

ORIGINAL

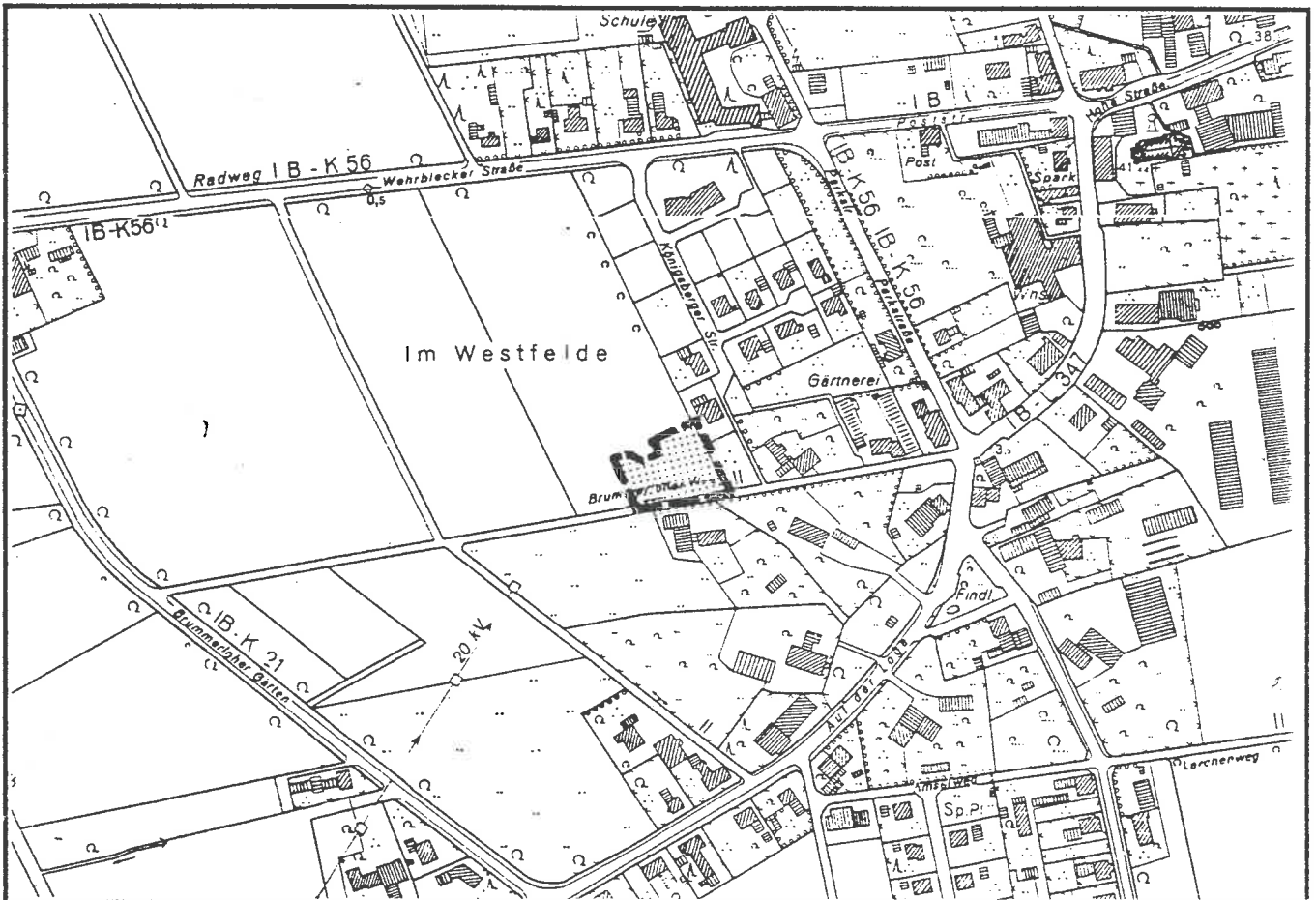
GEMEINDE VARREL

Samtgemeinde Kirchdorf - Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 8 "Im Westfelde"

- 1. Änderung -

mit örtlichen Bauvorschriften



Lageplan im Maßstab 1 : 5.000

(Hrsg.: Katasteramt Sulingen)

BEGRÜNDUNG

Stand: 12.05.1998

rembertstraße 30
28203 bremen

k. spiegelhauer

Tel. 0421 326265
Fax. 0421 326971

planungsgruppe

grün

freischaffender
landschafts
architekt bdla

Inhaltsverzeichnis
Bebauungsplan Nr. 8 "Im Westfelde" - 1. Änderung -
(mit Örtlichen Bauvorschriften)
Gemeinde Varrel, Landkreis Diepholz

I.	ALLGEMEINES	3
	1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
	2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
	3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
II.	RAHMENBEDINGUNGEN	4
	1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe, Eigentumsstruktur, Altlasten	4
	2. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	4
	3. Planungsabsichten	4
III.	STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WESENTLICHER INHALT	5
	1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	5
	2. Verkehrsflächen	5
	3. Immissionsschutz	5
	4. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	6
	5. Eingriffsbilanzierung, Grünordnung und Landschaftspflege	6
	6. Städtebauliche Werte	7
IV.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
V.	MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG	7
VI.	SOZIALPLAN	8
VII.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE	8
VIII.	VERFAHRENSVERMERKE	8

Begründung

zum **Bebauungsplan Nr. 8 "Im Westfelde" - 1. Änderung**

(sowie zu den **Örtlichen Bauvorschriften**)

Gemeinde Varrel, Landkreis Diepholz

I. ALLGEMEINES

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" - 1. Änderung - ist die weitere Ausweisung von dringend benötigtem Bauland in der Gemeinde Varrel in der südöstlichen Ecke des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 durch eine Verlagerung des Regenrückhaltebeckens sowie die planungsrechtliche Verlegung der Öffentlichen Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer.

Hauptzweck des Bebauungsplanes ist die bauleitplanerische Umsetzung der veränderten städtebaulichen Planung in diesem Bereich des bestehenden Bebauungsplanes.

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

Der Rat der Gemeinde Varrel hat deshalb die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" - 1. Änderung** in seiner Sitzung am . . 199 beschlossen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im südöstlichen Randbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" und grenzen an die bestehende östliche und südliche Geltungsbereichsgrenze an.

Der genaue Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" - 1. Änderung - im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan ist am 18.01.1979 genehmigt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in Teilplan 4 dargestellt.

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 8.4.1997 genehmigt. Der Bebauungsplan Nr. 8 "Im Westfelde" ist aus der 28. Änderung entwickelt worden. Für den Geltungsbereich wird dort ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Somit ist auch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

RAHMENBEDINGUNGEN

Für den Bebauungsplan Nr. 8 "Im Westfelde" wurden die im räumlichen Geltungsbe-
reich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse im Rahmen von
Bestandsaufnahmen (Orts- und Landschaftsbesichtigungen, Durchsicht vorliegenden
Datenmaterials, städtebauliche Entwurfsplanungen, vorhandene und angrenzende
Flächennutzungsplandarstellungen etc.) untersucht und die räumlich-funktionalen
und ökologischen Zusammenhänge berücksichtigt. Nachfolgend wird hierzu im
einzelnen Stellung genommen, sofern sich weitere Auswirkungen durch diese 1.
Änderung ergeben haben.

1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe, Eigentumsstruktur, Altlasten

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" haben sich keine
relevanten bzw. zu berücksichtigenden Veränderungen bezüglich dieser Themen-
punkte seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde " ergeben;
neu zu berücksichtigende Auswirkungen der Festsetzungen durch die 1. Änderung
sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,21 ha und befindet sich im Eigentum der
Gemeinde.

2. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes anstelle
einer bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung vorgese-
henen Fläche sowie der Verlegung des Fuß- und Radweges. Die Fläche wird z.Z.
noch intensiv ackerbaulich genutzt. Es befinden sich dort keine baulichen Anlagen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" haben sich keine
relevanten bzw. zu berücksichtigenden Veränderungen bezüglich dieser Themen-
punkte seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde " ergeben;
neu zu berücksichtigende Auswirkungen der Festsetzungen durch die 1. Änderung
sind nicht zu erwarten.

3. Planungsabsichten

Die Gemeinde Varrel beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8
"Im Westfelde" - 1. Änderung - weitere Wohnbaulandfläche zur Verfügung stellen zu
können und durch Erhöhung der Vielfalt verschiedener Grundstücksgrößen im Be-
reich des Bebauungsplanes Nr. 8 auch größere Baugrundstücke am Brümmerloher
Weg anbieten zu können.

In diesem Zusammenhang wird auch der Fuß- und Radweg um einige Meter nach
Westen verschoben. Die Öffentliche Parkanlage, Zweckbestimmung Regenrückhal-
tung, wird aus den Festsetzungen herausgenommen und ist nunmehr außerhalb des
Geltungsbereiches vorgesehen.

STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WESENTLICHER INHALT

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die in Abschnitt I.1. und II.3 dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planbereich gewährleistet werden.

Nachfolgend wird für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargelegt, welche städtebaulichen Ziele und Zwecke durch die Festsetzungen erreicht werden sollen und welche öffentlichen und privaten Belange dabei zu berücksichtigen sind.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte besondere Art der baulichen Nutzung für den bisher als Grünfläche festgesetzten Bereich wird aus dem Bebauungsplan Nr. 8 "Im Westfelde" abgeleitet und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung soll der Ortsrandlage und dem Wohnzweck angemessen und klein dimensioniert sein, um eine grundsätzliche Anpassung der Baukörper an die vorhandene städtebauliche Situation und das Ortsbild zu erreichen.

Daher wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" eine Grundflächenzahl von 0,25 sowie eine Begrenzung auf 1 Vollgeschoß als ausreichend erachtet und festgesetzt. Diese Grundflächenzahl berücksichtigt das Gebot des sparsamen Umgangs mit den Naturgütern einschl. Boden. Ebenso ist nur die Offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. Die Festsetzungen lassen einer baulichen Entwicklung entsprechend den Planungsabsichten einen ausreichenden Raum.

Weiterhin werden die Baugrenzen in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan Nr. 8 "Im Westfelde" fortgeführt.

2. Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt durch die im Bebauungsplan Nr. 8 "Im Westfelde" vorgesehene Erschließungsstraße mit Wendehammer, welche beide an das Plangebiet angrenzen.

Der Fuß- und Radweg stellt die als notwendig erachtete Anbindung an den Brümmerloher Weg her.

3. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" haben sich keine relevanten bzw. zu berücksichtigenden Veränderungen bezüglich dieser Themenpunkte seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" ergeben; neu zu berücksichtigende Auswirkungen der Festsetzungen durch die 1. Änderung sind nicht zu erwarten.

Es sei aber ausdrücklich darauf hingewiesen, daß hinsichtlich möglicher Immissionen landwirtschaftliche Gerüche in einer ländlich geprägten Gemeinde niemals völlig auszuschließen sind.

Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der "Wehrblecker Straße" bzw. Im "Brümmerloher Weg" bereits vorhanden. Der Planbereich kann über entsprechende Anschlußleitungen in den gemäß Bebauungsplan Nr. 8 "Im Westfelde" neu herzustellenden Erschließungsstraßen problemlos angebunden werden.

4.1 Wasserversorgung

4.2 Stromversorgung

4.3 Gasversorgung

4.4 Schmutzwasserbeseitigung

4.5 Abfallbeseitigung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" haben sich keine weiteren relevanten bzw. zu berücksichtigenden Veränderungen bezüglich dieser Themenpunkte 4.1 - 4.5 seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" ergeben; neu zu berücksichtigende Auswirkungen der Festsetzungen durch die 1. Änderung sind nicht zu erwarten.

4.6 Oberflächenentwässerung

Dem Willen der Gemeinde und § 1 a Wasserhaushaltsgesetz entsprechend, sollte entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 "Im Westfelde" als Ausgleich für den Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf die Niederschlagswasser-Ableitung aus dem Plangebiet so gedrosselt werden, daß die Abflußspende dem bisherigen natürlichen Abfluß entspricht. Da keine verwertbaren Meßdaten vorlagen, wurden 2,0 l/s,ha veranschlagt. Es errechnete sich unter Berücksichtigung der durch die Festsetzungen maximal möglichen Vorhaben eine Fläche von rund 400 m² für ein offenes, natürlich gestaltetes und landschaftsgerecht eingebundenes Regenrückhaltebecken.

Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die bisher für die Regenrückhaltung vorgesehene Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die Regenrückhaltung hat die Gemeinde eine 700 m² große Fläche erworben, welche sich direkt angrenzend an die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" und ebenso am Brümmerloher Weg befindet.

5. Eingriffsbilanzierung, Grünordnung und Landschaftspflege

Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Fläche von 400 m², welche bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 in der Bilanzierung nicht als Eingriffsfläche galt, in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Aufgrund der geringen Flächengröße ist eine erneute, zusätzliche Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Der Eingriff kann im Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Gesamtgebiet, welche sich aufgrund der textlichen

Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 8 ergeben, als ausgeglichen angesehen werden, wenn zum einen die außerhalb des Geltungsbereiches jenes Bebauungsplanes angestrebten Ersatzmaßnahmen anteilig auch der durch diese Änderung betroffenen Fläche zugeordnet werden und zum anderen die zeichnerisch und textlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken selber durchgeführt werden.

b. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine **Gesamtgröße** von **ca. 0,212 ha**.

Davon sind im einzelnen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)		ca. 0,203 ha
davon mit Flächen für Anpflanzungen	ca. 0,028 ha	
davon überbaubar	ca. 0,115 ha	
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche		ca. 0,009ha
- (mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- u. Radweg)		

Kinderspielplatz

In Allgemeinen Wohngebieten muß gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren mindestens 2 % der zulässigen Geschosßfläche als nutzbare Spielplatzfläche vorliegen. Basierend auf einer Nettovergrößerung des Allgemeinen Wohngebietes von 400 m² errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von 2 m², welcher problemlos durch den im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten, groß dimensionierten Spielplatz von 750 m² abgedeckt wird.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die Örtlichen Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan Nr. 8 "Im Westfelde" zu übernehmen, soweit sie auf das Plangebiet zutreffen.

V. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG

1. Zeitraum für die Durchführung der Maßnahmen

Es ist vorgesehen, die Maßnahmen ab dem Jahr 1998 zu verwirklichen.

2. Kosten für die durchzuführenden Maßnahmen

Die beitragsfähigen Kosten der Erschließungsanlagen incl. Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung verändern sich durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Die bauleitplanerischen Kosten für die Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden durch die Gemeinde Varrel getragen.

Die Kosten für die Anpflanzung der vorgesehenen Bäume und Sträucher (Ausgleichsmaßnahmen) sowie die Durchführung der Ersatzmaßnahmen sind im Sinne

des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes vom Verursacher zu tragen (s. auch Abschnitt III.5 Eingriffsbilanzierung).

Finanzierung der zu erwartenden Kosten

Die Finanzierung wird von der Gemeinde Varrel im Rahmen der jeweiligen Haushaltspläne sichergestellt.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes überplanten Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

VI. SOZIALPLAN

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen überwiegend vorteilhafte Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen. Es braucht daher kein Sozialplan aufgestellt werden.

VII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

1. Hinweis BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke von 1990 (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) maßgeblich.

2. Hinweis BEBAUUNGSPLAN NR. 8

Die Örtlichen Bauvorschriften und die Textlichen Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Westfelde" sind aus dem Bebauungsplan Nr. 8 "Im Westfelde" übernommen worden.

III. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 19.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Im Westfelde" - 1. Änderung - beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB¹⁾ am 09.06.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Varrel, den 07.08.1998

(Siegel)


Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 9, Gemarkung Varrel, Maßstab 1: 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

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.

Sulingen, den _____ 199__

VKB Syke/Sulingen

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.05.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans - 1. Änderung - und der Begründung zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.06.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans - 1. Änderung - und der Begründung haben vom 18.06.1998 bis 17.07.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB¹⁾ öffentlich ausgelegen.

Varrel, den 07.08.1998

(Siegel)


Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - 1. Änderung - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB²⁾ in seiner Sitzung am 06.08.1998 als Satzung (§ 10 BauGB²⁾) sowie die Begründung beschlossen.

Varrel, den 07.08.1998

(Siegel)


Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan - 1. Änderung - ist gemäß § 10 BauGB²⁾ am 02.09.1998 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 02.09.1998 rechtsverbindlich geworden.

Varrel, den 22.09.1998

(Siegel)


Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Varrel, den ____ . ____ . 199__

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Varrel, den ____ . ____ . 200__

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Erläuterungen:

- 1) BauGB i.d.F. der Bekanntmachung v. 08.12.1986
- 2) BauGB i.d.F. der Bekanntmachung v. 27.08.1997

Der **Bebauungsplan Nr. 8 "Im Westfelde" - 1. Änderung** - sowie die vorstehende Begründung wurden aufgestellt durch

Planungsgruppe Grün

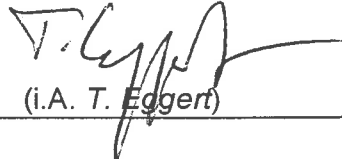
Klaus Spiegelhauer

Rembertstraße 30

Telefon 0421 / 326265

28203 Bremen,

den 12.05.1998


(i.A. T. Eggert)

