

ORIGINAL

Gemeinde Varrel

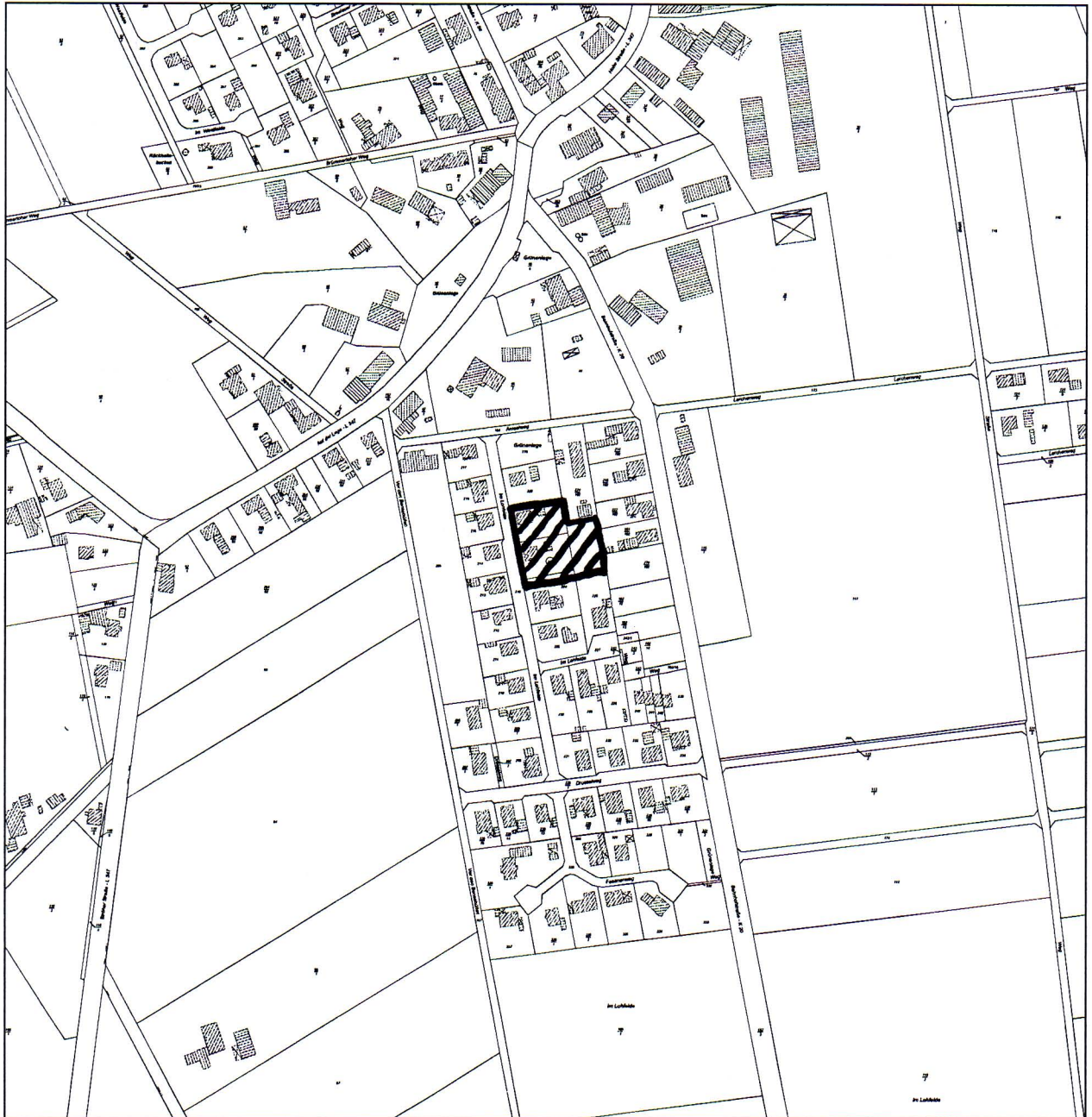
Samtgemeinde Kirchdorf

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 2 „Im Lohfelde“

4. Änderung

Festsetzungen und Begründung



Lageplan

Maßstab 1:5.000

Inhaltsverzeichnis
zur
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Lohfelde“

Gemeinde Varrel, Samtgemeinde Kirchdorf, Landkreis Diepholz

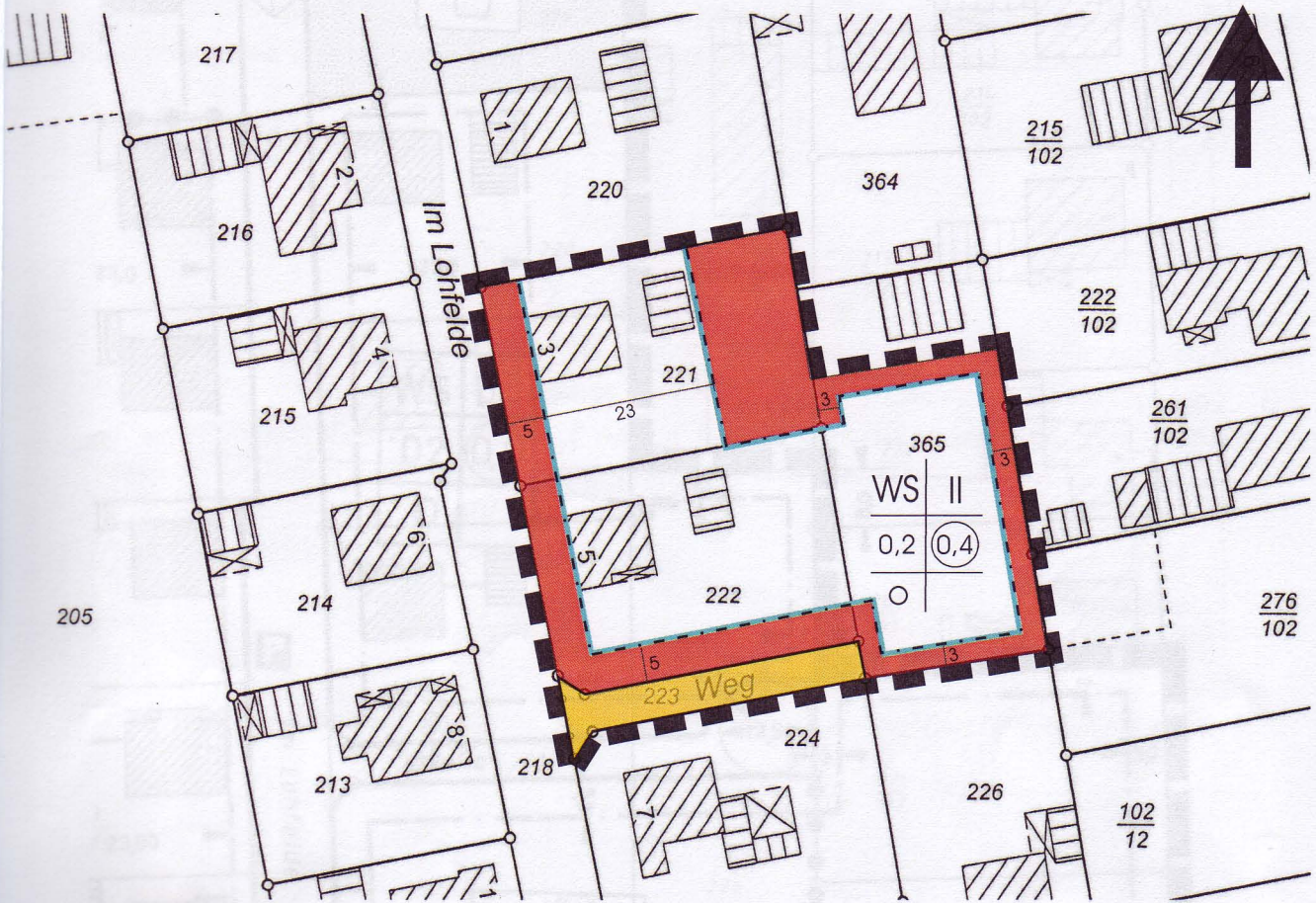
Teil 1	4. Änderung des Bebauungsplanes	
I.	Zeichnerische Festsetzungen	3
II.	Planzeichenerklärung	3
III.	Ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes	4
IV.	Verfahrensvermerke	5
Teil 2	Begründung	
I.	Ziel und Zweck der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Lohfelde“	7
II.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
III.	Städtebauliches Konzept	7
IV.	Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz (Umweltbericht)	7
V.	Ver- und Entsorgung	8
VI.	Bodenordnende Maßnahmen	8
VII.	Altablagerungen	8

TEIL 1 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Im Lohfelde"

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Im Lohfelde" betrifft die Aufhebung der öffentlichen Verkehrsfläche und dadurch die Verschiebung der Baugrenzen.

I. Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab 1:1000



II. Planzeichenerklärung

Für diese 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1990 maßgebend und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WS Kleinsiedlungsgebiet

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 bis 23 BauNVO)

○ Offene Bauweise

----- Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl

⓪,4 Geschossflächenzahl

|| Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Private Straßenverkehrsfläche

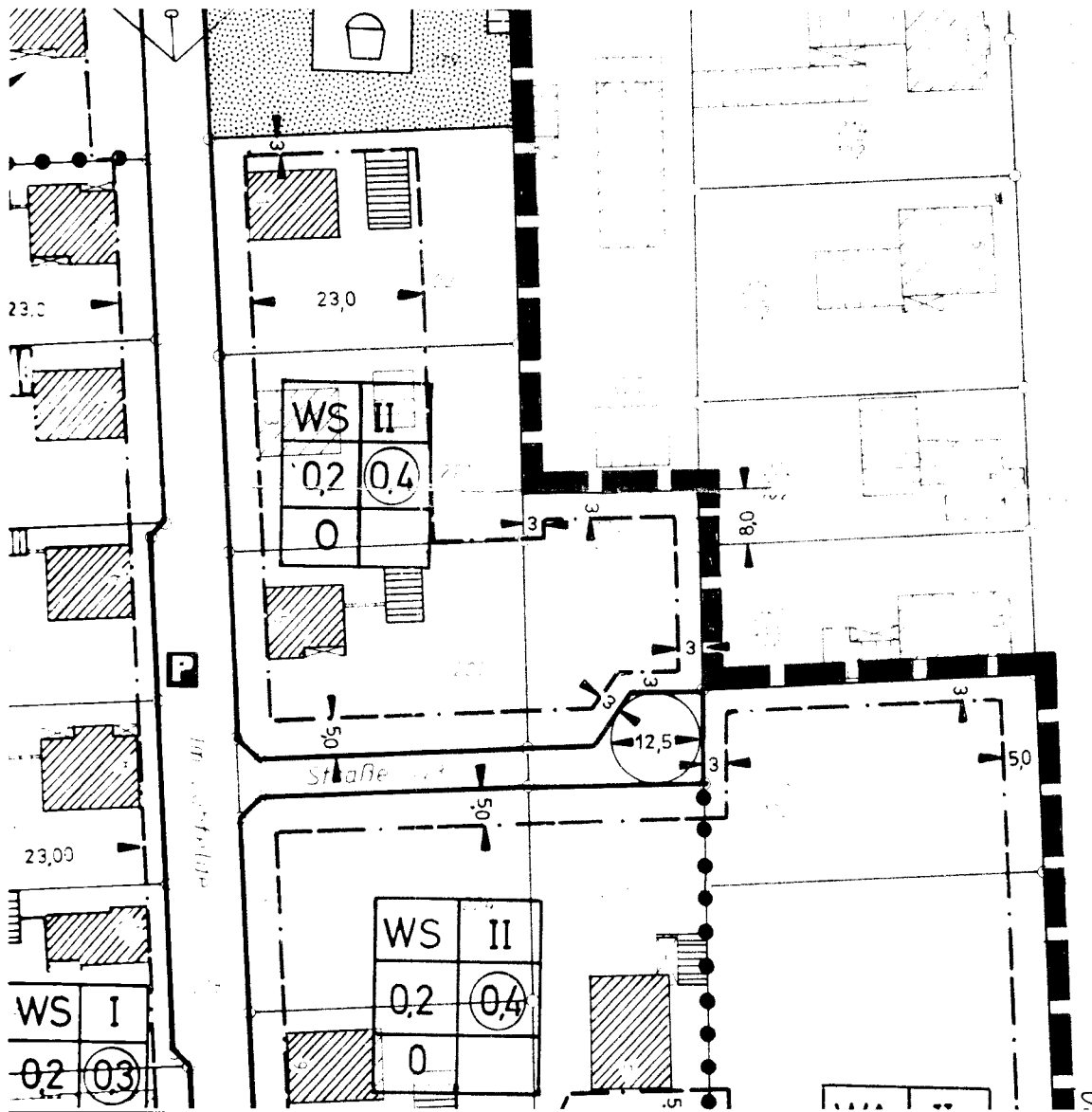
Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis:

Sollten bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

III. Ausschnitt aus der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes



IV. Verfahrensvermerke

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 Varrel diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Lohfelde“ als Satzung beschlossen.

Varrel, den 09.02.2005
Varrel, den 16.12.2004



(Siegel)

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Varrel hat in seiner Sitzung am 27.09.2004 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Lohfelde“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 18.10.2004 bis 25.10.2004 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Varrel, den 09.02.2005

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Samtgemeinde Kirchdorf.

Kirchdorf, den 09.02.2005

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: L4-205/2004

Liegenschaftskarte:

Gemarkung: Varrel Flur: 9 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, (Nds. GVBL.S.187), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Februar 1998 (Nds.GVBLS. 86)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasteres und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ^{23.09.2004} ~~28.11.2002~~). 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.

Gll-Sulingen

VKB Syke/Sulingen, den 22. Feb. 2005

Katasteramt Sulingen



(Wieting)
Verm. Oberrat

Unterschrift

Teil 2 Begründung zur Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 2
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 18.10.2004 bis
25.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes
und die Begründung haben vom 28.10.2004 bis einschließlich 29.11.2004 gemäß § 3 Abs. 2
BauGB öffentlich ausgelegt.

Varrel, den 09.02.2005


Bürgermeister

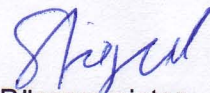
Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Varrel hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der
Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2004 als
Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varrel, den 09.02.2005


Bürgermeister

Inkrafttreten
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.02.2005 im
Amtsblatt für den Landkreis Diepholz bekannt gemacht worden.
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 01.02.2005 rechtsverbindlich geworden.

Varrel, den 09.02.2005


Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die
Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung
des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Varrel, den _____.____.200__


Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind
Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Varrel, den _____.____.200__

Bürgermeister

Teil 2 Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Lohfelde“

I. Ziel und Zweck der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Lohfelde“

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die Flurstücke 221, 222, 223 und 365, Flur 9, Gemarkung Varrel des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Lohfelde“.

Ziel dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes ist es, in einem Teilbereich des Bebauungsplanes durch Aufhebung der Straßenverkehrsfläche und Verschiebung der Baugrenze eine bessere Möglichkeit zur Ausnutzung der Grundstücke zu schaffen.

Der Wendehammer der ursprünglich zur Erschließung des Flurstückes 276/102 diente wird aufgehoben, da das genannte Flurstück durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes von der Bahnhofstraße aus erschlossen werden kann.

Der vordere Teil der Straße wird als private Straßenverkehrsfläche als Zuwegung erhalten bleiben. Weiter ist es notwendig durch die Aufhebung der öffentlichen Verkehrsfläche, die Baugrenzen in diesem Bereich zu ändern.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung und um die rechtlichen Grundlagen für die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen sicherzustellen.

II. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan ist am 18.01.1979 genehmigt worden. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Im Lohfelde“ wurde bereits am 09.04.1969 genehmigt und ist somit vor dem Flächennutzungsplan inkraftgetreten. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt diese Flächen als Fläche für Kleinsiedlungsgebiete.

III. Städtebauliches Konzept

Mit diesen Verfahren soll keine wesentliche Änderung des Bebauungsplankonzeptes vorgenommen werden. Durch die Verschiebung der Baugrenze und die Aufhebung der öffentlichen Verkehrsfläche soll der Geltungsbereich lediglich verbesserte Möglichkeit zur Ausnutzung der Grundstücke zu bieten.

IV. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz (Umweltbericht)

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 „Im Lohfelde“ werden Festsetzungen, die Einfluss auf den Zustand von Natur und Landschaft ausüben könnten, nicht verändert. Somit erfolgt kein höherer Eingriff durch die 4. Änderung in den Naturhaushalt. Da keine Änderung an den Grundsätzen des Bebauungsplanes erfolgt, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht notwendig.

V. Verkehr / Ver- und Entsorgung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Kreisstraße aufgehoben, so dass der Wendehammer nicht mehr für die Erschließung des Flurstückes 276/102 notwendig ist. Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird der Wendehammer aufgehoben um eine bessere Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Das Flurstück 223 bleibt als private Straßenverkehrsfläche erhalten und sichert die Erschließung des Flurstückes 365.

Für die Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

VI. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

VII. Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand **keine** Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der Vorhabenträger **hat** bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen.