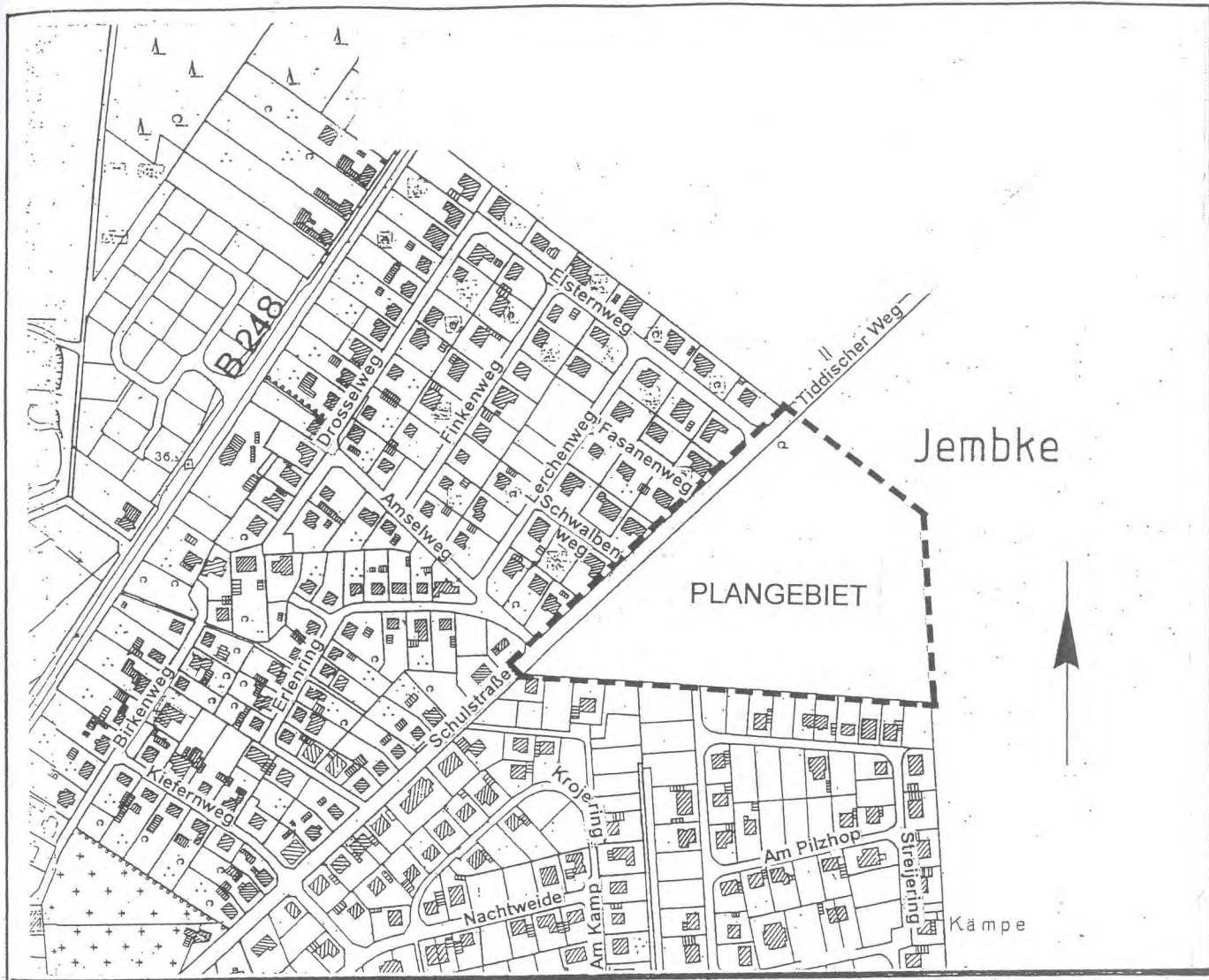




C•G•P Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf

Gemeinde Jembke

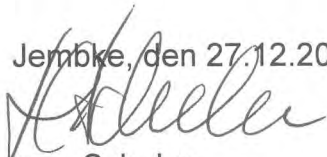
— — —
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Tiddischer Weg“ mit ÖBV,
2. Änderung

Maßstab 1 : 5.000

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Gebietsabgrenzung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Jembke, den 27.12.2006


gez. Schulze
Bürgermeister



Gegenstand der Planänderung:

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 – 8 des am 31.03.2005 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes „Tiddischer Weg“ mit ÖBV, 1. Änderung sind von der aktuellen Planänderung nicht betroffen.

Nr. 9 Die Mindestbauplatzgröße beträgt:

- a) bei Einzelhäusern 500 m²;
- b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m²

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften §§ 1, 2, 4 und 5 des am 31.03.2005 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes „Tiddischer Weg“ mit ÖBV, 1. Änderung sind von der aktuellen Planänderung nicht betroffen.

§ 3 – Gebäudewandaußenflächen

- 1. Die Außenflächen der Gebäude sind aus Sichtmauerwerk, aus Holz, als verputzte Flächen oder in Fachwerkbauweise herzustellen.
- 2. Für die Verkleidung von Giebeldreiecken sind Holzverschalungen mit farblosen Anstrichen sowie Naturschiefer oder Schieferit zulässig.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 11.07.2006

C·G·P
Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf
gez. Langer

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 15.08.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.09.2006 gegeben.

Jembke, den 27.12.2006



gez. Schulze
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.07.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.08.2006 bis 21.09.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Jembke, den 27.12.2006

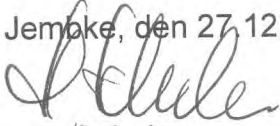


gez. Schulze
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jembke, den 27.12.2006

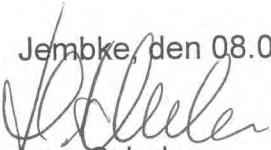


gez. Schulze
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.12.2006 im Amtsblatt Nr. 15 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.12.2006 in Kraft getreten.

Jembke, den 08.01.2007



gez. Schulze
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Jembke, den

Bürgermeister

ABSCHRIFT

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Tiddischer Weg“ mit ÖBV, 2. Änderung gem.
§ 13 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Jembke

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Allgemeines**
 - 1.01 Planungsanlass
 - 1.02 Planungskonzeption
 - 1.03 Geltungsbereich
2. **Planinhalte**
 - 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.02 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
3. **Örtliche Bauvorschriften**
4. **Hinweise aus der Fachplanung**
5. **Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**
6. **Verfahrensvermerk**

1. Allgemeines

1.01 Planungsanlass

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Tiddischer Weg“ mit ÖBV, 1. Änderung beinhaltet u.a. die Festsetzung einer Mindestbauplatzgröße für Einzelhäuser sowie in der örtlichen Bauvorschrift die Gestaltung der Gebäudeaußenflächen.

Nach der Aufteilung der Baugrundstücke hat es sich jedoch gezeigt, dass die festgesetzte Mindestbauplatzgröße von 600 m² für Einzelhäuser teilweise nicht eingehalten werden kann.

Ebenso liegen der Gemeinde Anträge auf Gestaltung der Gebäudeaußenflächen mit Holz vor.

Um den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werden zu können, ändert die Gemeinde den Bebauungsplan dahingehend, dass für Einzelhäuser eine Mindestbauplatzgröße von 500 m² einzuhalten ist. In den örtlichen Bauvorschriften wird in § 3 – Gebäudewandaußenflächen zusätzlich aufgenommen, dass die Außenflächen der Gebäude auch in Holz hergestellt werden können.

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).

Darüber hinaus sorgt die Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplanes dafür, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

1.02 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption des am 31.03.2005 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes „Tiddischer Weg“ mit ÖBV, 1. Änderung wird beibehalten.

1.03 Geltungsbereich

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

2. Planinhalte

2.01 Bauliche und sonstige Nutzung

Die Art sowie das Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes werden beibehalten. Sie sind nicht Gegenstand der Planänderung.

2.02 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Für den gesamten Geltungsbereich ist festzustellen, dass die bauliche Nutzung der Grundstücke im vorhandenen Umfang bereits vor der planerischen Entscheidung der Gemeinde erfolgte und auch zulässig war. Somit kommt hierfür die Regelung des BauGB zum Tragen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich wird (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

3. Örtliche Bauvorschriften

Im Interesse der Bauherren wird die Verwendung von Holz als Außenwandfläche der Gebäude als angemessenes gestalterisches Merkmal angesehen.

Die übrigen mit der ÖBV des rechtswirksamen Bebauungsplanes getroffenen Gestaltungsvorschriften sind von der aktuellen Planänderung nicht betroffen.

4. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Landkreis Gifhorn – vom 20.09.2006

Bau – und Planungsamt

Gegen den o.a. B-Plan bestehen keine Bedenken.

Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Wasserbehörde

Die vorgesehene Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen- Brackstedt und entsprechend des Antrages der VW AG in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB. I.R. stehende Schutzzone befindet sich im Verfahren.

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

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 (11/02) sowie das Merkblatt ATV-M 146 - Ausführungsbeispiele zum o. g. Arbeitsblatt (05/04) – zu berücksichtigen.

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

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme der Stellungnahme in die Begründung zum Bebauungsplan beachtet.

Es bedarf keines Beschlusses.

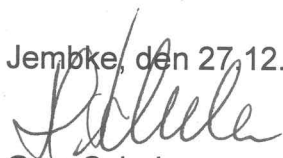
5. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

6. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2006 bis 21.09.2006 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 13.12.2006 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 27.12.2006



Gez. Schulze
Bürgermeister

