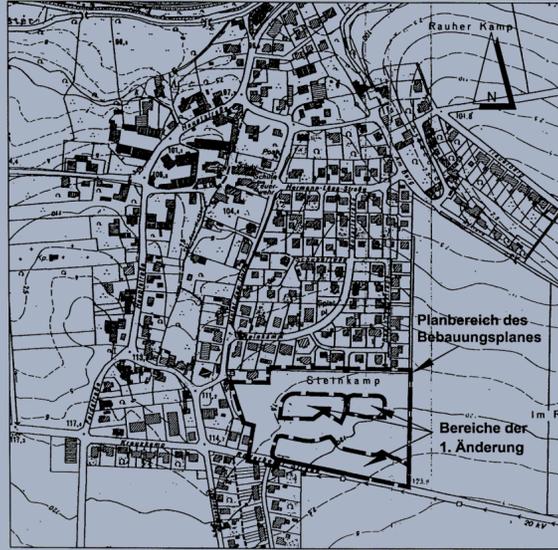


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
23.12.2003			

GEMEINDE DIEKHOLZEN OS SÖHRE  
BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „SÜDLICHER STEINKAMP“ 1. ÄNDERUNG

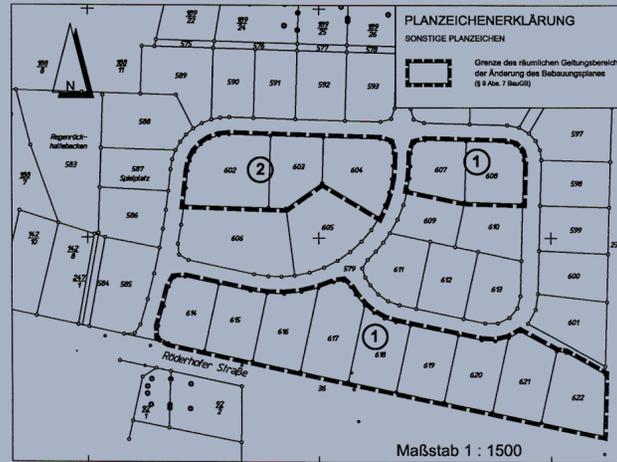


BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 9 „Südlicher Steinkamp“, 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

- Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt die auf dieser Seite zeichnerisch dargestellten Grundstücke.
- Innerhalb der durch 1 gekennzeichneten Grundstücke darf an keinem Punkt der Traufe die Traufhöhe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) das Maß von 4,75 m über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche überschreiten (gemäß § 16 (2) und 18 (1) BauNVO).
- Innerhalb der durch 2 gekennzeichneten Grundstücke darf an keinem Punkt der Traufe die Traufhöhe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) das Maß von 5,50 m über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche überschreiten (gemäß § 16 (2) und 18 (1) BauNVO).



Begründung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschuß

Die Gemeinde Diekholzen hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Südlicher Steinkamp“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Südosten der Ortschaft Söhre. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Diekholzen weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche aus. Er steht dem Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes wird unter anderem die Traufhöhe von Gebäuden jeweils einheitlich für die ein- bzw. bis zweigeschossige Bauweise mit 4,00 m bzw. 5,00 m festgesetzt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um ein rechtskräftig festgesetztes Wohnbaugebiet, in dem laut Niedersächsischer Bauordnung die Freibereiche gärtnerisch anzulegen sind. Hierzu sind im Bebauungsplan Mindestanpflanzungen vorgeschrieben.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die Festsetzung einer einheitlichen Traufhöhe jeweils für die ein- bzw. bis zweigeschossig bebaubaren Bereiche hat dazu geführt, daß Grundstücke, die von ihrer Höhenlage her unterhalb einer Verkehrsfläche liegen, höher über gewachsenem Boden bebaut werden dürfen als solcher oberhalb dieser Verkehrsfläche.

Das Gelände weist eine durchschnittliche Steigung von ca. 2,5 % auf. Das bedeutet, daß innerhalb eines durchschnittlichen Grundstückes von 30 m Länge das Gelände um 75 cm ansteigt. Grundstücke unterhalb einer Straße liegen somit im Durchschnitt in etwa 75 cm tiefer als solcher oberhalb einer Straße.

Da die Bestimmung der zulässigen Traufhöhe sich auf die Oberkante der jeweils nächstgelegenen im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche bezieht, bedeutet dies, daß die oberhalb gelegenen Grundstücke im Vergleich zu den unterhalb gelegenen

Grundstücken im Durchschnitt einen um 75 cm geringeren Spielraum bei der Höhengestaltung der Gebäude erlauben bzw. daß die Gebäude um 75 cm eingegraben werden müssen, um das gleiche Höhenniveau zu erreichen.

Der geringere Spielraum würde eine Ungleichbehandlung bedeuten, während das Abgraben zwar technisch möglich ist und zunächst in der ursprünglichen Planfassung auch in Kauf genommen wurde. In der konkreten Bauplanungsphase wurde nun aber erkannt, daß das Abgraben einen technischen und damit auch finanziellen Aufwand bedeuten würde, der vermieden werden kann, wenn ein zusätzlicher Spielraum eingeräumt würde. Dieser zusätzliche Spielraum ermöglicht eine Verringerung dieses technischen und finanziellen Aufwandes, ohne daß das städtebauliche Ziel einer Höhengrenzung zukünftiger Gebäude am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft wesentlich beeinträchtigt würde.

Daher werden für die eingeschossig zu bebauenden Bereiche, die oberhalb einer Verkehrsfläche liegen, Traufhöhen festgesetzt, die um 75 cm über dem bisherigen Maß liegen. Für den zweigeschossigen Bereich wird dieses Maß um 50 cm erhöht zweigeschossige Gebäude ohnehin vom Erscheinungsbild her eineinhalbgeschossig wirken sollen und eine volle Ausnutzung der Zweigeschossigkeit einschließlich der damit verbundenen Fassadenhöhen nicht erwünscht ist. Dies zeigt sich schon in der bezogen auf die Grundflächenzahl relativ niedrigen Geschosflächenzahl. Wenn in diesem Bereich schon eine größere Ausnutzbarkeit zugestanden wird, so soll sie daher innerhalb dieser Änderung doch nicht in demselben absoluten Maß weiter erhöht werden wie in den eingeschossig bebaubaren Bereichen.

Ein zusätzlicher erheblicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planänderung nicht ermöglicht. Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung oder -vorprüfung erfolgt nicht, da hierfür nach den Vorgaben in der Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung kein Erfordernis besteht.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

4. Örtliche Bauvorschrift

Die Maßgaben der Örtlichen Bauvorschrift sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

5. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

<b>Präambel</b> Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 68 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebensitzenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebensitzenden örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen. Diekholzen, den 21.06.2004	<b>Vereinfachte Änderung</b> Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.06.04 dem vereinfacht geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 4 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.06.04 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.06.04 gegeben. Diekholzen, den 21.06.2004
Siegel gez. Meier Bürgermeister	Siegel Bürgermeister
<b>Aufstellungsbeschuß</b> Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 5.2.2004 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB 1 ortsüblich bekannt gemacht. Diekholzen, den 10.02.2004	<b>Satzungsbeschuß</b> Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.04 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Diekholzen, den 21.06.2004
Siegel gez. Meier Bürgermeister	Siegel gez. Meier Bürgermeister
<b>Planunterlage</b> Kartengrundlage: Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Vermessungsgesetz vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBl. 2003, Seite 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.1.04). 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.	<b>Genehmigung</b> Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 21.06.04 zur Genehmigung eingereicht worden. Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist mit Verfügung (Az.: ...) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen. Hannover, den 21.06.04
Siegel gez. Keller Bürgermeister	Siegel Bürgermeister
<b>Planverfasser</b> Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Dezember 2003 <b>BÜRO KELLER</b> Büro für städtebauliche Planung 30559 Hannover, Lothringer Straße 15 Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82 gez. Keller	<b>Beitrittsbeschuß</b> Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vorgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten. Der Bebauungsplan, 1. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Diekholzen, den 21.06.04
Siegel gez. Meier Bürgermeister	Siegel Bürgermeister
<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 5.2.2004 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 6.2.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.2.2004 bis 16.3.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Diekholzen, den 17.03.2004	<b>Inkrafttreten</b> Die Erteilung der Genehmigung/der Satzungsbeschuß der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.06.04 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 23.06.04 rechtsverbindlich geworden. Diekholzen, den 24.06.2004
Siegel gez. Meier Bürgermeister	Siegel gez. Meier Bürgermeister
<b>Öffentliche Auslegung mit Einschränkung</b> Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungsdauer gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Diekholzen, den 21.06.04	<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b> Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Diekholzen, den 21.06.04
Siegel Bürgermeister	Siegel Bürgermeister
	<b>Mängel der Abwägung</b> Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Diekholzen, den 21.06.04
	<b>Anmerkung:</b> *) Nichtzutreffendes streichen

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

5.4 Spielplatzbedarf

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu errechnende Spielplatzbedarf verändert sich durch diese Änderung nicht, nachdem die Geschosflächenzahl als Bezugsgröße nicht verändert wird.

5.5 Der Gemeinde entstehende Kosten

Der Gemeinde Diekholzen entstehen durch die Verwirklichung dieser Planung keine städtebaulich begründeten Kosten.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

„Südlicher Steinkamp“  
vom 16.2.2004 bis einschließlich 16.3.2004

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Diekholzen beschlossen.

Diekholzen, den 21. Juni 2004

gez. Meier  
Bürgermeister



Hiermit wird öffentlich bekannt gegeben, daß der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebensitzenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebensitzenden örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen wurde.  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 21.06.04 zur Genehmigung eingereicht worden.  
Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist mit Verfügung (Az.: ...) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.  
Hannover, den 21.06.04

Die öffentliche Auslegung wird nur zur Vorlage bei ...  
K. Meier, 11. Juli 2004 (Beizeile)

erteilt Diekholzen, den 21.06.2004  
Gemeinde Diekholzen  
Der Bürgermeister  
im Auftrage

