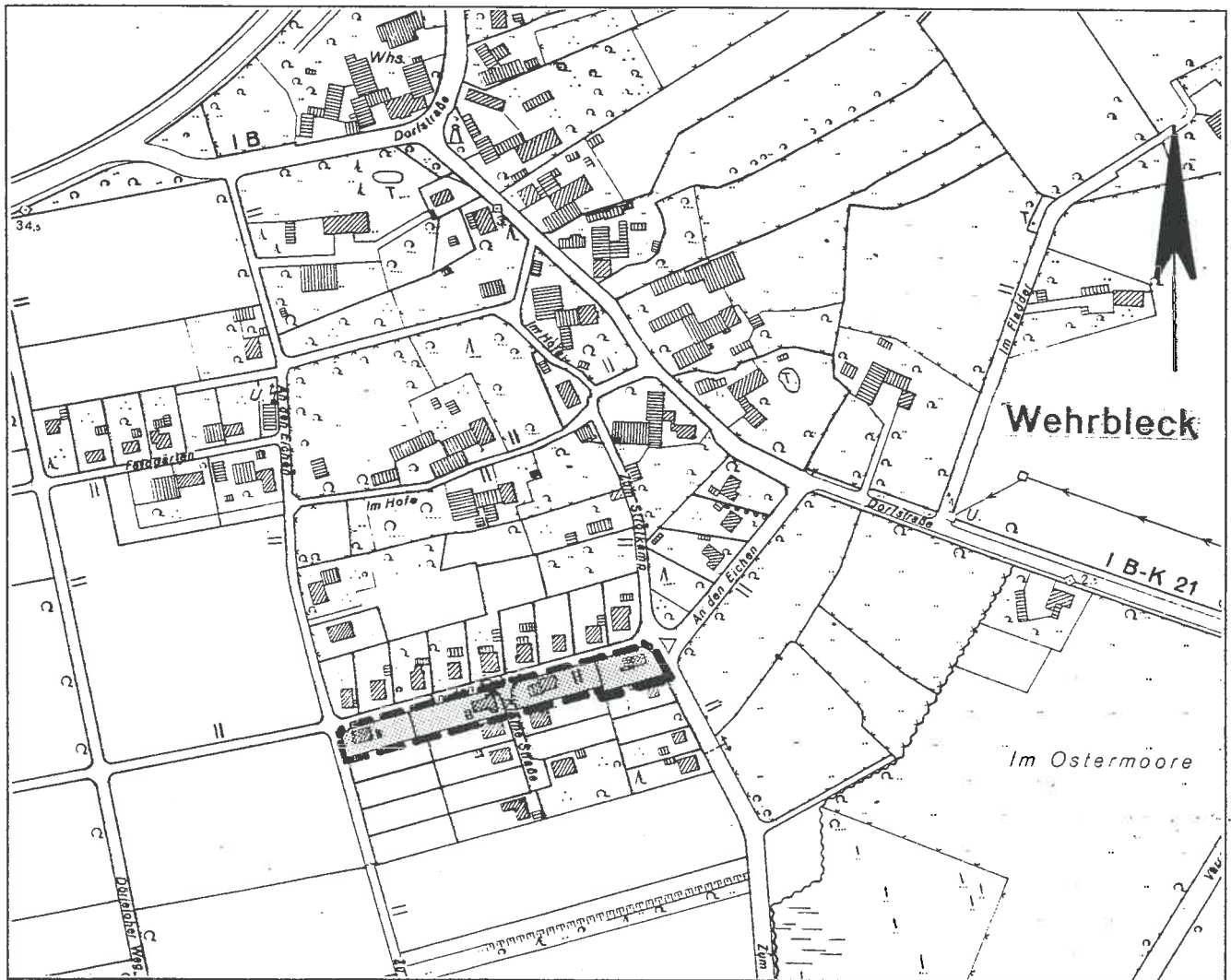


GEMEINDE WEHRBLECK
Samtgemeinde Kirchdorf - Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 1 "Am Dorfe"

2. Änderung



Lageplan

Maßstab 1 : 5000

— Begründung —

ORIGINAL

rembertstraße 30
28203 bremen

k. spiegelhauer

Tel. 0421 326265
Fax. 0421 326971

planungsgruppe

grün

freischaffender
landschafts-
architekt bdlA

Inhaltsverzeichnis der BEGRÜNDUNG
zum **Bebauungsplan Nr. 1 "Am Dorfe" - 2. Änderung**
Gemeinde Wehrbleck, Samtgemeinde Kirchdorf, Landkreis Diepholz

I.	<u>ALLGEMEINES</u>	Seite 3
1	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie das Erfordernis der 2. Änderung des Bebauungsplanes	Seite 3
2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	Seite 3
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 3
II.	<u>RAHMENBEDINGUNGEN</u>	Seite 4
1.	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe und Eigentumsstruktur, Altlasten	Seite 4
2.	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Landschaft und Natur	Seite 4
3.	Planungsabsichten	Seite 4
III.	<u>STÄDTEBAULICHE ZIELE</u> und <u>WESENTLICHER INHALT</u>	Seite 5
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	Seite 5
2.	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	Seite 5
3.	Immissionsschutz	Seite 6
4.	Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	Seite 6
5	Verkehrsflächen	Seite 6
6.	Städtebauliche Werte	Seite 7
IV.	<u>DURCHFÜHRUNG DER 2. Änderung DES BEBAUUNGSPLANES</u>	Seite 7
V.	<u>SOZIALPLAN</u> (§ 180 BauGB)	Seite 7
VI.	<u>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, KENNZEICHNUNG, HINWEISE</u>	Seite 7
VII.	<u>VERFAHRENSVERMERKE</u>	Seite 8
VIII.	<u>ANLAGEN</u>	Seite 10
	Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 1 "Am Dorfe" (Ausschnitt, unmaßstäblich)	Seite 10

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Am Dorfe" - 2. Änderung

Gemeinde Wehrbleck, Samtgemeinde Kirchdorf, Landkreis Diepholz,

I. ALLGEMEINES

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie das Erfordernis der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Dorfe" ist es,

- in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Dorfe" die überbaubare Grundstücksfläche durch Veränderung der Baugrenzen zu vergrößern. Weiterhin sollen im Rahmen dieser 2. Änderung die vorhandenen Baulinien in Baugrenzen umgewandelt werden und die Festsetzung der Firstrichtung aufgehoben werden.

Dadurch soll in einem durch die Straße *An den Eichen* bereits erschlossenen Bereich weitere Wohnbebauung ermöglicht werden. Diesem Vorhaben haben die bisherigen Festsetzungen entgegen gestanden.

Die 2. 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 Wehrbleck hat deshalb die Aufstellung der **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Dorfe"** in seiner Sitzung am _____.199__ beschlossen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Dorfe" wird, entsprechend dem Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der von ihm ausgehenden Konflikte verlangt werden muß, durch die Straßenflurstücksgrenze der Straße *An den Eichen*, durch die senkrecht dazu verlaufenden Erschließungsstraßen sowie die seitlichen Grundstücksgrenzen begrenzt.

Der genaue Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Dorfe" im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die beschriebene Änderung des Bebauungsplanes ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan weiterhin gewährleistet. Im Flächennutzungsplan, Teilplan 3, wird die Änderungsfläche als Allgemeines Wohngebiet mit einer mittleren Geschosßflächenzahl von 0,3 dargestellt.

Diese Darstellung widerspricht nicht dem Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

II. RAHMENBEDINGUNGEN

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Dorfe" befindet sich inmitten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1, welcher im Jahre 1964 rechtskräftig wurde. In diesem Bebauungsplan sind südlich des Änderungsbereiches, nördlich auf der anderen Seite der Straße *An den Eichen* und in nordöstlicher Richtung weitere Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ein Teilbereich dieser 2. Änderung überlagert einen Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, in welcher bereits die unmittelbar östlich der *Kleinen Straße* gelegene Baulinie in eine Baugrenze umgewandelt wurde.

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplanes ist bereits bebaut.

1. **Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe und Eigentumsstruktur, Altlasten**

Das Planungsgebiet liegt, bei äußerst geringem Gefälle nach Osten, nahezu eben bei einer mittleren Höhe von 41,3 m über NN. Es ist davon auszugehen, daß auch die bislang nicht überbaubaren Teilbereiche der bebauten und durch diese Änderung betroffenen Grundstücke problemlos bebaut werden können.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt etwa 0,457 ha. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Die Bauflächen befinden sich im Besitz der jeweiligen Grundstückseigentümer, das Straßenflurstück im Besitz der Gemeinde.

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

Die Flächen des Planungsgebietes werden als private Wohnbaugrundstücke mit Garten genutzt.

3. **Planungsabsichten**

Die Gemeinde Wehrbleck beabsichtigt, durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine höhere Ausnutzung durch Wohnbebauung der in Längsrichtung südlich der Straße *An den Eichen* gelegenen Grundstücke zu ermöglichen. Damit wird im Änderungsbereich Abstand von der erkennbaren Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 1 von 1964 genommen, als durch die damalige Aufteilung der überbaubaren Bereiche indirekte Vorgaben für einen großzügigen Zuschnitt der Grundstücke und eine dementsprechend lockere Wohnbebauung gemacht wurden.

Die Festsetzung von Baulinien und Firstrichtungen wird als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Insofern wird der Planungsgedanke der 1. Vereinfachten Änderung aufgegriffen, indem im vorliegenden Änderungsbereich ebenfalls die an den jeweiligen Erschließungsstraßen vorhandenen Baulinien in Baugrenzen

umgewandelt werden. Weiterhin werden Firstrichtungen nicht mehr vorgegeben und der ursprüngliche städtebauliche Planungsgedanke aus dem Jahre 1964 zur Hauptrichtung der Gebäude nicht mehr aufrechterhalten.

III. STÄDTEBAULICHE ZIELE und WESENTLICHER INHALT

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die in Abschnitt I.1. dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planbereich entsprechend den Planungsabsichten gemäß Abschnitt II.3 zu gewährleisten.

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

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden nicht geändert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird - bei gleichbleibender Grundflächenzahl - vergrößert. Dadurch wird eine Bebauung auch auf bislang nicht als überbaubar festgesetzten Teilbereichen im Sinne der Zielsetzung dieser 2. Änderung zugelassen. Dies entspricht dem heutigen Wunsch nach einer städtebaulichen Nachverdichtung in Bereichen, welche durch die Straße *An den Eichen* bereits erschlossen sind. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, daß eine Anbindung an die südlich des Geltungsbereiches vorhandenen Baugrenzen bzw. Baulinien erreicht wird.

Von einer Beibehaltung oder gar zusätzlichen Festsetzung von Baulinien entlang der Straße *An den Eichen* kann im Sinne der im Kapitel *Planungsabsichten* dargelegten Absichten abgesehen werden. Die Gemeinde kann aus heutiger Sicht hier keinen Regelungsbedarf erkennen und ist der Auffassung, daß es keine zwingenden Gründe gibt, Baufluchten durch Baulinien festzusetzen. Gleiches gilt für die Festsetzung einer Hauptrichtung für die Gebäude, welche durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben wird

2. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Dorfe" haben sich keine relevanten bzw. zu berücksichtigenden Veränderungen bezüglich der Belange von Boden, Natur und Landschaft seit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Dorfe" einschließlich seiner 1. Änderung ergeben; Auswirkungen der Festsetzungen durch die 2. Änderung sind nicht zu erwarten. Die Grundflächenzahl und damit die maximal überbaubare Fläche wurde nicht erhöht.

3. Immissionsschutz

Auch bei der Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Dorfe" haben sich keine relevanten bzw. zu berücksichtigenden Veränderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes seit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Dorfe" einschließlich seiner 1. Änderung ergeben; Auswirkungen der Festsetzungen durch die 2. Änderung sind nicht zu erwarten.

4. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

4.1 - 4.6

Wasserversorgung

Stromversorgung

Gasversorgung

Oberflächenentwässerung

Abwasserbeseitigung

Abfallbeseitigung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Dorfe" haben sich keine beachtenswerten Veränderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung sowie der Oberflächenentwässerung seit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Dorfe" ergeben; Auswirkungen der Festsetzungen durch die 2. Änderung sind nicht zu erwarten. Die bestehenden Ver- und Entsorgungskapazitäten werden für eine maximal zu erwartende Bebauung mit 3 Wohngebäuden als ausreichend angesehen.

5. Verkehrsflächen

Die Öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Ein Teil der *Kleinen Straße* wird auch in dieser Änderung dargestellt, da er den Änderungsbereich durchquert. Die Straße *An den Eichen* ist für die Erschließung der möglichen neuen Wohnbebauung vorgesehen.

6. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Dorfe" hat eine Gesamtgröße von ca. 0,457 ha. Davon sind im einzelnen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

ca. 0,440 ha

davon überbaubar

ca. 0,304 ha

Straßenverkehrsfläche

ca. 0,017 ha

IV. DURCHFÜHRUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Baumaßnahmen werden von den privaten Grundstückseigentümern finanziert. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Es ist vorgesehen, erste Vorhaben so schnell wie möglich zu verwirklichen.

V. SOZIALPLAN

Durch die Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen überwiegend vorteilhafte Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Gemeinde wohnenden und arbeitenden Menschen. Es braucht kein Sozialplan aufgestellt zu werden.

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, KENNZEICHNUNG, HINWEISE

1. Hinweis

Für diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) von 1990 maßgeblich.

VII. VERFAHRENSVERMERKEAufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat in seiner Sitzung am 21.01.1999 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Dorfe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wehrbleck, den 27.07.1999

In Vertretung

(Siegel)

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat in seiner Sitzung am 21.01.1999 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.03.1999 bis 26.04.1999 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wehrbleck, den 27.07.1999

In Vertretung

(Siegel)

Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat die 2. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.05.99 als Satzung (§ 10 BauGB Abs. 1) sowie die Begründung beschlossen.

Wehrbleck, den 27.07.1999

In Vertretung

(Siegel)

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung Bebauungsplans ist damit am 09.06.1999 rechtsverbindlich geworden.

Wehrbleck, den 27.07.1999

In Vertretung

(Siegel)

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wehrbleck, den

(Siegel)

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wehrbleck, den

(Siegel)


Bürgermeister

Der **Bebauungsplan Nr. 1 "Am Dorfe" - 2. Änderung** sowie die vorstehende Begründung wurden aufgestellt durch

Planungsgruppe Grün

Klaus Spiegelhauer
Rembertstraße 30
Telefon 0421 / 326265
28203 Bremen,

den 01.06.1999


(i.A. T. Eggert)

VIII. ANLAGEN

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 1 "Am Dorfe" (Ausschnitt, unmaßstäblich)

