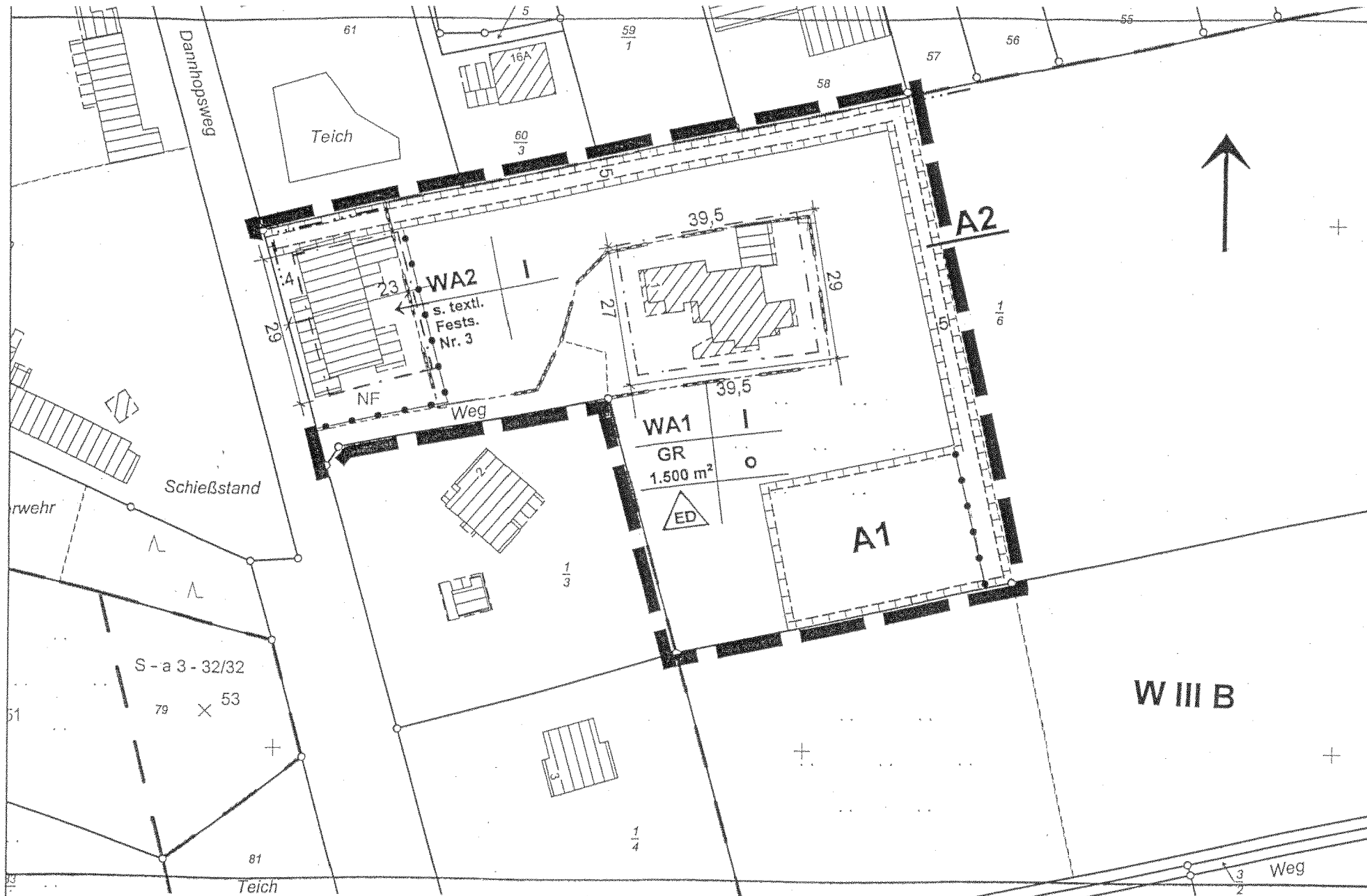




Verantwortlich für den Inhalt
 Behörde für GLL Wolfsburg
 - Katasteramt Gifhorn -
 Bereitgestellt durch
 Behörde für GLL Wolfsburg
 - Katasteramt Gifhorn -

Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze – sog. Carports) sowie Garagen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind nur die nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 NBauO zulässig.
4. Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:
Fläche A1:
 Es dürfen weder Aufschüttungen noch Abgrabungen vorgenommen werden. Vielmehr ist das vorhandene Gelände in seiner derzeitigen Gestalt und Funktion zu erhalten.
Fläche A2:
 Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und im Falle des Abganges durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
 Verwendet werden sollten die in der Anlage zur Begründung genannten Gehölze.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

WA1 Allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 2

WA2 Allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 1500m² Grundfläche, maximal

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

A1/A2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtlich

W III B Wasserschutzgebiet
 Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Brackstedt/Weyhausen. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

Abschrift der Ausfertigung

GEMEINDE JEMBKE

Bebauungsplan

„Dannhopsweg - Neufassung“,
 1. Änderung

Maßstab: 1 : 1000

Stand: 26.11.2009
 geändert am:

C·G·P Stadtplanung GmbH

Abschrift

Ausfertigung der Begründung

**zum Bebauungsplan „Dannhopsweg - Neufassung“, 1. Änderung
der Gemeinde Jembke**

- beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung -

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
 - 1.01 Planungsanlass
 - 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.03 beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB
 - 1.04 Geltungsbereich
 - 1.05 Rechtsgrundlagen

- 2. Planinhalte**
 - 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.02 Ver- und Entsorgung
 - 2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
 - 2.04 Kreisarchäologie

- 3. Nachrichtliche Übernahmen**

- 4. Hinweise aus der Fachplanung**

- 5. Verfahrensvermerk**

Anlage

- Gehölzauswahlliste

1. Allgemeines

Planungsanlass

Entgegen der im Bebauungsplan „Dannhopsweg – Neufassung“, in Kraft seit 30.09.2008, festgesetzten zulässigen Nutzung „Sondergebiet/Klinik“ hat der Eigentümer der Flächen beantragt, einen Teil aus wirtschaftlichen Gründen wohnbaulich nutzen zu können. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in eingeschossiger, offener Bauweise.

Um den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werden zu können, ändert die Gemeinde den Bebauungsplan. Somit kommt die Gemeinde ihrer gesetzlichen Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, für die Eigenentwicklung der Bevölkerung in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen und Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

Der Bebauungsplan „Dannhopsweg - Neufassung“, 1. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) geändert. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Das gewählte Verfahren ist aus folgenden Gründen zulässig:

- Die Grundfläche des Geltungsbereiches beträgt rd. 2.600 m² und liegt damit deutlich unter der maximal zulässigen Obergrenze von 20.000 m²;
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor, das das Vorhaben nicht in die in Anlage 1 – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben – des UVP-Gesetzes fällt.

1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ab. Da die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, ist bei der Samtgemeinde entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Antrag zu stellen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.03 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Zur zeitnahen Schaffung von Baurechten in bestehenden Siedlungsbereichen hat der Gesetzgeber durch die Gesetzesnovelle vom 01.01.2007 den Gemeinden das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen an die Hand gegeben. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, deren städtebauliche Zielsetzung in der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung, wie z.B. eine Umnutzung von Flächen, besteht. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet bzw.
- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² groß sein kann, wenn auf Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalls zu

erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine Umweltauswirkungen hat.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Dannhopsweg – Neufassung“ im Siedlungsbereich. Planungsziel ist die Neuordnung mit einer geringfügigen Nachverdichtung.

Die Gesamtfläche des Plangebietes liegt mit rd. 7.200 m² und einer Grundfläche von rd. 2.600 m² unter der für das beschleunigte Verfahren zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

1.04 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.05 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.01 Bauliche und sonstige Nutzung

Art sowie Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes orientieren sich an die im angrenzenden B-Plan „Nachtweide“, 1. Änderung getroffenen Festsetzungen, um hier ein harmonisches Miteinander zu erreichen.

Mit der Planung wird jedoch keine weitere Siedlungsentwicklung verfolgt, da sie mit den planerischen Zielvorstellungen an dieser Stelle des Ortes nicht vereinbar ist. Um diese Zielvorstellung erreichen zu können, wird das Plangebiet in zwei Teilbereiche aufgeteilt und zwar in WA1 und WA2.

Im Teilbereich WA1 wird durch die Festsetzung eines Baufensters die vorhandene Bebauung erfasst. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass auch für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Fläche vorhanden ist. Daher wird eine Regelung getroffen, dass diese Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche möglich sind. Ausgenommen werden lediglich Grundstückseinfriedungen.

Im Teilbereich WA2 werden die vorhandenen baulichen Anlagen durch Baugrenzen abgegrenzt. Mit der Festsetzung, dass hier nur untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig sind wird erreicht, dass auch zukünftig nur solche Anlagen hier möglich sind.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird nicht beeinträchtigt.

2.02 Ver- und Entsorgung

Einer Regelung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Kommunikationstechnik) bedarf es nicht, da sämtliche Anlagen durch die bereits bestehende Nutzung vorhanden sind.

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke haben die Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straßen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgabe der EAE-85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (s. Pkt. 1.03), somit wird auf den Umweltbericht gem. § 2 a BauGB verzichtet.

Da die in § 1 a Abs. 2 BauGB genannten umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen sind, wird nachfolgend eine Beschreibung der relevanten umweltbezogenen Belange vorgenommen.

• Schutzgebiete

Im Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) sind für das Plangebiet keine Darstellungen für landschaftsbezogene Entwicklungsziele bzw. Schutzkriterien für Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope oder Vogelschutzgebiete enthalten.

• Wasser

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes sowie der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III B für das Wasserwerk Brackstedt / Weyhausen.

Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten. Weitere Erläuterungen siehe unter 3. Nachrichtliche Übernahmen.

• Landschaftseinheit / Boden und Geologie

Das Bodenmaterial ist teilweise pleistozänen Ursprungs und stammt aus fluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das Sande und Niedermoortorf, woraus sich als Bodentyp ein Gley mit Niedermoortorfaufage entwickelt hat (digitale Bodenkarte Niedersachsens, 1997), der als gering nährstoffversorgt eingestuft werden kann.

• Eingriff in Natur und Landschaft - Ausgleich

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt im vorliegenden Fall (Bebauungsplan der Innenentwicklung) die Erforderlichkeit eines Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Das Planungsgebiet ist bereits mit einem Wohnhaus und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut. Durch die vorliegende Planung können weitere Versiegelungen allenfalls in geringfügigem Umfang erfolgen.

Die bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dannhopsweg – Neufassung“ geregelten Maßnahmen zur Kompensation werden in die vorliegende Änderung übernommen. Weitere Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

2.04 Kreisarchäologie

Der Gemeinde sind in dem Planbereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes sowie der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III B für das Wasserwerk Brackstedt / Weyhausen.

Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten. Anhaltspunkt hierfür die Musterschutzzonenverordnung vom 15.10.1993.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10. 1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Der Bau und Gebrauch von Erdreichwärmepumpen oder Wärmepumpen mit Erdsonden, deren Endteufen in oder unterhalb von stockwerkstrennenden Schichten liegen und / oder deren Wärmeträgermittel als wassergefährdend eingestuft sind, sind nicht zulässig.

Des Weiteren ist der Bau und Gebrauch von Grundwasserwärmepumpen nicht zulässig.

4. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Landkreis Gifhorn - vom 29.01.10

Untere Bauaufsichtsbehörde

Um die Lage der Baufenster zu verdeutlichen, ist eine Bemaßung bezogen auf die Grundstücksgrenzen vorzunehmen.

Anmerkung:

Aufgrund des gewählten Maßstabes 1 : 1000 sind die Abstände zwischen den Gebäuden bzw. Baufenstern bezogen auf die Grundstücksgrenzen einwandfrei abzumessen. Die im Plan enthaltenen Maßangaben sind ausreichen, weitere sind nicht erforderlich.

Immissionsschutzbehörde

Es können Emissionen aus benachbarten Gebieten (Einzelhandel, Schießanlage) auftreten.

Anmerkung:

Es wurde verkannt, dass mit der vorliegenden Planung keine neuen Bauflächen ausgewiesen, sondern lediglich die Art der baulichen Nutzungen neu geordnet werden. Eine

veränderte bauliche Situation gegenüber der ursprünglichen Planung tritt nicht ein, also ergeben sich auch keine zusätzlich zu berücksichtigten Belange zum Immissionsschutz.

5. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.2010 bis 05.02.2010 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 15.03.2010 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 26.03.2010

L.S.

Gez. Schulze
Bürgermeister

Anlage - Gehölzauswahlliste

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Crataegus laevigata</i>	eingrifflicher Weißdorn
<i>Sambucus racemosum</i>	roter Holunder
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Evonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	schwarzer Holunder