN. EINSPRÜCHE GEGEN DIE FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNG SIND NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

KIRCHDORF, DEN 03.03.1994

Im Auftrage

Dahn

GEMEINDEDIREKTOR

**SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 29 11 1993 DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.3 ALS SATZUNG GEMÄSS PARAGRAPH 10 BauGB SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

KIRCHDORF, DEN 03 03 1994

Im Auftrage

Dahn

---

GEMEINDEDIREKTOR