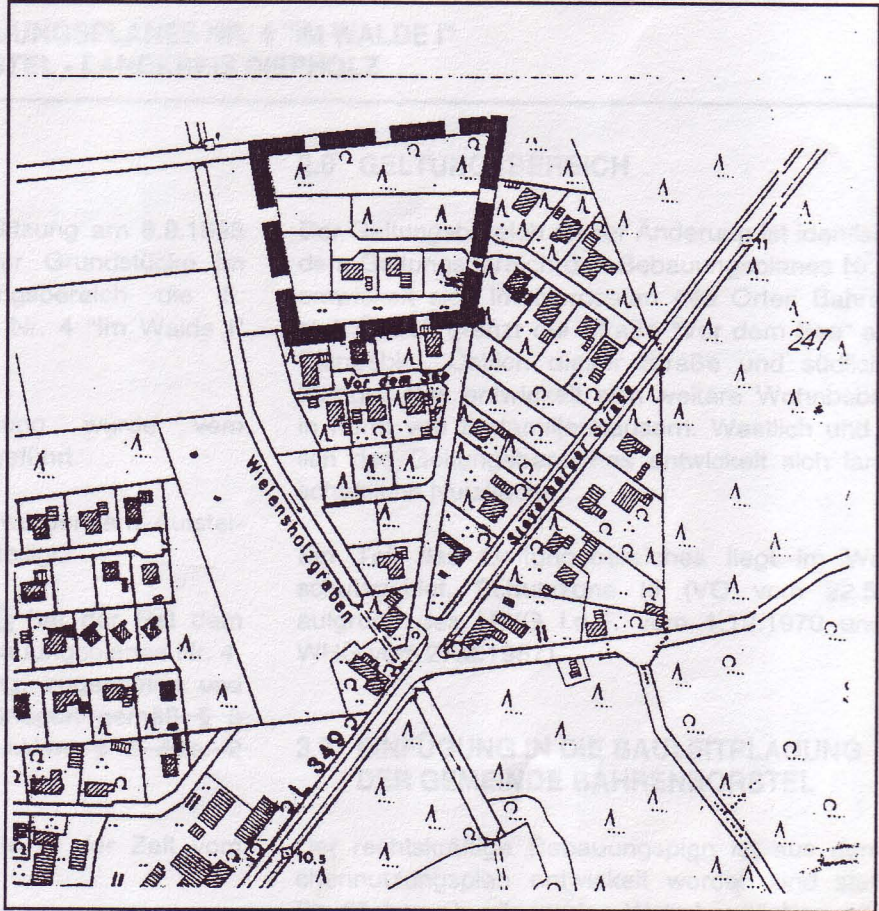


# GEMEINDE BAHRENBORSTEL

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS DIEPHOLZ

## B-PLAN NR.4

"IM WALDE I"  
3.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
06.07.1995	SR	SU		

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT \_\_\_\_\_ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM \_\_\_\_\_ IN KRAFT.

BAHRENBORSTEL, DEN \_\_\_\_\_

(L. S.) \_\_\_\_\_  
(GEMEINDEDIREKTOR)

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

BAHRENBORSTEL, DEN \_\_\_\_\_

(L.S.) \_\_\_\_\_  
(GEMEINDEDIREKTOR)

## BEGRÜNDUNG

### ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 "IM WALDE I" DER GEMEINDE BAHRENBORSTEL - LANDKREIS DIEPHOLZ

#### 1.0 VORBEMERKUNG

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 8.9.1993 zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke im nachfolgend erläuterten Geltungsbereich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Im Walde I" beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 01.01.1996 bis 03.03.1996 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren gemäß BauGB beteiligt.

In seiner Sitzung am 16.05.1995 hat der Rat dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, einschließlich Entwurfsbegründung, zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.10.1996 bis 27.11.1996.

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

Der Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Bahrenborstel in seiner Sitzung am 18.12.1995 gefaßt.

In der Vergangenheit wurden bereits zwei Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich. Hier wurden Änderungen bezüglich der Oberflächenentwässerung (eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche) und geringe Vergrößerungen von Bauflächen vorgenommen.

Durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen (textliche Festsetzung Nr. 1) erweitert. Für den hiermit ermöglichten Eingriff in den Naturhaushalt wird eine textliche Festsetzung Nr. 1.1 zur Ausgleichsregelung hinzugefügt. Änderungen der Planzeichnung und der übrigen textlichen Festsetzungen erfolgen nicht.

#### 2.0 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4. Er entwickelt sich im Nordosten des Ortes Bahrenborstel. Östlich grenzt die Straße "Vor dem See" an das Plangebiet. Östlich dieser Straße und südlich des Plangebietes entwickelt sich weitere Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Westlich und nördlich des Geltungsbereiches entwickelt sich landwirtschaftliche Nutzfläche.

Ein Teil des Geltungsbereiches liegt im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III (VO vom 22.5.1976 aufgrund des NWG i.d.F. vom 1.12.1970 und des WHG vom 27.2.1957).

#### 3.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE BAHRENBORSTEL

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und stellt die Bauflächen als allgemeine Wohnbauflächen mit einer GRZ und GFZ von 0,3 dar. Nördlich wurden Flächen für Wald festgesetzt und südlich wurde eine öffentliche Grünfläche, in die eine Fläche für einen Kinderspielfeld integriert wurde, festgesetzt (vgl. nachfolgende Abbildung).

Änderungen zur Art und zum Maß der unterschiedlichen Nutzungen werden nicht vorgenommen. Die 3. Änderung entspricht somit ebenfalls den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Sie ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



#### 4.0 ANLASS DER ÄNDERUNG

Bebauungspläne wurden in früherer Zeit mit restriktiveren Festsetzungen für die bebaubaren Flächen entwickelt. Für einzelne Grundstücke wurden inselartige überbaubare Flächen festgesetzt. Die inselartigen detaillierten Festsetzungen bewirken eine klare Strukturierung der Baumassen, können aber auch zu einer Eintönigkeit im Erscheinungsbild eines Straßenzuges beitragen. Für die Anlieger bedeuten diese Festsetzungen Einschränkungen in ihren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken, so daß in jüngerer Zeit überwiegend großzügiger Bauflächen bzw. Bauflächenbänder entlang der Straßen festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan Nr. 4 wird die Einschränkung noch durch die textliche Festsetzung Nr. 1 "Garagen und Nebenanlagen" verstärkt. Dort heißt es, daß Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, ausgenommen von Einfriedungen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Die Größe der festgesetzten Bauflächen, im vorliegenden Fall jeweils ca. 400 qm, führt aufgrund der Grundstücksgrößen (ca. 800 bis 900 qm) und der GRZ und GFZ von 0,3 nicht zu übermäßigen Einschränkungen der Anlieger. Es ergeben sich ca. 270 qm überbaubare Flächen (GRZ x Grundstücksgröße) und somit ein gewisser Spielraum für die Anordnung und Erweiterung der Gebäude auf den Grundstücken. Durch die textliche Festsetzung Nr.1 erfolgt jedoch eine Einschränkung, die im Zuge von Erweiterungen der bisher errichteten Gebäude sowie der Planung von neuen Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen zu Problemen führt. Grenzbebauung und damit verbundene Entwicklung von geschützten Bereichen durch Nebengebäude bzw. Garagen ist zur Zeit nicht möglich. Für das städtebauliche Konzept, eine klare Gliederung der Baumassen entlang der Erschließungsstraßen, ist die textliche Festsetzung nicht erforderlich. Nebengebäude und Garagen gliedern sich im allgemeinen dem Hauptgebäude unter und die Konzeption für das Plangebiet wird somit durch Zulassung von Garagen und Nebengebäuden außerhalb von überbaubaren Flächen nicht grundlegend geändert.

#### 5.0 ART DER ÄNDERUNG

Als ausschließliche Änderung wird die textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt neu gefaßt und die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wie folgt hinzugefügt:

##### 1. Garagen und Nebenanlagen

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf den Flurstücken 29/31, 29/35, 29/34 und 29/33 der Flur 4, Gemarkung Bahrenborstel (vergleiche nachfolgende Übersichtskarte) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.

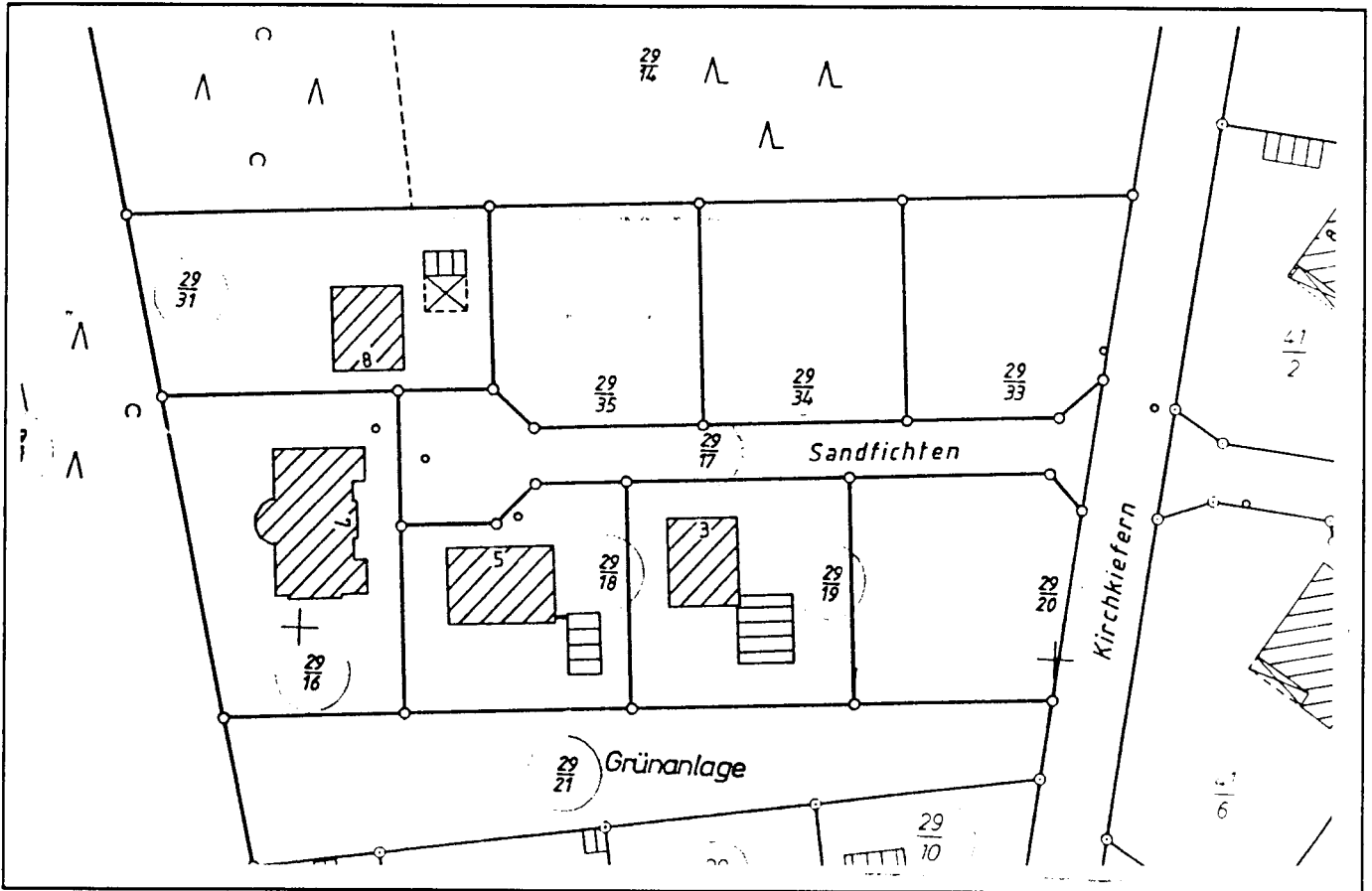
##### 1.1 Bei der Anordnung von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen ist pro 10 qm versiegelter Fläche ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum zusätzlich auf dem Grundstück zu pflanzen.

Weitergehende Änderungen an den textlichen Festsetzungen bzw. an der Planzeichnung werden nicht vorgenommen.

Die bisher geltende ausschließliche Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen im gesamten allgemeinen Wohngebiet innerhalb der überbaubaren Flächen ist, wie bereits ausgeführt, für das verfolgte städtebauliche Konzept nicht erforderlich. Sie bewirkt jedoch Beschränkungen für anstehende Bauvorhaben, Erweiterungsbauten und Planungen von Garagen und Nebenanlagen.

Eine Platzierung von Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen im nördlichen allgemeinen Wohngebiet (nördlich der einmündenden Stichstraße) könnte Konflikte mit den hier angrenzenden Waldflächen nach sich ziehen. Der für Wälder besonders wichtige Waldrandbereich soll nicht durch weiterer Überbaumöglichkeiten beeinträchtigt werden. Der Bereich nördlich der Stichstraße wird daher von der Zulassung von Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgenommen.

## GEMEINDE BAHRENBORSTEL - BEBAUUNGSPLAN NR.4 "IM WALDE I". 3.ÄNDERUNG



### ÜBERSICHTSKARTE MIT FLURSTÜCKSBENZEICHNUNGEN

Mit der geänderten Festsetzung können teilweise Bereiche außerhalb der überbaubaren Flächen überbaut werden. Diese Flächen stehen dann für den Naturhaushalt im bisherigen Maße nicht mehr zur Verfügung. Es ist zwar davon auszugehen, daß mit der Anordnung von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sich keine größere Verdichtung, als bereits heute möglich, im Baugebiet einstellen wird, da innerhalb der überbaubaren Flächen dann größere Anteile unbebaut bleiben werden. Eine Versiegelung bzw. Überbauung größerer Flächenanteile kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es werden daher Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die in der Bebauungsplanänderung zu regeln sind. Die mit der textlichen Festsetzung 1.1 geforderte Pflanzung eines standortheimischen, hochstämmigen Laubbaumes für 10 qm zusätzlich versiegelter Fläche wird als angemessen angesehen.

#### 6.0 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Stichstraße, die von Osten von der Straße "Vor dem See" kommend westlich ins Plangebiet führt und am Ende einen Wendehammer von 18 m Durchmesser besitzt.

#### 7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der im Bereich bereits vorhandenen Erschließungsanlagen gesichert.

#### 8.0 KOSTEN

Bei der Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kirchdorf keine Kosten. Notwendige Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

**9.0 VERFAHRENSVERMERKE**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Walde I" wurde ausgearbeitet von der

P & R Planungsgemeinschaft  
Olbersstraße 2  
30159 Hannover  
Tel. 0511/83 58 60

Hannover, den 01.06.1994  
Überarbeitete Fassung vom 06.07.1995

# TEIL A

# TEIL B

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

An den zeichnerischen Festsetzungen werden keine Änderungen vorgenommen.

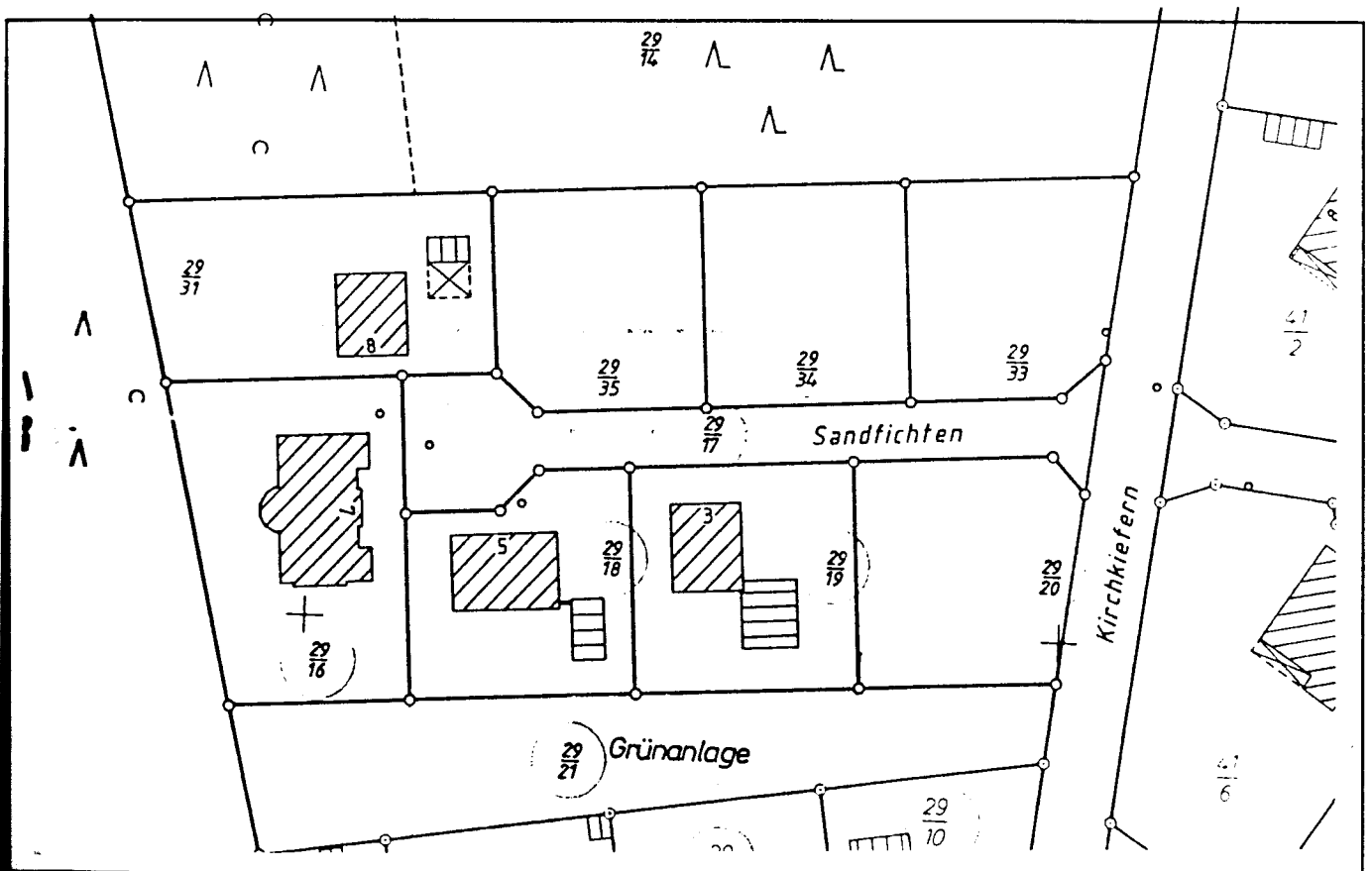
## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

GARAGEN GEMÄSS § 12 BAUNVO UND NEBENANLAGEN GEMÄSS § 14 BAUNVO SIND AUF DEN FLURSTÜCKEN 29/31, 29/35, 29/34 UND 29/33 DER FLUR 4, GEMARKUNG BAHRENBORSTEL (VERGLEICHE NACHFOLGENDE ÜBERSICHTSKARTE) NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ZULÄSSIG; AUSGENOMMEN HIERVON SIND EINFRIEDUNGEN.

### 1.1 BEI DER ANORDNUNG VON GARAGEN AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN IST PRO 10 QM VERSIEGELTER FLÄCHE EIN STANDORTHEIMISCHER, HOCHSTÄMMIGER LAUBBAUM ZUSÄTZLICH AUF DEM GRUNDSTÜCK ZU PFLANZEN.

An den übrigen textlichen Festsetzungen werden keine Änderungen vorgenommen.



## ÜBERSICHTSKARTE MIT FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN

**HINWEIS ZUR FASSUNG DER  
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**

DIE MIT DIESEM VERFAHREN GEÄNDERTEN UND ERGÄNZTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN BASIEREN AUF DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER BEKANNTMACHUNG DER NEUFASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VON 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 BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I.V.M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE BAHRENBORSTEL DIESE 3.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.4 "IM WALDE I" BESTEHEND AUS DER ~~PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN NACHSTEHENDEN~~ TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B) ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BAHRENBORSTEL, DEN 19.02.1996

(L.S.)

(BÜRGERMEISTER/ GEMEINDEDIREKTOR)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE BAHRENBORSTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.09.1993 DIE AUFSTELLUNG DER 3.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 "IM WALDE I" BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM 18.04.1994 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

BAHRENBORSTEL, DEN 19.02.1996

(L.S.)

(GEMEINDEDIREKTOR)

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER RAT DER GEMEINDE BAHRENBORSTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.05.1995 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ENTWURFSBEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT ~~UND DEREN ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ERSTER HALBSATZ i.V.m. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN.~~ ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 16.10.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 24.10.1995 BIS 23.11.1995 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BAHRENBORSTEL, DEN 19.02.1996

(L.S.)

(GEMEINDEDIREKTOR)

**SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE BAHRENBORSTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.12.1995 ~~NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN NACH § 3 ABS.2 BauGB~~ DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG NACH § 10 BauGB SOWIE DIE BEGRÜNDUNG NACH § 9 (8) BauGB BESCHLOSSEN.

BAHRENBORSTEL, DEN 19.02.1996

(L.S.)

(GEMEINDEDIREKTOR)

**ANZEIGE**

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 ABS.1 UND 3 BAUGB AM 22.03.1996 DEM LANDKREIS DIEPHOLZ 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.



DEN 23.05.1996

(LANDKREIS DIEPHÖLZ)

HEISE

LANDKREIS DIEPHÖLZ  
DER OBERKREISDIREKTOR

**BEITRETENDER BESCHLUSS**

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

BAHRENBORSTEL, DEN \_\_\_\_\_

(L.S.)

(GEMEINDEDIREKTOR)

**Inkrafttreten**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 19.6.1996 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.6.1996 rechtsverbindlich geworden. Kirchdorf, den 11.09.1996.....

*[Handwritten signature]*

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

*B. Wa. 515.41*, den *13.02.2001*

## Mängel der Abwägung

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

....., den .....

