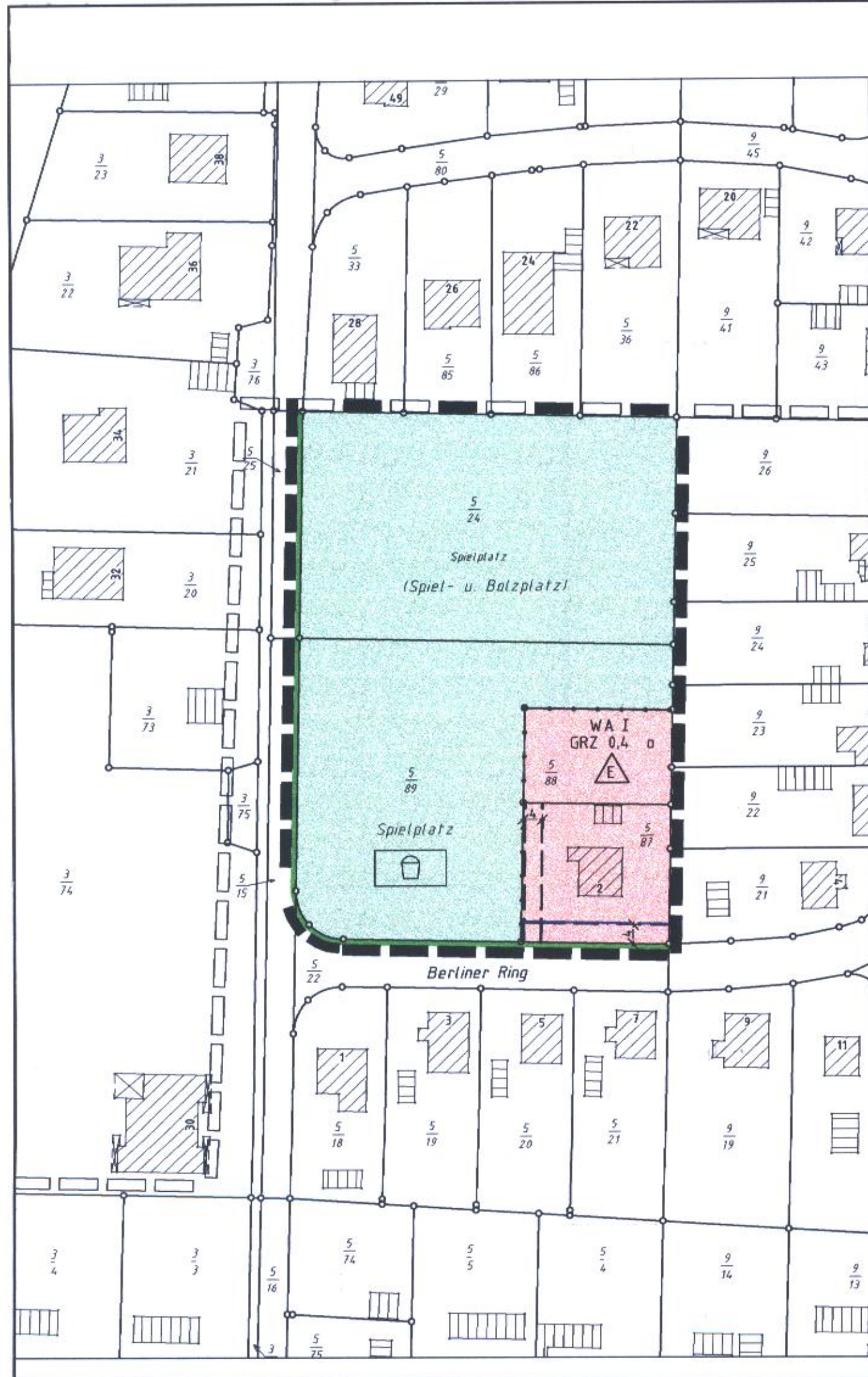




Planzeichenerklärung (PlanzV 90, BauNVO 90)

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

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

E Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Spiel- u. Bolzplatz

Sonstige Planzeichen

Wegerecht (§9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schule", 1. Änderung (§9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes "Schule"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Vorhandene Gebäude

Hinweis: Längenmaße in Metern

Textliche Festsetzung

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für einen beschränkten Personenkreis. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis, für den Anschluss des Flurstücks 5/88, der Flur 4 der Gemarkung Bokensdorf an den Berliner Ring eine Zufahrt anzulegen sowie unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, als Satzung beschlossen.

Bokensdorf, den 06.11.2002
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.05.01 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §2 Abs. 1 BauGB am 20.07.01 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bokensdorf, den 06.11.2002
(Bürgermeister)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.10.2001).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 20.12.02
(öffentl. best. Vermessung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Joachim Stein
Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg

Wolfsburg, den 20.12.02
(Planverfasser)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.05.01 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.01 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 30.07.01 bis 07.09.01 gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bokensdorf, den 06.11.2002
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.03.02 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gem. §3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.04.02 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 30.05.02 bis 03.06.02 gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bokensdorf, den 06.11.2002
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.09.02 zur Satzung (§10 BauGB und §97 NbuO) sowie die Begründung beschlossen.

Bokensdorf, den 06.11.2002
(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss ist gem. §10 Abs.3 BauGB am 11.12.02 im Amtsblatt Nr. 18 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf §215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.12.02 in Kraft getreten.

Bokensdorf, den 18.12.02
(Bürgermeister)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bokensdorf, den _____

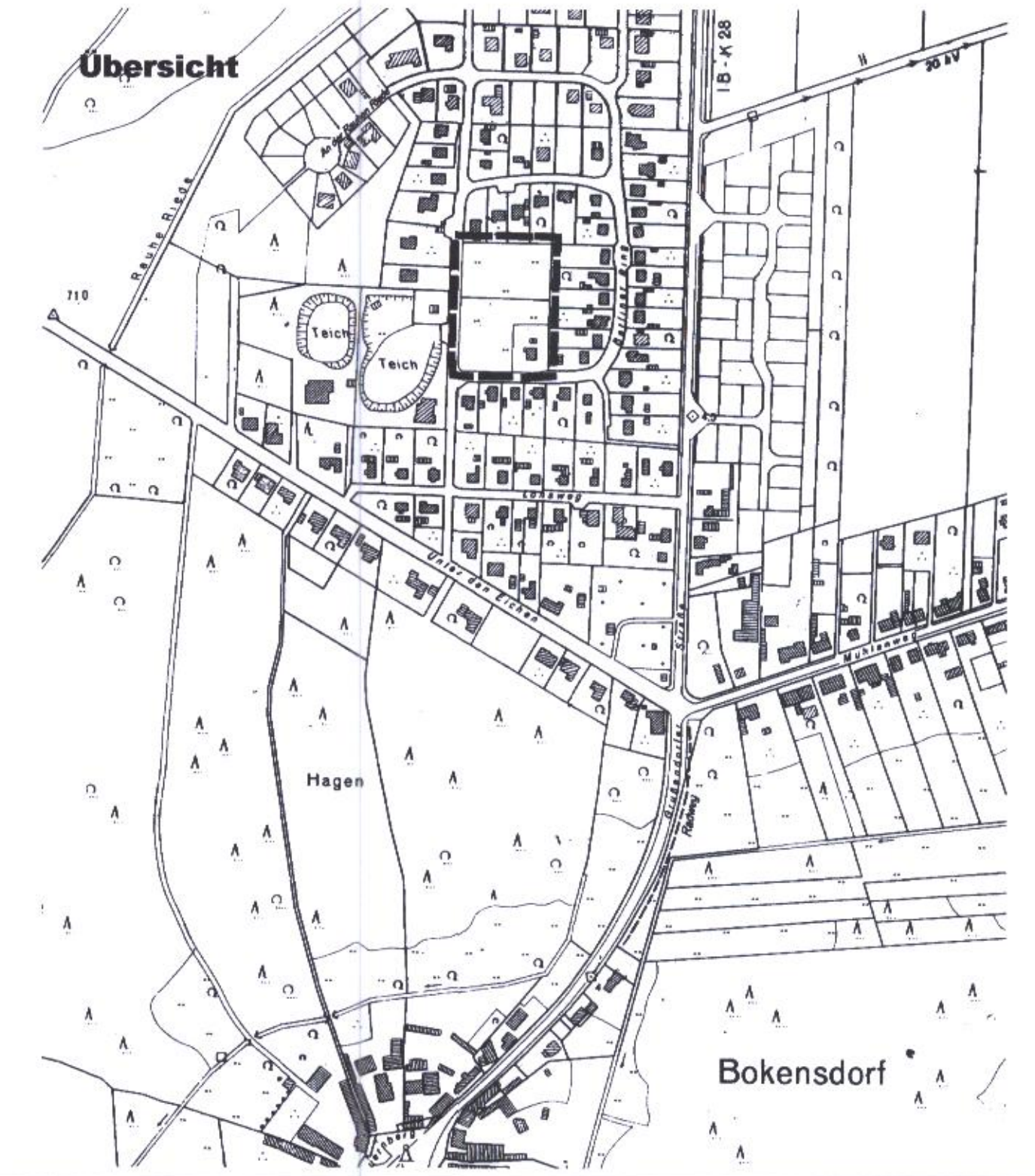
(Bürgermeister)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bokensdorf, den _____

(Bürgermeister)

Übersicht



Gemeinde Bokensdorf

Bebauungsplan "Schule"

1. Änderung

Dipl.-Ing. Joachim Stein Schillerstraße 62 38440 Wolfsburg

Gemeinde Bokensdorf
Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan „Schule“, I. Änderung

Begründung

zur I. Änderung des Bebauungsplans „Schule“, Bokensdorf mit örtlicher
Satzung über die Anforderungen an die Baugestaltung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage und Verfahrensablauf
2. Anlass der Planung
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planinhalt und Abwägung
5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft
6. Maßnahmen zur Verwirklichung
7. Aufhebung bestehender Pläne
8. Flächen- und Kostenangaben
9. Verfahrensvermerke

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der I. Änderung des Bebauungsplans „Schule“ ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 10.05.2001 eingeleitet. Die erste Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die erste öffentliche Auslegung des Planes haben nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 20.07.2001 stattgefunden.

Die von der Änderung betroffenen Bürger und die berührten Träger öffentlicher Belange hatten erstmals in der Zeit vom 30.07.2001 bis einschließlich 07.09.2001 die Gelegenheit, Anregungen zu der Bebauungsplanänderung vorzubringen. Der zur ersten Auslegung bestimmte Entwurf der I. Änderung des Bebauungsplans „Schule“ der Gemeinde Bokensdorf, sowie der erste Entwurf der zugehörigen Begründung, lagen vom 30.07.2001 bis zum 07.09.2001 während der Dienststunden in der Verwaltung der Gemeinde Bokensdorf, Bauernberg 4, 38556 Bokensdorf und zusätzlich in der Wohnung des Bürgermeisters, Am Hagenkamp 1, 38556 Bokensdorf während der Zeiten Mo. - Fr. 9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr sowie in der Samtgemeinde Boldecker Land, Weyhausen, Brückestraße 8, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Der Aushang wurde am 10.09.2001 abgenommen.

2. Anlass der Planung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Schule sind hinsichtlich der für einen Schulneubau in Bokensdorf ausgewiesenen Flächen überholt. Nach der Verwaltungs- und Gebietsreform im Jahre 1972 ist die Schulträgerschaft von der Gemeinde Bokensdorf auf die Samtgemeinde Boldecker Land mit Sitz in Weyhausen übergegangen. Diese stellt den Schulbetrieb gegenwärtig an folgenden Schulstandorten sicher: Mitgliedsgemeinde Weyhausen, Mitgliedsgemeinde Jembke und Mitgliedsgemeinde Osloß. Ferner wird die alte Schule in der Mitgliedsgemeinde Tappenbeck als Dependance genutzt. Es ist festzustellen, dass für den gegenwärtigen und auch für den künftigen Schulbetrieb in der Mitgliedsgemeinde Bokensdorf ein Schulneubau in der Mitgliedsgemeinde Bokensdorf nicht erforderlich ist.

Der räumliche Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplans „Schule“ umfasst die Flurstücke 5/24, 5/89, 5/88 und 5/87 der Flur 4 der Gemeinde Bokensdorf. Seit nunmehr über 20 Jahren erfolgt eine Nutzung der Flächen der Flurstücke 5/89 und 5/24 als Spiel- und Bolzplatz. Diese Nutzung soll dauerhaft beibehalten werden. Die Flächen werden unmittelbar durch die Anliegerstraße Berliner Ring erschlossen.

Auf dem Flurstück 5/87 ist eine Bebauung, im Zusammenhang mit dem ehemals geplanten Schulneubau, als Lehrerwohnhaus, bereits erfolgt. Für das Flurstück 5/88 hat der Rat der Gemeinde Bokensdorf, im Zusammenhang mit der Veräußerung des Lehrerwohnhauses, für eine Bebauung votiert. Die Erschließung dieses Grundstücks ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 5/87 gesichert. Die Erschließung erfolgt über die Anliegerstraße Berliner Ring.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Ziele der Raumordnung und der Landesplanung, die der I. Änderung des Bebauungsplans „Schule“ entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Flächennutzungsplan

Der zur Zeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land vom 1975 (Urfassung) stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplans „Schule“ teils als allgemeines Wohngebiet und teils als öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar.

4. Planinhalt und Abwägung

Die Bebauungsplanänderung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die hiervon, im Zusammengang mit der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachte abweichende Auffassung der Samtgemeinde Boldecker Land, ist nicht zutreffend. Sie berücksichtigt nicht, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind.

Der Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplans „Schule“ gliedert sich in einen Teilbereich Öffentliche Grünfläche und in einen Teilbereich Wohngebiet.

Für die Flurstücke 5/87 und 5/88 wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausweisung dieser Flächen als allgemeines Wohngebiet entspricht auch der Festsetzung des Bebauungsplans „Schule“. Die Ausweisung weiteren Baulandes im Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplans „Schule“ ist nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan „Schule“ wurde seinerzeit aus dem „Aufbauplan Schule“ der Gemeinde Bokendorf entwickelt. Der in dem Aufbauplan noch angestrebte „dörfliche Charakter“ des Plangebiets, mit entsprechend bemessenen Grundstücksgrößen, ist heute nicht mehr zeitgemäß. Im Bebauungsplan „Schule“ wurde eine Mindestgröße von 700 m² für die Baugrundstücke festgesetzt. Die in der I. Änderung des Bebauungsplans „Schule“ geplante Zulassung kleinerer Baugrundstücke bedingt jedoch, dass ein entsprechend größerer Teil eines Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im Änderungsbereich beträgt die Grundflächenzahl daher 0,4.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schule“, mit der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet, ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im Änderungsbereich sind, entsprechend der bereits auf dem Flurstück 5/87 vorhandenen, sowie der angrenzenden Bebauung, nur Einzelhäuser zulässig. Die gewünschte Einpassung einer möglichen Bebauung auf dem Flurstück 5/88 in seine Umgebung, wird damit sichergestellt.

Der Bebauungsplan Schule hat für die Baugrundstücke eine Geschosszahl von 1 festgesetzt. Im Geltungsbereich der I. Änderung dieses Bebauungsplans hat die Zahl der Vollgeschosse 1 zu betragen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Anliegerstraße Berliner Ring. Die Erschließung des Flurstücks 5/88 ist durch ein zwischenzeitlich notariell beurkundetes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über einen ca. vier Meter breiten Streifen an der Westseite des Flurstücks 5/87 gesichert.

Die öffentliche Grünfläche umfasst die Flurstücke 5/24 und 5/89. Die I. Änderung des Bebauungsplans „Schule“ weist diese Flurstücke entsprechend ihrer seit nunmehr über 20 Jahren bestehenden tatsächlichen Nutzung als öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz aus. Die Flächen werden unmittelbar durch die Anliegerstraße Berliner Ring erschlossen. Die im Absatz 2 der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur ersten öffentlichen Auslegung des Entwurfs der I. Änderung des Bebauungsplans „Schule“ gewählte Begriff: „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ ist irreführend. Hier handelt es sich nicht um „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ entsprechend der Definition der Planzeichenverordnung. Bei den vorhandenen „Spielanlagen“ handelt es sich lediglich um Spielgeräte für Kleinkinder, wie z.B. Klettergerüste, sowie um die kleinen Tore des Spiel- und Bolzplatzes.

In der Stellungnahme des Landkreises Gifhorn, Bau- und Planungsamt, zum ersten Entwurf der I. Änderung des Bebauungsplans „Schule“, wird auf eine fehlende Aussage hinsichtlich der Lärmimmissionen des Bolzplatzes auf die umgebende Wohnbebauung hingewiesen. Hierzu ist anzumerken, dass die Flächen der Flurstücke 5/89 und 5/29 bereits im Aufbauplan „Schule“ der Gemeinde Bokendorf vom 23. September 1960 als „Spiel- und Tummelplatz“ des ehemals vorgesehenen Schulgeländes ausgewiesen waren. Auf dem südlichen Teil des Flurstücks 5/89 wurde zwischenzeitlich der o.g. Spielplatz mit entsprechender Ausstattung für kleinere Kinder angelegt. Die nördlich angrenzende Grünfläche, bestehend aus dem Flurstück 5/29, sowie dem nördlichen Teil des Flurstücks 5/89 dient den Kindern und Jugendlichen des Wohngebiets als Spiel- und Bolzplatz. Bei diesem Bolzplatz handelt es sich um den Teil eines notwendigen Kinderspielplatzes.

Eine Nutzung im Rahmen einer wettkampf- und trainingsorientierten sportlichen Betätigung findet hier nicht statt. Aufgrund der nicht normierten Ausmaße und Größe ist diese Fläche hierzu auch nicht geeignet. Diese Fläche besitzt vielmehr insgesamt eine Spielplatzeigenschaft und ist somit auch nicht als Sportanlage i.S.d. 18 BImSchVO zu betrachten.

Dennoch ist eine situationsbezogene Abwägung der sich widerstreitenden Interessen zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und dem Spiel- und Bolzplatz angezeigt. Im Hinblick auf das baurechtliche Rücksichtnahmegebot wären hier Störungen erheblich, die das baugebietsadäquate Immissionsniveau, unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme, überschreiten. Da jedoch in einem allgemeinen Wohngebiet Nutzungen mit einem gewissen Störpotenzial zulässig sind, wie beispielsweise Kinderspielplätze, kann daraus gefolgert werden, dass hier die mit der bestimmungsgemäßen Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen von den Nachbarn hinzunehmen sind; s. hierzu BVerwG(Fn.34), NVwZ 1996. Diese Einschätzung entspricht auch der allgemeinen Akzeptanz, der von Kinderspielplätzen ausgehenden Geräusche in der Bevölkerung.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans „Schule“ wurden keine Flächen für Nebenanlagen, wie Standplätze für Abfallbehälter, festgesetzt. Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Gifhorn, Unterer Abfallbehörde, zum ersten Entwurf der I. Änderung des Bebauungsplans „Schule“, haben die Nutzer der Grundstücke ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straße, hier dem Berliner Ring, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Zu der, in diesem Zusammenhang erfolgten bodenschutzrechtlichen Stellungnahme des Landkreises Gifhorn, Untere Immissions- und Bodenschutzbehörde, ist aufzuführen, dass nach Auskunft der Gemeinde Bokendorf keine Erkenntnisse über sog. Altstandorte im Planungsgebiet vorliegen. Soweit bei Bodeneingriffen dennoch sog. Altablagerungen vorgefunden werden sollten, ist unverzüglich die zuständige Behörde einzuschalten. In der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme dieser Behörde wird auf die Möglichkeit von Gerüchen in landwirtschaftlichen Gebieten hingewiesen und darauf, dass emittierende Anlagen im Genehmigungsverfahren grundsätzlich einer besonderen Genehmigung bedürfen. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets. Emittierende Anlagen sind hier nicht vorhanden.

Die zum ersten Entwurf ergangenen Hinweise des Landkreises Gifhorn, Kreisarchäologie, werden übernommen: sollten bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, so ist dieses unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem Ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§14 Abs. NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle ist unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§14 Abs. 2 NDSchG).

Hinweis zu den redaktionellen Anmerkungen des Landkreis Gifhorn zum ersten Entwurf der I. Änderung des Bebauungsplans „Schule“: Diese wurden bei der Ausarbeitung der Bebauungsplansänderung berücksichtigt.

Von den betroffenen Bürgern wurden keine Anregungen zum ersten Entwurf der Bebauungsplanänderung vorgebracht.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans „Schule“ ergeben sich keine geänderten Voraussetzungen hinsichtlich der Bewertung der Umweltsituation als Ganzes. Die bisherige tatsächliche Nutzung im Plangebiet bleibt im wesentlichen erhalten. Der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Fläche im Anschluss an das Lehrer-Wohnhaus steht der Verzicht auf einen Schulneubau gegenüber. Dieses führt in der Summe zu einer Verminderung der Bodenversiegelungsmöglichkeiten. Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der I. Änderung des Bebauungsplans „Schule“ beachtet.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

- Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:
Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.
- Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans auf öffentliche Belange
Ver- und Entsorgung:
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schule“ wird die Ver- und Entsorgungssituation nicht berührt.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan „Schule“ aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Flächenberechnung:

Das Plangebiet ist ca. 8.594 m² groß. Hiervon werden die zwei Flurstücke 5/88 und 5/87, mit einer Gesamtgröße von ca. 1.515 m², für zwei Baugrundstücke benötigt. Die verbleibende Grünfläche dient dem Baugebiet als Spiel- und Bolzplatz; diese Fläche ist unbebaut.

Flächenzusammenstellung zum Bebauungsplan „Schule“, I. Änderung

<u>Flurstück</u>	<u>Nutzungsart</u>	<u>Größe</u>
5/24	Grünfläche	3.716 m ²
5/89	Grünfläche	3.363 m ²
5/88	allg. Wohngebiet	610 m ²
5/87	allg. Wohngebiet	905 m ²
Insgesamt		8.594 m ²

Grundflächenberechnung

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche (GR) ist der rechnerische Anteil der Fläche des Baugrundstücks (FB), der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (s. § 19 Absätze 1 und 2 BauNVO).

<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>	<u>Bebau. Fl.</u>	<u>GRZ</u>	<u>GR</u>	<u>vorh. Baul. Anlagen</u>
5/87	905 m ²	905 m ²	0,4	362 m ²	122 m ²
5/88	610 m ²	610 m ²	0,4	244 m ²	-

Kostenangaben:

Durch die I. Änderung des Bebauungsplans „Schule“ entstehen der Gemeinde Bokendorf die Planungskosten.

9. Verfahrensvermerke

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bokensdorf in der Sitzung am 20.09.02
als Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bokensdorf, den 06.11.02

A. Heel

Bürgermeister

