

GEMEINDE NEUENKIRCHEN

LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 » D E L M S E N «



Inhalt :

Satzungstext mit Präambel
Übersichtskarte M.1:2500
Begründung
Verfahrensvermerke

Fassung vom : ~~=27.11.90=~~ ~~10.10.91~~ 12.3.92

Auf Grund der §§ 1(3) und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr.1 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl.II S. 885 ; 1122), und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds.GVBl.S.229), zuletzt geändert durch

(Nds.GVBl. S.),

hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diese vierte Änderung des Bebauungsplanes NR.1 „Delmsen“, bestehend aus Satzungstext und Übersichtskarte, als Satzung beschlossen :

Neuenkirchen

den 1992

Gemeinde Neuenkirchen

Bürgermeister Gemeindedirektor

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das Bauland im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes v. 1966, der in anliegender Übersichtskarte 1:2.500 dargestellt ist.

§ 2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt.

§ 3 Geschoßflächenzahl

Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt.

§ 4 Zahl der Wohnungen

Die Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird mit 4 festgesetzt.

§ 5 Übrige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen bleiben in den Fassungen unverändert, die sich aus dem B.-Plan 1966 und seinen bisherigen drei Änderungen ergeben.

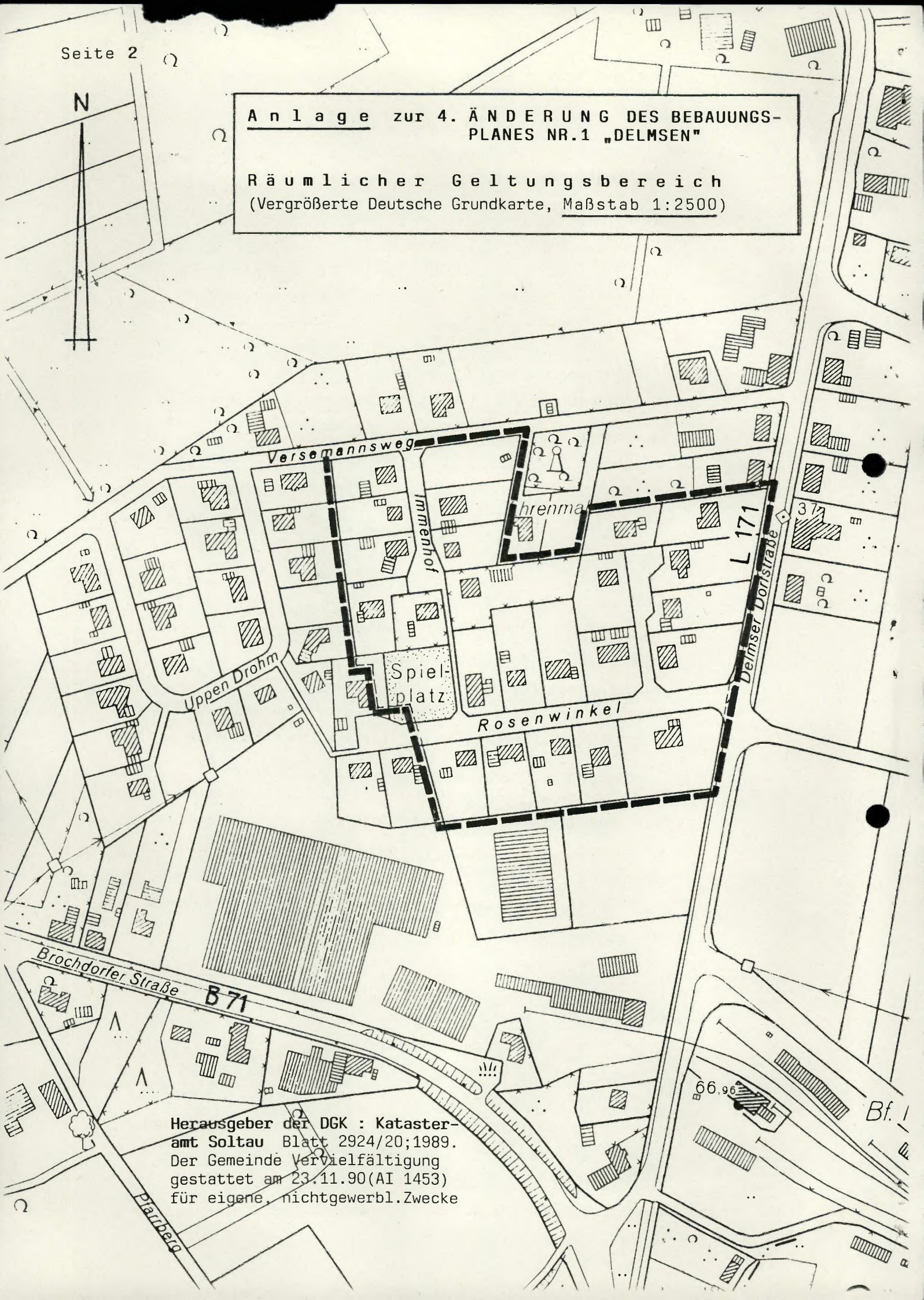
Es gilt für die veränderten Festsetzungen die Fassung 1990 der Baunutzungsverordnung (vom 23.1.1990, BGBl.I S.132)

Anlage zu § 1 siehe
nächste Seite

N

Anlage zur 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES NR.1 „DELMSEN“

Räumlicher Geltungsbereich
(Vergrößerte Deutsche Grundkarte, Maßstab 1:2500)



Herausgeber der DGK : Kataster-
amt Soltau Blatt 2924/20;1989.
Der Gemeinde Vervielfältigung
gestattet am 23.11.90 (AI 1453)
für eigene, nichtgewerbl. Zwecke

66.96

Bf. I

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines Ziel der 4. Änderung

Die Gemeinde beabsichtigt, mit der 4. Änderung dieses aus 1966 stammenden Bebauungsplanes die Bestimmungen über das Maß baulicher Nutzung zu verbessern, damit den Anforderungen dringenden Wohnbedarfs entsprochen werden kann. Allgemeines Ziel ist, zur Vermeidung der sonst nötigen Inanspruchnahme zusätzlicher Bauflächen zuvor die wirtschaftlichere bauliche Nutzung dieses vorhandenen und erschlossenen Gebietes mit zur Zeit recht aufgelockerter Besiedlung zu ermöglichen.

2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Die bisher gegebene Übereinstimmung mit den wirksamen Darstellungen im Neuenkirchener Flächennutzungsplan bleibt erhalten. Es ist dort Wohnbaufläche mit einer Geschoßflächenzahl von 0,2 vorgesehen. Da nach der neuen Fassung der BauNVO zusätzliche Anlagen mitzurechnen sind, können die jetzt vorgenommene Erhöhung von Grund- und Geschoßflächenzahl auf 0,25 als gerechtfertigt und noch im Einklang stehend mit dem vorbereitend dargestellten Wert von 0,2 eingestuft werden.

3. Art des Änderungsverfahrens

Die Grundzüge der Planung werden nicht verändert, sodaß auch anfangs die Anwendung von § 13(1) BauGB = vereinfachtes Verfahren beabsichtigt war. Um aber außer den dabei unmittelbar zu beteiligenden Grundeigentümern im Plangebiet auch umfassender zu informieren, wird das normale Änderungsverfahren durchgeführt. Auch die bei dringendem Wohnbedarf, der hier vorliegt, gemäß § 2(7) Wohnbau-Erleichterungsgesetz zulässige Tangierung von Plan-Grundzügen soll nicht als Grund für abgekürztes Verfahren herangezogen werden.

4. Geänderte Festsetzungen

Es werden nur drei einzelne Ausweisungen über das Nutzungsmaß und zur Wohnungszahl verändert :

- a) Die Grundflächenzahl wird von bislang 0,15 angehoben auf 0,25 . Dadurch wird erlaubt, An-, Erweiterungs- und Umbauten zu planen, genehmigt zu erhalten und durchzuführen, ohne daß die grundsätzliche städtebauliche Konzeption einer aufgelockerten Wohnsiedlung beeinträchtigt wird. Denn weiterhin bleiben die restlichen 0,75 der Grundstücke, also 3/4, unbebaut.

- b) Die Geschößflächenzahl wird ebenfalls geringfügig erhöht, von vorher 0,2 auf jetzt 0,25 . Das ist die notwendige Konsequenz aus der auf diesen Wert angehobenen GRZ, sie dient den unter a) erläuterten und begründeten Zielen. Es muß ermöglicht werden, in diesem fertig erschlossenen Baugebiet mit durchschnittlich rd. 1.280-m²-Parzellen den angewachsenen Raumansprüchen und den Erweiterungsplänen gerecht zu werden. Diese würden sonst über kurz oder lang zu weiterem Siedlungsdruck an den Ortsrändern führen.
- c) Die Anzahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude wird erhöht auf 4, ebenfalls zur Ermöglichung der Deckung des dringenden Wohnbedarfs. Die früheren Gründe zur Sicherung aufgelockerter, familiengerechter Besiedlungsart mit Hilfe des damaligen Abs.4 in § 4 BauNVO, nämlich maximal 2 Wohnungen, gelten weiter. Sie können jedoch auch mit der geänderten Zahl 4 erfüllt werden, festgesetzt nach der jetzt geltenden Bestimmung aus § 9(1)Nr.6 BauGB. Damit wird auch bei Häusern, die durch Dachausbau bereits die Zahl 2 ausgeschöpft haben, ebenfalls Anbau und Errichtung zusätzlichen Wohnraumes bis hin zu selbständigen Wohnungen gestattet. Die Auswirkungen werden trotzdem nicht zu unerwünschten Veränderungen der städtebaulichen Grundfunktion führen, nämlich Wohngebiet mit, wie es früher in § 9(1)Nr.6 BBauG hieß : „Bebauung mit Familienheimen“. Dazu trägt die weiterhin geltende, im bisherigen Bebauungsplan auch ohne förmliche Ausweisung festgesetzte, offene Bauweise bei.

5. Übrige Festsetzungen

Sämtliche weiteren Festsetzungen in der Planfassung, die sich zusammen mit den bisherigen drei Änderungen ergibt, bleiben bestehen. Für sie gilt weiter die bei ihrem Zustandekommen wirksame Fassung der BauNVOen von 1962/1977. Für die neuen Ausnutzungswerte GRZ und GFZ dagegen ist BauNVO 90 anzuwenden, mit ihren z.T. erschwerenden und zum Teil begünstigenden Definitionen (bei der GRZ Anrechnung von Anlagen nach § 19(4) BauNVO 90 nebst befestigten Zufahrten ; bei der Geschößfläche die Nichtanrechnung in Nichtvollgeschossen).

6. Versorgung, Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung des Baugebietes wird durch die etwas vermehrt zulässigen Nutzflächen und Wohneinheiten nicht in einem Maße stärker belastet sein, das zu Kapazitätsengpässen führen würde. Das gilt auch für die übrige Infrastruktur wie Verkehrsflächen oder

den Kinderspielplatz (dessen nutzbare Fläche nach dem Nds. SpPlG von der zulässigen Gesamtgeschoßfläche im Einzugsgebiet abhängt).

7. Kosten der Plandurchführung / Finanzierung

Der Gemeinde entstehen aus Durchführung dieser Änderung keine zusätzlichen Belastungen - z.B. durch neue Erschließungsanlagen - außer den Planungs- und deren Nebenkosten. Diese durch entsprechenden Ansatz im laufenden Haushaltsplan gesicherten Kosten sind in der Finanzierung gesichert.

8. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens

KEINE ANREGUNGEN UND BEDENKEN

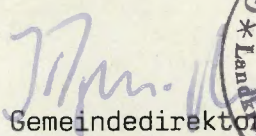
9. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

KEINE ANREGUNGEN UND BEDENKEN

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

- a) Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 8.11.1990 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes NR.1 „Delmsen“ beschlossen. Der Beschluß ist am 09.11.1990 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuenkirchen, den 26.01.1991


Gemeindedirektor



- b) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes NR.1 „Delmsen“ ist im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Neuenkirchen ausgearbeitet worden von

A R B E I T S G E M E I N S C H A F T

DIPL.-ING. J. DESCZYK

A
TEL. 0511/49 62 12

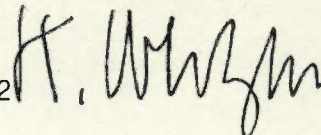
ARCHITEKTEN

3000 HANNOVER 91
den 27.11.1990

~~10.2.1992~~
den 12.03.1992

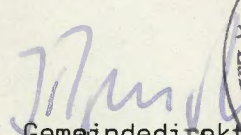
DIPL.-ING. K. WLOTZKA

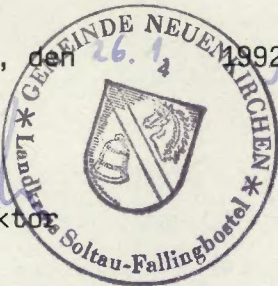
TILLYSTRASSE 4 B
TEL. 0511/42 48 65



- c) Die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB wurde am 26.03.1992 ortsüblich bekanntgemacht. In der Zeit vom 06.04. bis 08.05.1992 haben der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes NR.1 „Delmsen“ sowie die zugehörige Begründung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt.

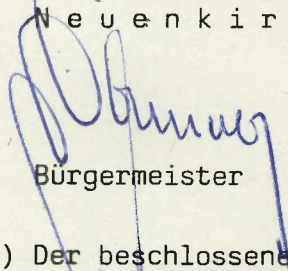
Neuenkirchen, den 26.9.1992

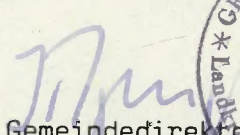

Gemeindedirektor



- d) Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes NR.1 „Delmsen“ in seiner Sitzung am 19.11.1992 als S a t z u n g (§ 10 BauGB) sowie die Begründung b e s c h l o s s e n .

Neuenkirchen, den 26.9.1992

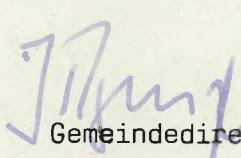

Bürgermeister

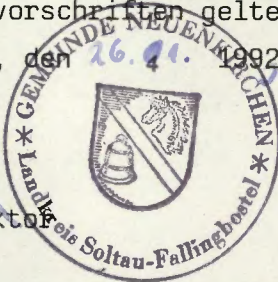

Gemeindedirektor



- e) Der beschlossene Änderungsplan ist dem Landkreis Soltau-Fallingb. am 26.03.1992 gemäß § 11(1) BauGB angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 08.05.1992 (Az.: 61.311-610/174-2) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

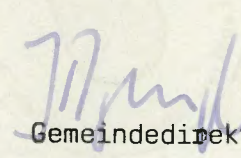
Neuenkirchen, den 26.9.1992


Gemeindedirektor



- f) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11(3) BauGB ist am 15.10.1992 im Amtsblatt f.d.LK Soltau-Fallingb. Nr. 12 gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht worden. Damit ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes NR.1 „Delmsen“ am 15.12.1992 in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den 26.9.1992


Gemeindedirektor



- g) Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Beb.pl. NR.1 „Delmsen“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht / geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den 199

Gemeindedirektor

- h) Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Beb.pl. NR.1 „Delmsen“ sind Abwägungsmängel bei ihrem Zustandekommen nicht / geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den 199

Gemeindedirektor