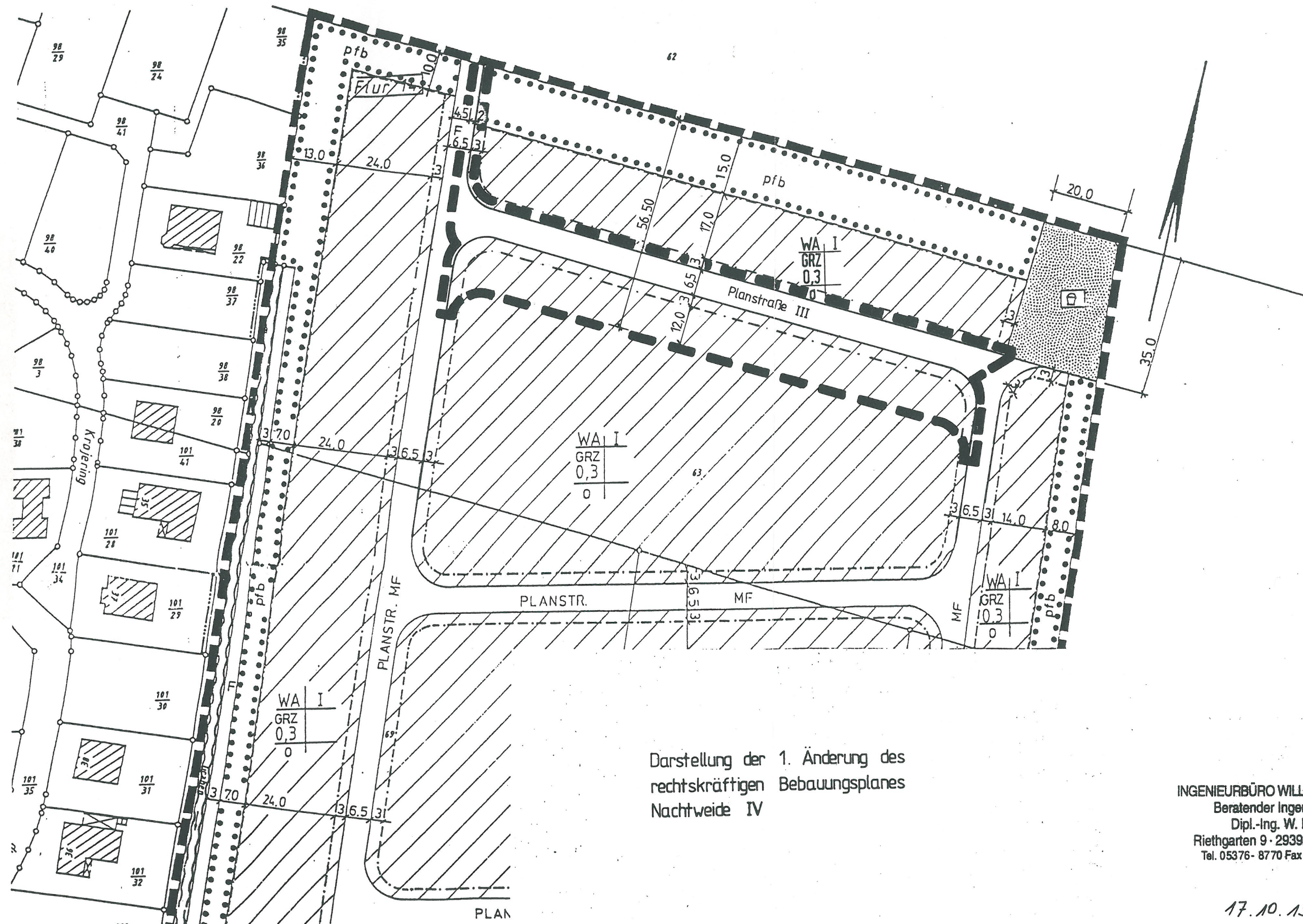




Darstellung der 1. Änderung des
rechtskräftigen Bebauungsplanes
Nachtweide IV

INGENIEURBÜRO WILLI HEERS GMBH
Beratender Ingenieur VBI
Dipl.-Ing. W. Heers
Riethgarten 9 · 29392 Wesendorf
Tel. 05376- 8770 Fax 05376-8383

17.10.1994

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nachtweide IV der Gemeinde Jembke, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nachtweide IV der Gemeinde Jembke wurde am 22.07.1994 durch den Gemeinderat beschlossen. Unter dem 22.08.1994 teilte der Landkreis Gifhorn mit, keine Rechtsverstöße geltend zu machen.

Der Bebauungsplan selbst folgt mithin den Zielen der Landes- und der Regionalen Raumplanung. Insoweit und hinsichtlich der grundsätzlichen Begründung für das Bebauungsplanvorhaben wird auf die Begründung des Bebauungsplanes vom 22.07.1994 verwiesen, der durch den vorliegenden Plan geändert wird.

1.1 Planänderungsanlaß

Der Bebauungsplan Nachtweide IV folgt dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land, der für den Bereich eine Fläche für die wohnbauliche Entwicklung darstellt. Die Erschließungsvorplanungen haben nunmehr ergeben, daß eine leicht geänderte Straßenführung die Erschließung erleichtern und zu kostensparender Bauweise führte. Dies nimmt die Gemeinde Jemke zum Anlaß, den Bebauungsplan Nachtweide IV zu ändern.

1.2 Planinhalt/Begründung

a) Verlegung der Verkehrsfläche nach Norden

Die Verkehrsfläche der Planstraße (gemischt genutzte Verkehrsfläche) wird um 15 m nach Norden verschoben, um die dort anschließende Wohnbaufläche weniger tief ausfallen zu lassen und zugleich die südlich anschließende Wohnbaufläche tiefer zu erschließen. Hierdurch wird auch die Zufahrt zum Spielplatz verkürzt.

b) Verbreiterung des Fußweges nach Norden

Der Fußweg zum nördlichen Rand des Baugebietes, der gegenwärtig mit 4,5 m festgelegt ist, soll auf 6,5 m verbreitert werden, um gegebenenfalls ein künftig nördlich anschließendes Baugebiet durch eine Änderung der Verkehrsfläche zu einer Straße auch dem Kraftverkehr zu erschließen. Hierzu wird eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

c) Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bleiben bestehen wie im bebauungsplan Nachtweide IV ausgeführt.

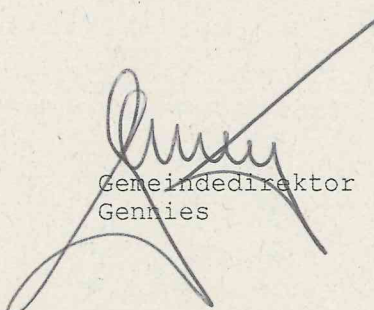
1.3

Berücksichtigung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes
Berücksichtigung der Belange von Ver- und Entsorgung
Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes
Grünflächen
Altlasten
Hinweise aus den Fachplanungen

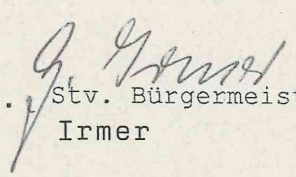
Die Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich zum Bebauungsplan selbst nicht berührt, die in der Begründung des Bebauungsplanes Nachtweide IV dargestellten Aussagen finden Gültigkeit. Die Hinweise der Fachplanungen behalten ihre Gültigkeit.

1.4 Berücksichtigung der Belange der Landschaftspflege/Umweltbelange

Die Belange der Landschaftspflege und die weiteren Umweltbelange werden durch die Planänderung nicht wesentlich berührt. Insbesondere wird die Flächenbilanz nicht wesentlich verändert. Im einzelnen werden etwa 30 qm Pflanzstreifen zugunsten des breiteren Fußweges aufgegeben. Dagegen steht eine verminderte Verkehrsfläche im Bereich der Spielplatzeinfahrt, die zum Rand einer Wohnbaufläche zugeschlagen und damit kaum versiegelt werden dürfte.


Gemeindedirektor
Gennies




II. Stv. Bürgermeisterin
Irmer