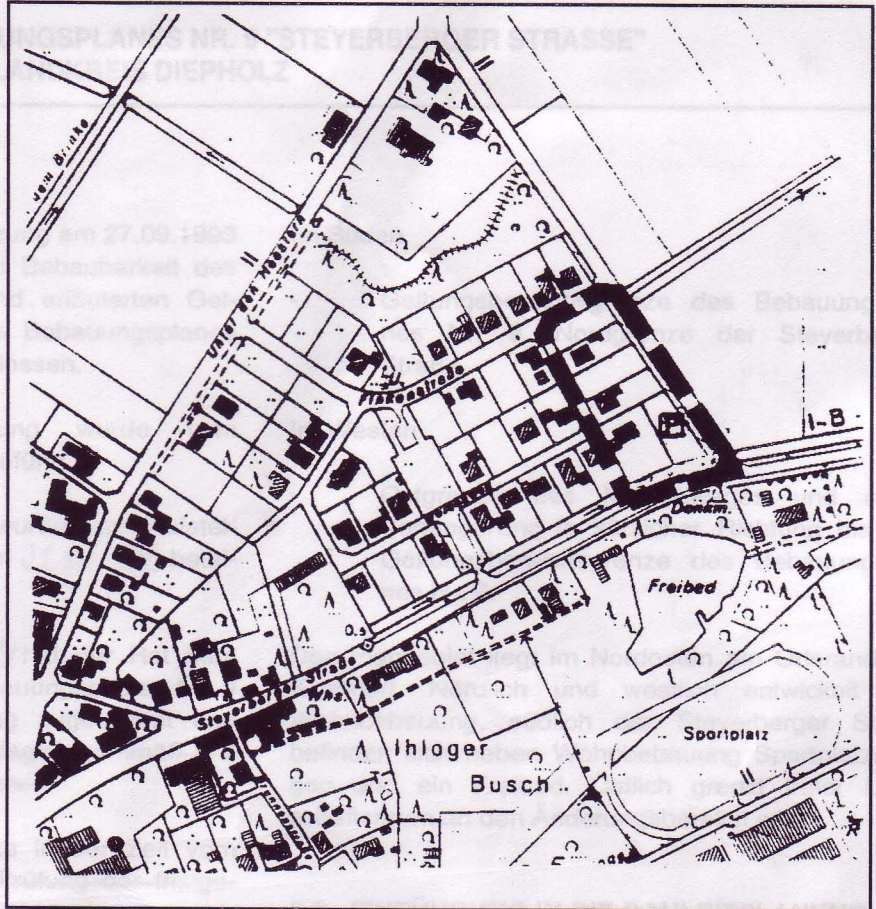


# GEMEINDE KIRCHDORF

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS DIEPHOLZ

## B-PLAN NR. 9

"STEYERBERGER STR."  
6. 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
14.06.1994	SR	SU		

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 10.05.1995 IM AMTSBLATT für den Regierungsbezirk Hannover BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM 10.05.1995 IN KRAFT.

KIRCHDORF, DEN 01.06.1995

L. S.) Im Auftrage  
(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 \_\_\_\_\_

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

## BEGRÜNDUNG

### ZUR 6.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "STEYERBERGER STRASSE" DER GEMEINDE KIRCHDORF - LANDKREIS DIEPHOLZ

#### 1.0 VORBEMERKUNG

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.09.1993 zur besseren Ausnutzbarkeit und Bebaubarkeit des Flurstückes 46/61 im nachfolgend erläuterten Geltungsbereich die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Steyerberger Straße" beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom            bis            durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 31.01.1994 beteiligt.

In seiner Sitzung am 24.02.1994 hat der Rat dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 einschließlich Entwurfsbegründung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.07.1994 bis 01.08.1994. ~~Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am           . Der Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Kirchdorf in seiner Sitzung am 31.08.1994 gefaßt.~~

#### 2.0 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 6. ~~vereinfachten~~ Veränderung umfaßt die Flächen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

- Südgrenze der Finkenstraße.

Im Osten

- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 9, Westgrenze der angrenzenden Gemeindestraße.

Im Süden

- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 9, Nordgrenze der Steyerberger Straße.

Im Westen

- Ostgrenze des Meisenweges und deren Verlängerung in südlicher Richtung bis zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 9.

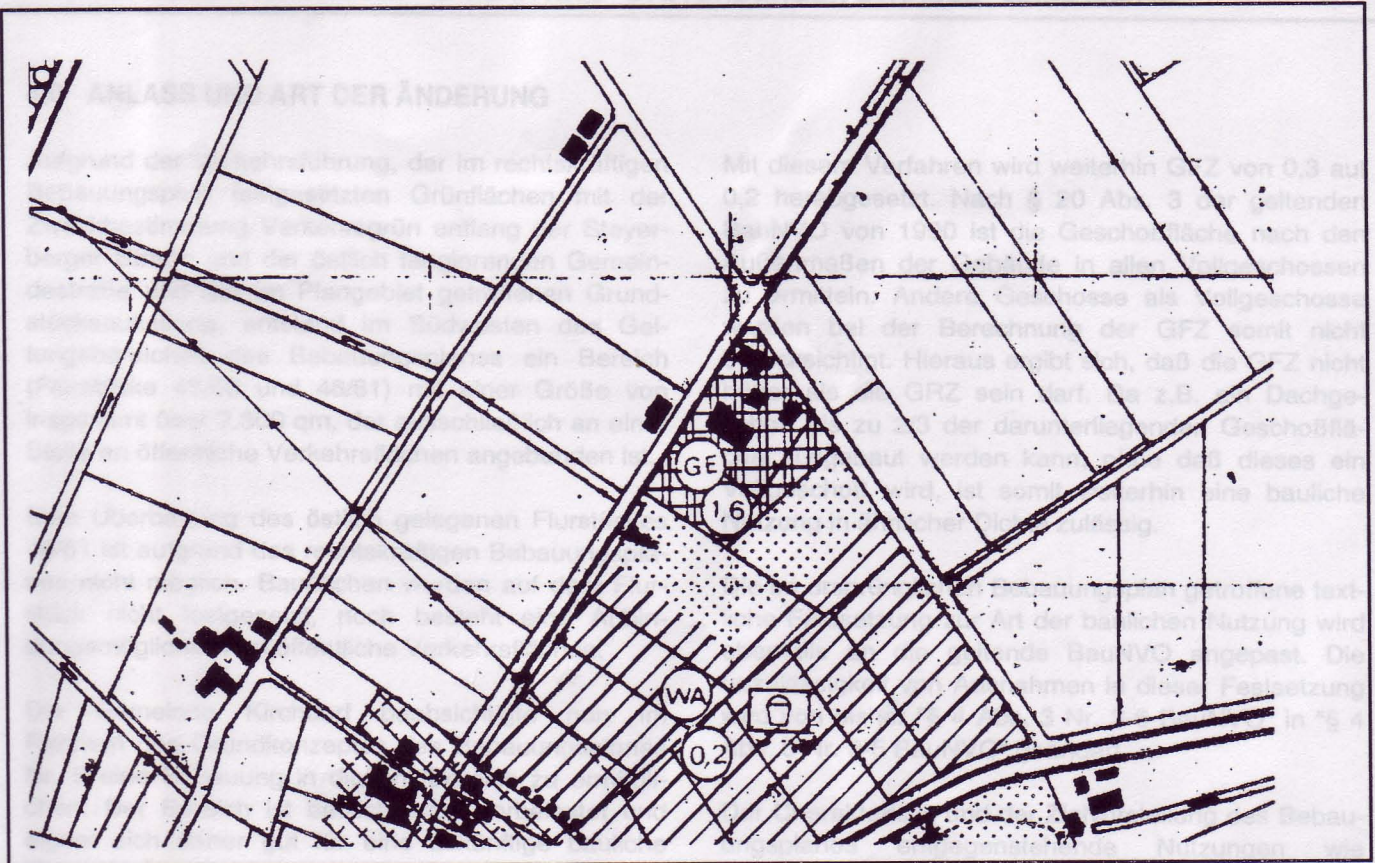
Das Plangebiet liegt im Nordosten am Ortsrand von Kirchdorf. Nördlich und westlich entwickelt sich Wohnbebauung, südlich der Steyerberger Straße befinden sich neben Wohnbebauung Sportplatzanlagen und ein Freibad. Östlich grenzt freier Landschaftsraum an den Änderungsbereich an.

#### 3.0 EINFÜHRUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE KIRCHDORF

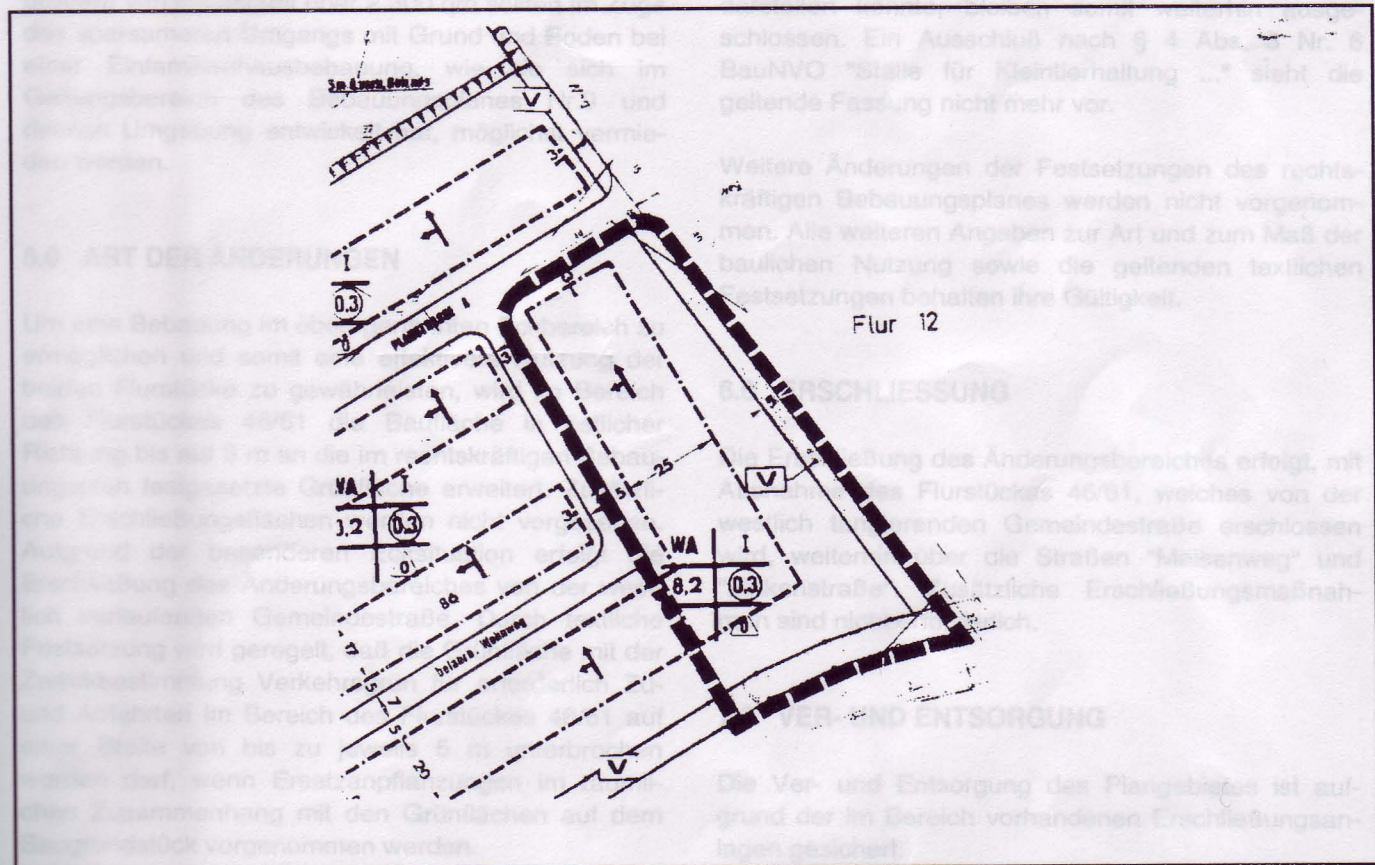
In der Vergangenheit wurden bereits 3 Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich, da die festgesetzten Bauflächen und Festsetzungen in Bezug auf Garagen zu übermäßigen Einschränkungen führten. Mit der 3. Änderung wurde die 1. und 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ungültig. Mit der 4. und 5. vereinfachten Veränderung wurden für Teilbereiche, zur besseren Ausnutzbarkeit und entsprechend den geänderten Bedürfnissen, die Bauflächen großzügiger festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,2 dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan entwickelte hieraus ein allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,2 und GFZ von 0,3 in offener Bauweise. Diese Festsetzungen werden, bis auf die GFZ (vergl. Punkt 5.0 "Art der Änderungen"), im Zuge der 6. Änderungen nicht verändert. Die 6. Änderung ist daher ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ebenfalls als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

DARSTELLUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES



DARSTELLUNG IM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



DARSTELLUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES

## 4.0 ANLASS UND ART DER ÄNDERUNG

Aufgrund der Verkehrsführung, der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün entlang der Steyerberger Straße und der östlich tangierenden Gemeindestraße und der im Plangebiet getroffenen Grundstücksaufteilung, entstand im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Bereich (Flurstücke 46/60 und 46/61) mit einer Größe von insgesamt über 2.300 qm, der ausschließlich an einer Stelle an öffentliche Verkehrsflächen angebunden ist.

Eine Überbauung des östlich gelegenen Flurstückes 46/61 ist aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich. Bauflächen wurden auf dem Flurstück nicht festgesetzt, noch besteht eine Anbindungsmöglichkeit an öffentliche Verkehrsflächen.

Die Gemeinde Kirchdorf beabsichtigte nun im Rahmen des Grundkonzeptes des Bebauungsplanes Nr. 9 eine Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen. Der Bereich ist baulich stark vorbelastet und eignet sich daher gut für eine zukünftige bauliche Nutzung. Ähnlich günstige Nutzungen lassen sich auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplankonzeptes nicht entwickeln und Eckenbereiche (Grundstücksgößen) von insgesamt über 2.300 qm sollten im Zuge des sparsameren Umgangs mit Grund und Boden bei einer Einfamilienhausbebauung, wie sie sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9 und dessen Umgebung entwickelt hat, möglichst vermieden werden.

## 5.0 ART DER ÄNDERUNGEN

Um eine Bebauung im oben genannten Eckbereich zu ermöglichen und somit eine effektivere Nutzung der beiden Flurstücke zu gewährleisten, wird im Bereich des Flurstückes 46/61 die Baufläche in östlicher Richtung bis auf 3 m an die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche erweitert. Zusätzliche Erschließungsflächen werden nicht vorgesehen. Aufgrund der besonderen Ecksituation erfolgt die Erschließung des Änderungsbereiches von der westlich verlaufenden Gemeindestraße. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, daß die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün für erforderlich Zu- und Abfahrten im Bereich des Flurstückes 46/61 auf einer Breite von bis zu jeweils 5 m unterbrochen werden darf, wenn Ersatzanpflanzungen im räumlichen Zusammenhang mit den Grünflächen auf dem Baugrundstück vorgenommen werden.

Mit diesem Verfahren wird weiterhin GFZ von 0,3 auf 0,2 herabgesetzt. Nach § 20 Abs. 3 der geltenden BauNVO von 1990 ist die Geschößfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Andere Geschosse als Vollgeschosse werden bei der Berechnung der GFZ somit nicht berücksichtigt. Hieraus ergibt sich, daß die GFZ nicht höher als die GRZ sein darf. Da z.B. ein Dachgeschöß bis zu 2/3 der darunterliegenden Geschößfläche ausgebaut werden kann, ohne daß dieses ein Vollgeschöß wird, ist somit weiterhin eine bauliche Nutzung in ähnlicher Dichte zulässig.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffene textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird ebenfalls an die geltende BauNVO angepasst. Die unzulässigkeit von Ausnahmen in dieser Festsetzung wird von bisher "§ 4 Abs. 3 Nr. 3-6 BauNVO" in "§ 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO" geändert.

Der Charakteristik und der Zielvorstellung des Bebauungsplanes entgegenstehende Nutzungen wie "Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und besonders Tankstellen", für die die Ecksituation des Änderungsbereiches einen interessanten Standort darstellen könnte, bleiben somit weiterhin ausgeschlossen. Ein Ausschluß nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO "Ställe für Kleintierhaltung ..." sieht die geltende Fassung nicht mehr vor.

Weitere Änderungen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht vorgenommen. Alle weiteren Angaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die geltenden textlichen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

## 6.0 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt, mit Ausnahme des Flurstückes 46/61, welches von der westlich tangierenden Gemeindestraße erschlossen wird, weiterhin über die Straßen "Meisenweg" und "Finkenstraße". Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 7.0 VER- UND ENTSORGUNG

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

## **8.0 GRÜNFLÄCHEN**

Die Festsetzung von Grünflächen / Verkehrsgrün aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird beibehalten.

## **9.0 KOSTEN**

Bei der Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen entstehen der Gemeinde Kirchdorf keine Kosten, da die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

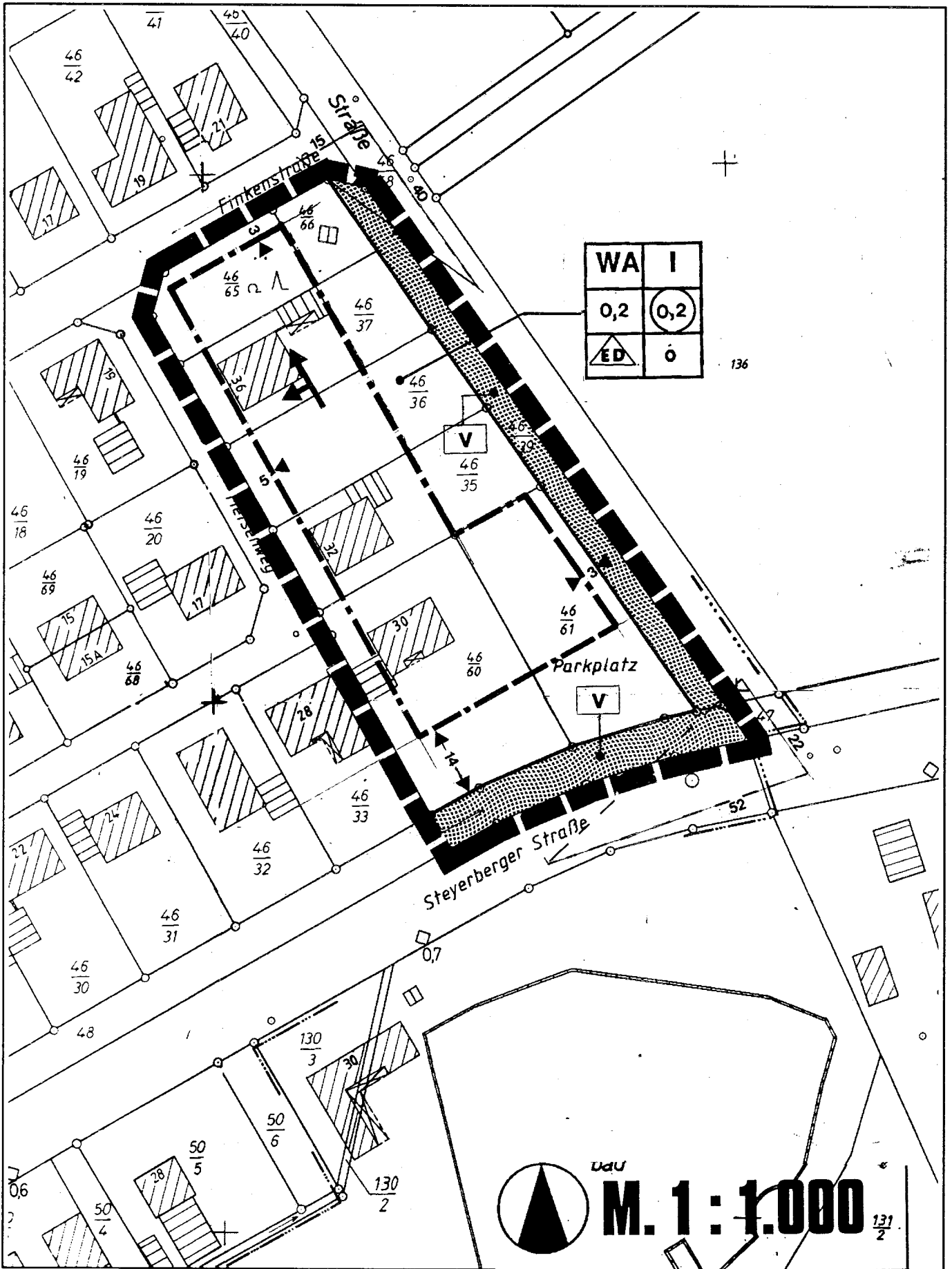
## **10.0 VERFAHRENSVERMERKE**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Steyerberger Straße" wurde ausgearbeitet von der

P & R Planungsgemeinschaft  
Obersstraße 2  
30519 Hannover  
Tel. 0511/835 860

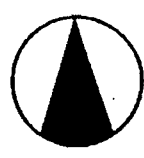
Hannover, den 29.11.1993  
Überarbeitete Fassung vom 14.06.1994.

GEMEINDE KIRCHDORF - B-PLAN NR.9 "STEYERBERGER STRASSE" 6.ÄNDERUNG



WA	I
0,2	0,2
ED	0

136



**M. 1 : 1.000**

137/2

**TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

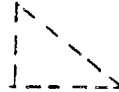
**0,2** GRUNDFLÄCHENZAHL

**0,2** GESCHOSSFLÄCHENZAHL

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



SICHTDREIECK

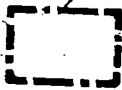
**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

**o** OFFENE BAUWEISE



NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE



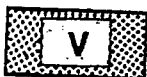
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

**STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**



RICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE-AUSSENWÄNDE

**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**



VERKEHRSGRÜN

TEIL B

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

0.0 FASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

DIE PLANZEICHNUNG UND DIE 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).

1.0 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

AUSNAHMEN NACH § 4 ABS.3 NR.3 BIS 5 BAUNVO SIND GEMÄSS § 1 ABS.6 BAUNVO NICHT ZULÄSSIG.

2.0 ERSCHLIESSUNG

ZUR ERSCHLIESSUNG DES FLURSTÜCKES 46/61 SIND ERFORDERLICHE ZU- UND ABFAHRTEN BIS ZU EINER BREITE VON JEWEILS 5 M VON DER ÖSTLICHEN GEMEINDESTRASSE ÜBER DIE GRÜNFLÄCHE - VERKEHRSGRÜN ZULÄSSIG, WENN ERSATZGRÜNFLÄCHEN IM VERHÄLTNIS 1 : 1 IM RÄUMLICHEN ZUSAMMENHANG MIT DEN FESTGESETZTEN GRÜNFLÄCHEN AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK ANGELEGT WERDEN.

EINE ZU- UND ABFAHRT IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN IST NICHT ZULÄSSIG.

3.0 SICHTDREIECKE

DIE SICHTDREIECKE SIND IN MEHR ALS 0,8 M ÜBER DEN FAHRBAHNOBERKANTEN VON JEDER SICHTBEHINDERUNG FREIZUHALTEN.

**PRÄAMBEL**

AUFGRUND DES § 1 ABS.3 UND DES § 10 DES BAUGSEZETZBUCHES (BAUGB) I.V.M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE KIRCHDORF DIESE 6.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.9 "STEYERBERGER STRASSE" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN NACHSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B) ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KIRCHDORF, DEN 16.12.94

L.S.

BÜRGERMEISTER/ GEMEINDEDIREKTOR

**VERFAHRENSVERMERKE**

**VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE**

KARTENGRUNDLAGE:

FLUR 17  
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 19.11.1993). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE NEU ZUBILDENDEN GRENZEN LASSEN SICH EINWANDFREI IN DIE ÖRTLICHKEIT ÜBERTRAGEN.

KATASTERAMT SULINGEN

SULINGEN, DEN 16.12.1994

AZ.:



*ir Zeyner*

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE KIRCHDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 27.09.1993 DIE AUFSTELLUNG DER 6.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "STEYERBERGER STRASSE" BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM 23.06.94 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

KIRCHDORF, DEN 16.12.94

L.S.

GEMEINDEDIREKTOR

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE KIRCHDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 24.02.1994 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 23.06.1994 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 01.07.1994 BIS 01.08.1994 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

KIRCHDORF, DEN 16.12.94

L.S.

GEMEINDEDIREKTOR

### SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE KIRCHDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 31.08.1994 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.

KIRCHDORF, DEN 16.12.94

L.S.

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

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Steyerberger Straße" wies redaktionelle Mängel auf. Entsprechend der Verfügung vom Landkreis Diepholz vom 07. März 1995 wurden die redaktionellen Mängel durch Überarbeiten der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung beseitigt.

Kirchdorf, 27.04.1995

Im Auftrage

( Dahm )

**BEITRETENDER BESCHLUSS**

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

KIRCHDORF, DEN \_\_\_\_\_

L.S.

---

GEMEINDEDIREKTOR