

BEBAUUNGSPLAN NR. 58

"AUF DEM PRAUN, TEIL VI"

(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)

1. ÄNDERUNG

ENTWURF

STADT ZEVEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSPLAN	3
SATZUNG	4
GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG	6
VERFAHRENSVERMERKE	7

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 58 "AUF DEM PRAUN, TEIL VI" DER STADT ZEVEN	10
1. Lage und Nutzung des Änderungsgebietes.....	10
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Änderungsgebietes	10
1.2 Nutzung des Änderungsgebietes, umliegende Nutzung.....	10
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	10
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	10
2.2 Flächennutzungsplanung	10
2.3 Bisherige, die Planänderung betreffende, Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58	11
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	11
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	12
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	12
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
3.3 Belange von Natur und Landschaft	13
4. Verkehr	13
5. Ver- und Entsorgung	14
6. Bodenordnung	14
7. Kosten	14

Stand: 04/2010



Übersichtsplan

Maßstab 1 : 5.000

SATZUNG

der Stadt Zeven über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Auf dem Praun, Teil VI" (mit örtlichen Bauvorschriften)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Zeven diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 358 bis 362, 363/4 bis 363/6, 364/3, 364/4, 414/1, 414/2, 415, 435, 436, 437/1, 437/2, 452/1 bis 452/4, 453 sowie Teile der Flurstücke 383 (Quittenweg), 400 (Heckenweg), 434/3 (Weidenweg), 451 (Haselweg) der Flur 4 in der Gemarkung Zeven. Der Geltungsbereich ist in dem beigefügten Lageplan (im Maßstab 1 : 1.000) dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die textliche Festsetzung Nr. 3 erhält folgende neue Fassung:

„3.1 Im Gebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

3.2 Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.“

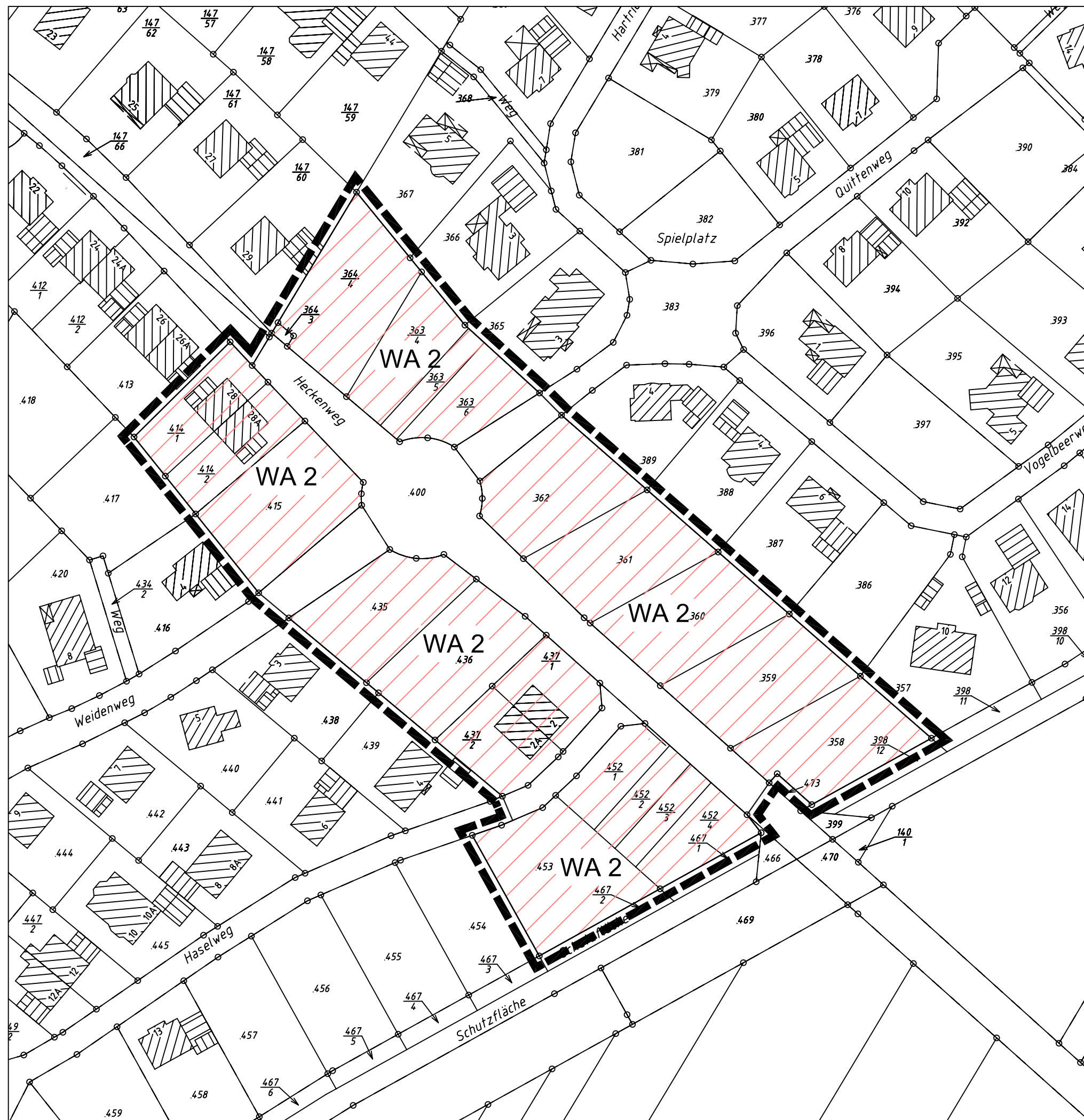
Alle sonstigen den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes betreffenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

§ 3
Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt diese Satzung am Tag der Veröffentlichung in der Zevenener Zeitung in Kraft.

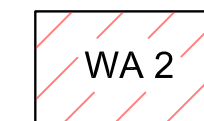
Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor



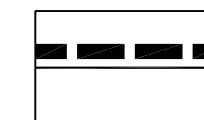
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Sonstige Planzeichen

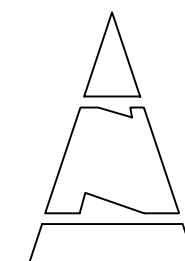
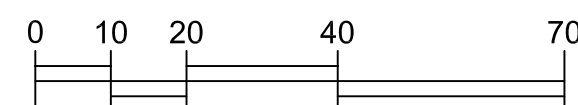


Grenze des Änderungsbereichs

STADT ZEVEN

Bebauungsplan Nr. 58
 "Auf dem Praun, Teil VI"
 - 1. Änderung -

Maßstab 1 : 1.000



Stand: 07.04.2010

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss/Rat der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Auf dem Praun, Teil VI" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor

2. Planunterlage

Kartengrundlage: ALK
Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtwirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5).

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den

.....
(Diercks)
Planverfasser

4. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor

5. Der Rat der Stadt Zeven hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor

6. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am in der Zevenener Zeitung bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor



BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 58 "AUF DEM PRAUN, TEIL VI" DER STADT ZEVEN

1. LAGE UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt im Südosten der Stadt Zeven, Landkreis Rotenburg (Wümme). Es umfasst in dem Wohngebiet nordöstlich der Scheeßeler Straße (L 131) Grundstücke beidseitig des Heckenweges, und zwar in dem Bereich zwischen dem Lärmschutzwall und den Grundstücken Heckenweg 26 A und 29 (siehe Übersichtsplan). Zur Abrundung des Geltungsbereichs sind auch die zwischen den Baugrundstücken gelegenen Teile der Straßengrundstücke Heckenweg, Quittenweg, Weidenweg und Haselweg mit einbezogen worden.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,52 ha. Die Lage und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus dem zur Satzung gehörenden Lageplan.

1.2 Nutzung des Änderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Änderungsgebiet umfasst Baugrundstücke beidseitig des Heckenweges, die bis auf 4 Grundstücke bisher noch unbebaut sind.

Nordöstlich, nordwestlich und südwestlich grenzen weitere Wohngrundstücke an. Südöstlich angrenzend befindet sich ein Lärmschutzwall, südöstlich davon liegen eine Erschließungsstraße und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die Planänderung werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die im Gebiet WA 2 zulässige Grundfläche neu geregelt. Hierdurch werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Der Bebauungsplan ist weiterhin gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bisherige, die Planänderung betreffende, Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58

In dem Planänderungsgebiet sind allgemeine Wohngebiete, die mit WA 2 bezeichnet sind, und Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 „Auf dem Praun, Teil VI“ sind in den mit WA 2 bezeichneten Baugebieten Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise und mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und darf gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes nicht überschritten werden. Doppelhäuser dürfen nicht mehr als 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte aufweisen. Weitere textliche Festsetzungen betreffen den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen, die Lage von Garagen und Nebenanlagen und die Begrünung des Baugebietes.

Örtliche Bauvorschriften wurden bezüglich der Gestaltung der Dächer, der Höhe baulicher Anlagen und der Einfriedungen erlassen.

2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Auf dem Praun, Teil VI“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Zeven. Das Planänderungsgebiet ist zum Teil bereits baulich genutzt. Die Bebauungsplanänderung dient zur Nachverdichtung der am Heckenweg gelegenen Baugrundstücke, für die eine Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen vorgeschrieben ist.
- b) Die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit rd. 4.890 qm deutlich unter 20.000 qm.
- c) Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanänderungsverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58 „Auf dem Praun, Teil VI“ sieht in seinem Kernbereich beidseitig des Heckenweges eine verdichtete Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen vor. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes im gesamten Plangebiet auch durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nicht überschritten werden.

Im Laufe der Zeit hat sich herausgestellt, dass bei Hausgruppen (Reihenhäusern) die im Allgemeinen relativ kleinen Grundstücke kaum Möglichkeiten bieten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in ausreichender Anzahl und Fläche auf dem Baugrundstück zu errichten. Zur Unterbringung dieser Anlagen sind auch für Reihenhäuser relativ große Grundstücke erforderlich.

Im Sinne des Grundsatzes, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und in Anbetracht der mittlerweile gestiegenen Anforderungen an den Umweltschutz möchte die Stadt Zeven nun in den mit WA 2 bezeichneten Baugebieten am Heckenweg eine weitere Verdichtung zulassen. Daher soll in diesen Gebieten die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze etc.) künftig bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden dürfen. Hierfür wird die textliche Festsetzung Nr. 3 geändert.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine bessere Nutzung der Grundstücke mit untergeordneten Gebäuden und Anlagen. Für die Hauptgebäude bleibt die Grundflächenzahl weiterhin mit 0,4 als oberer Grenze bestehen.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erhält die textliche Festsetzung Nr. 3 folgende neue Fassung:

„3.1 Im Gebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

3.2 Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.“

Die übrigen das Änderungsgebiet betreffenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 58 und die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

3.3 Belange von Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Planänderungsgebietes besteht aus Baugrundstücken, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Bis auf 4 Grundstücke sind die Grundstücke noch unbebaut, die Flächen liegen brach, werden aber regelmäßig gemäht. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Teile der Erschließungsstraßen sind bereits hergestellt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist im Geltungsbereich der Planänderung eine Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken von 40 % auf 50 % verbunden. Dadurch ergeben sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Erhöhung beschränkt sich auf maximal rd. 490 qm, die zukünftig für die Anlegung von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. genutzt werden können.

Wesentliche Veränderungen für die Schutzgüter Klima, Luft, Orts- und Landschaftsbild sind gegenüber den derzeitigen Bebauungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergibt sich gegenüber den derzeit zulässigen Nutzungen eine leichte Einschränkung von möglichen Lebensräumen, die sich aber aus im Wesentlichen naturfernen Hausgärten zusammensetzen. Die im Planänderungsgebiet vorgeschriebenen Anpflanzungen auf den Baugrundstücken bleiben bestehen.

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 kein Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Naturhaushalt. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB besagt, dass ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, hier der Änderung des Bebauungsplanes, erfolgt sind oder zulässig waren. Des Weiteren gelten gemäß § 13 a BauGB in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung (gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB entsprechend auch bei der Änderung eines Bebauungsplans) bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4. VERKEHR

Die im Planänderungsgebiet gelegenen Baugrundstücke sind durch den Heckenweg, den Quittenweg, den Weidenweg und den Haselweg erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes wird nicht verändert.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Auf die Wasser- und Löschwasserversorgung, die zentrale Abwasserbeseitigung, die Oberflächenwasserbeseitigung, die Strom- und Gasversorgung sowie die Abfallentsorgung hat die Planänderung keine Auswirkungen.

6. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) sind nicht notwendig.

7. KOSTEN

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Zeven keine Kosten.

Zeven, den

.....
(Klintworth)
Stadtdirektor

Stand: 04/2010