

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO)

hat der Rat
der Gemeinde Groß Berßen diese

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Sandufern II“ nebst örtlichen Bauvorschriften

als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der
Planzeichnung als Satzung beschlossen.

Groß Berßen, den 03.05.2007




.....
(Bürgermeister i. V.)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Sandufern II“

-vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB-

der Gemeinde Groß Berßen

URSCHRIFT

Landkreis Emsland

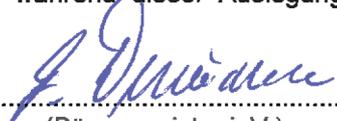
Planverfasser:

Samtgemeinde Sögel
Der Samtgemeindegemeister
Clemens-August-Straße 39
49751 Sögel

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Groß Berßen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Planunterlagen der 1. Änderung in der Zeit vom 21.03.2007 bis zum 23.04.2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 14.03.2007 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Groß Berßen, den 03.05.2007


.....
(Bürgermeister i. V.)

Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher wurde zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 durch die Gemeinde Groß Berßen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen sowie der dazugehörigen Begründung am 14.03.2007. Für die Abgabe ihrer Stellungnahme setzte die Gemeinde Groß Berßen den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Frist bis zum 23.04.2007.

Groß Berßen, den 03.05.2007


.....
(Bürgermeister i. V.)

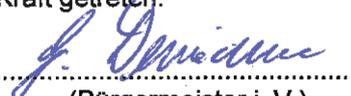
Der Rat der Gemeinde Groß Berßen hat nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in seiner Sitzung am 03.05.2007 als Satzung gemäß § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen.

Groß Berßen, den 03.05.2007


.....
(Bürgermeister i. V.)

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Groß Berßen ist gemäß § 10 am 14.05.2007 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nebst örtlichen Bauvorschriften ist mit der Bekanntmachung am 14.05.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Groß Berßen, den 14.05.2007


.....
(Bürgermeister i. V.)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nebst örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 – 3 BauGB gegenüber der Gemeinde Groß Berßen nicht geltend gemacht worden.

Groß Berßen, den2008

.....
(Bürgermeister i. V.)

Hinweise

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 5 „Unter den Sandufern II“ und die in der Begründung zum Ursprungsplan getroffenen Aussagen gelten weiterhin und sind zu beachten, sofern sie den Geltungsbereich dieser Änderung betreffen.

Groß Berßen

Bebauungsplan Nr. 5
„Unter den Sandufern II“

Geltungsbereich der
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 5
„Unter den Sandufern II“

Übersichtsplan
Kartengrundlage: ALK
Herausgeber: GLL Meppen, Katasteramt Meppen



Planzeichenerklärung

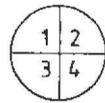
Gemäß der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung



1 Zahl der Vollgeschosse
2 Grundflächenzahl GRZ (siehe planungsrechtliche Festsetzungen § 2)
3 Geschoßflächenzahl GFZ
4 Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

----- Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

0 offene Bauweise

hier:  nur Einzelhäuser zulässig

40° - 48° zulässige Dachneigung

4. Verkehrsflächen -öffentlich-



Straßenverkehrsfläche

F + R = Fuß- und Radweg



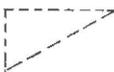
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

hier: "Verkehrsberuhigter Bereich"



Straßenbegrenzungslinie

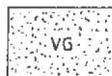
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Sichtdreiecke

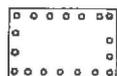
(nachrichtliche Übernahme, siehe Hinweise Nr. 3)

5. Grünflächen -öffentlich-



Verkehrsgrün, öffentlich

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen von Bäumen



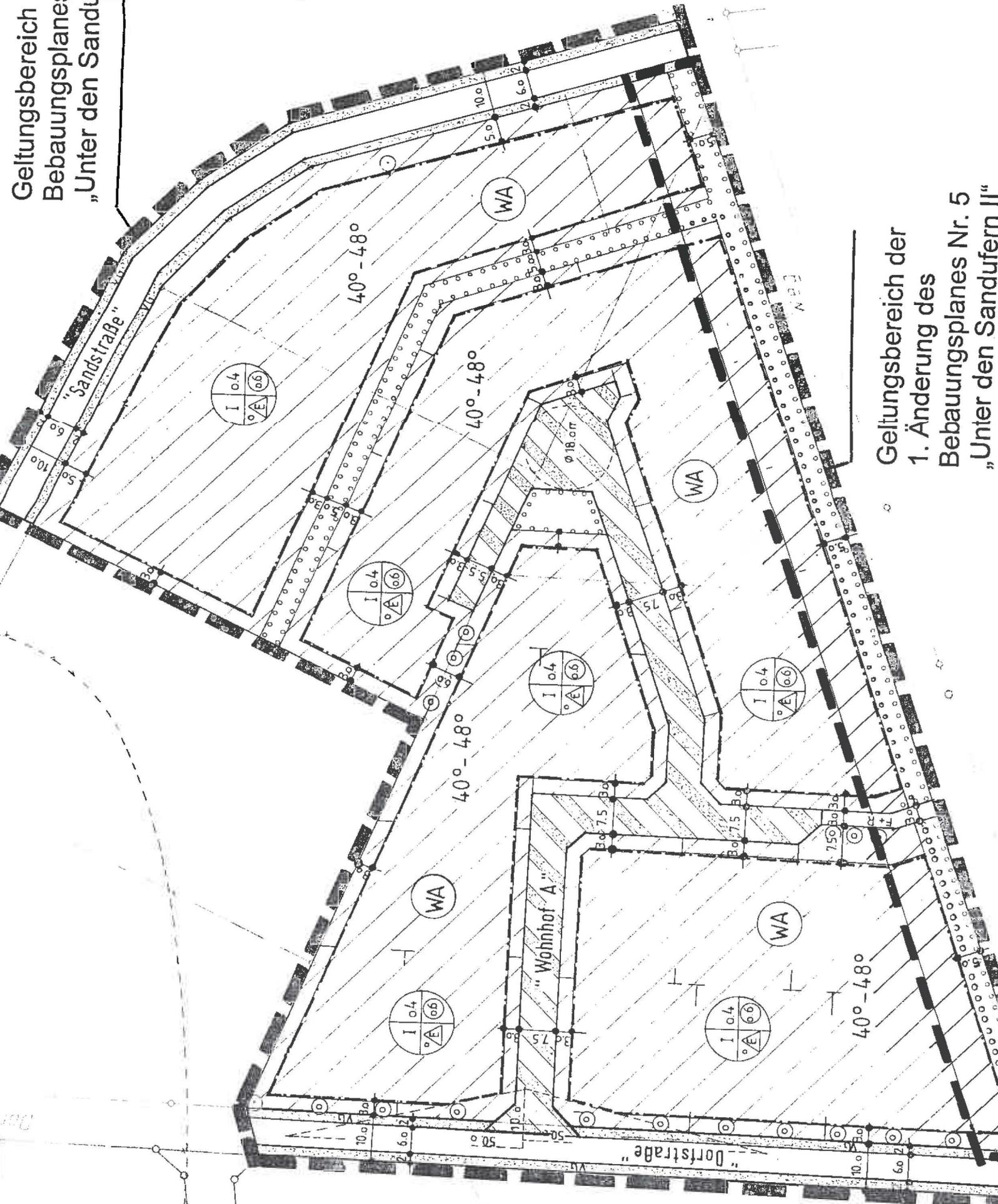
Erhaltung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5

Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 5
„Unter den Sandufern II“



Geltungsbereich der
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 5
„Unter den Sandufern II“

Gemeinde Groß Berßen

Der Bürgermeister

49777 Groß Berßen
Dorfstraße 16

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zur

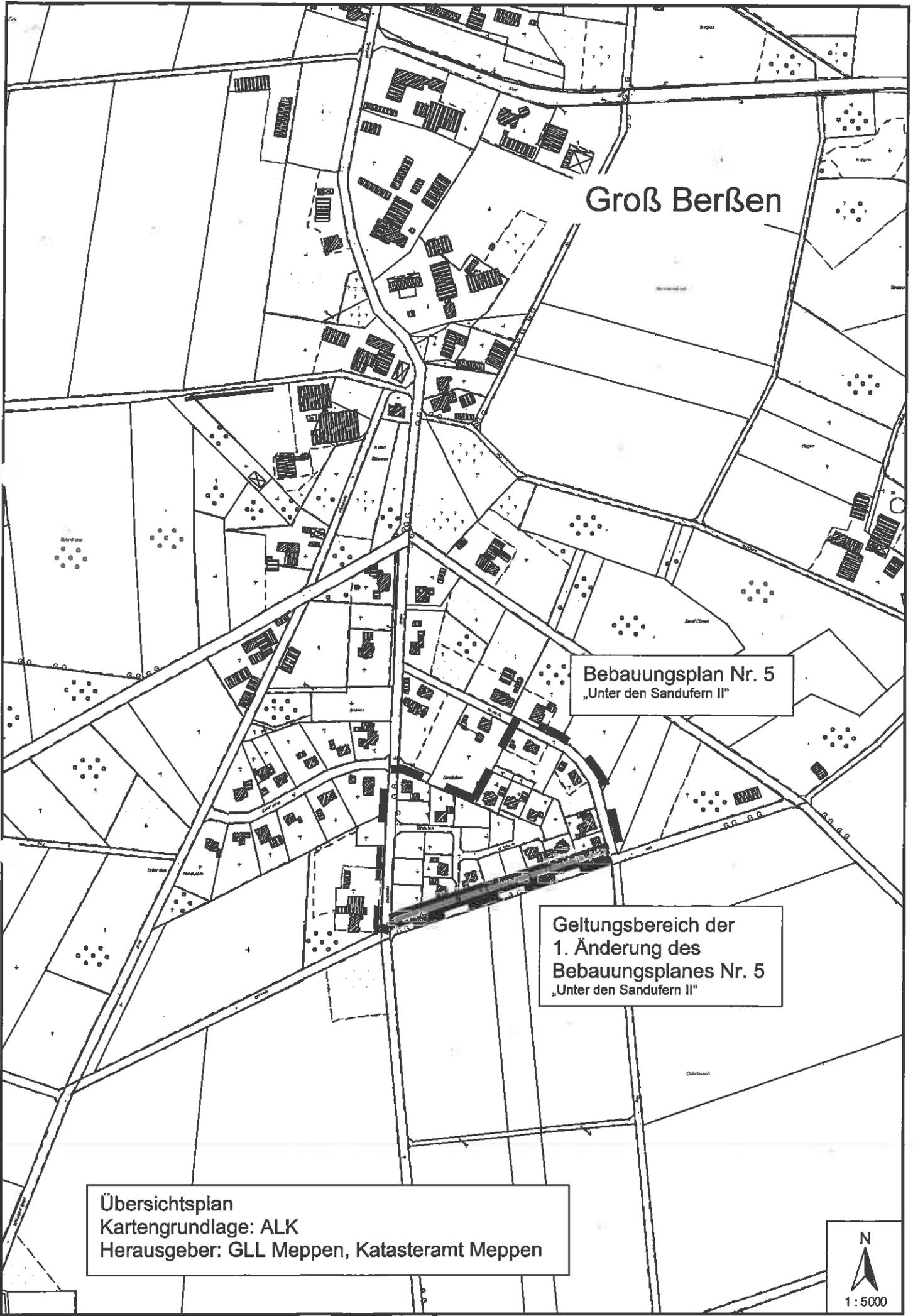
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Unter den Sandufern II"

**-vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB-
nebst örtlichen Bauvorschriften**

der Gemeinde Groß Berßen

Landkreis Emsland

U1/03.05.2007

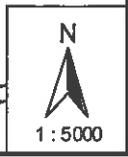


Groß Berßen

Bebauungsplan Nr. 5
„Unter den Sandufern II“

Geltungsbereich der
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 5
„Unter den Sandufern II“

Übersichtsplan
Kartengrundlage: ALK
Herausgeber: GLL Meppen, Katasteramt Meppen



Begründung

gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Sandufern II“ -vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB- nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Groß Berßen, Landkreis Emsland

Inhaltsverzeichnis:

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
2. Planungserfordernis und -absicht
3. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes
4. Erschließung und Versorgung des Gebietes
5. Eingriffsbilanzierung
6. Städtebauliche Werte
7. Beteiligungsverfahren
8. Bearbeitung
9. Verfahrensvermerke

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Sandufern II“ befindet sich im Süden der Gemeinde Groß Berßen. Es liegt östlich der Gemeindestraße „Dorfstraße“ und südwestlich der „Sandstraße“.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst Teilflächen der südlichen Bauzeile des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ergibt sich aus der beiliegenden Planzeichnung.

2. Planungserfordernis und -absicht

Im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Sandufern II“ ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine bis 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Baugrenze der überbaubaren Fläche der angrenzenden Bauzeile ist darüber hinaus mit einem Abstand von 3,0 m bemessen.

Bei der Durchführung der Planung hat die Gemeinde Groß Berßen entgegen den ursprünglichen Planungsabsichten die festgesetzte Anpflanzungsfläche den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

Von den Grundstückseigentümern ist sodann der Wunsch einer baulichen Nutzung, wenn auch in Teilflächen, an die Gemeinde Groß Berßen heran getreten worden.

Durch die Verringerung der Anpflanzungsfläche auf 5,00 m Breite sowie einer gleichzeitigen Ausweitung des überbaubaren Bereiches können die angrenzenden Baugrundstücke besser genutzt werden.

3. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 passt sich somit an die vorhandene Bebauung. Ein allgemeines Wohngebiet erzielt hierbei eine ausreichende Entfaltungsvielfalt sowohl bei der Bebauung als auch bei der späteren Nutzung.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

3.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Sandufern II“ ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht einer angemessenen und vertretbaren Ausnutzung der Wohnbauflächen innerhalb des ländlichen Raumes.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Diese Festsetzungen werden auch im Bereich der 1. Änderung weiterhin beibehalten.

3.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte eingeschossige Bauweise bleibt ebenfalls von der Änderung unberührt.

3.3. Bauweise, Baugrenzen

3.3.1. Bauweise

Die Bebauung soll auch weiterhin im festgesetzten allgemeinem Wohngebiet in offener Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser erfolgen.

3.3.2. Baugrenzen

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefasst und soweit wie möglich als zusammenhängende Flächen parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. Hierdurch wird eine hohe Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlagen ermöglicht.

3.4. Verkehrsflächen

3.4.1. Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung vorhandene Fußweg wird wie im Ursprungsplan als öffentliche Verkehrsfläche; hier: Fuß- und Radweg festgesetzt.

3.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.5.1. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

Zur Abschirmung und Eingrünung des Gebietes sind entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird nunmehr eine 5,00 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt.

3.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Sandufern II“ festgesetzten planungsrechtlichen Festsetzungen gelten weiterhin und sind zu beachten, sofern sie den Geltungsbereich dieser Änderung betreffen.

3.7. Gestalterische Festsetzungen

Im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Sandufern II“ sind gestalterische Festsetzungen enthalten die auch weiterhin gelten und zu beachten sind, sofern sie den Geltungsbereich dieser Änderung betreffen.

4. Erschließung und Versorgung des Gebietes

Die im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Sandufern II“ aufgeführten Darlegungen und Festgesetzten zur Erschließung und Versorgung des Gebietes bleiben durch diese Änderung unberührt.

Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur abfuhr bereithalten.

5. Eingriffsbilanzierung

Die im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Sandufern II“ aufgeführte Eingriffsregelung wurde gemäß dem Osnabrücker Bewertungsmodell vorgenommen. Hinsichtlich der vorliegenden 1. Änderung erfolgt eine Fortschreibung der Eingriffsbilanzierung entsprechend dem angewandten Bewertungsmodell wie folgt:

Gehölzstreifen

alt	10 m breit	0,201 ha x	1,6 WF	=	0,32 WE
neu	5 m breit	0,105 ha x	1,5 WF	=	0,16 WE

Gartenflächen

alt	1,270 ha	x	1,0 WF	=	1,27 WE
neu	1,327 ha	x	1,0 WF	=	1,33 WE

Insgesamt ergibt sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 nebst 1. Änderung nunmehr bei einem Eingriffswert von 3,58 WE abzüglich der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 2,04 WE ein Kompensationsdefizit von 1,54 WE gegenüber 1,44 WE des Ursprungsplanes.

Im Ursprungsplan wurde ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 0,46 WE durch die dargelegten Ersatzmaßnahmen im Bereich der Ersatzflächen A und B aufgeführt. Dieser Überschuss minimiert sich nunmehr um 0,1 WE auf 0,36 WE.

6. Hinweise

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 5 „Unter den Sandufern II“ und die in der Begründung zum Ursprungsplan getroffenen Aussagen gelten weiterhin und sind zu beachten, sofern sie den Geltungsbereich dieser Änderung betreffen.

7. Beteiligungsverfahren

7.1. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Sandufern II“ wird als vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung hierbei abgesehen wird.

7.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Groß Berßen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Planunterlagen der 1. Änderung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich eine Woche vorher bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

7.2. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher wurde zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 durch die Gemeinde Groß Berßen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen sowie der dazugehörigen Begründung. Für die Abgabe ihrer Stellungnahme setzte die Gemeinde Groß Berßen den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Frist von einem Monat.

8. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Sandufern II“ wurden ausgearbeitet von der

Samtgemeinde Sögel
Der Samtgemeindedirektor
Ludmillenhof
49751 Sögel

9. Verfahrensvermerke

Die Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften hat zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Zeit vom 21.03.2007 bis einschließlich 23.04.2007 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 ortsüblich bekannt gemacht.

Groß Berßen, den 03.05.2007

.....
(Bürgermeister i. V.)

Diese Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Unter den Sandufern II“ Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 03.05.2007.

Groß Berßen, den 03.05.2007



.....
(Bürgermeister i. V.)