

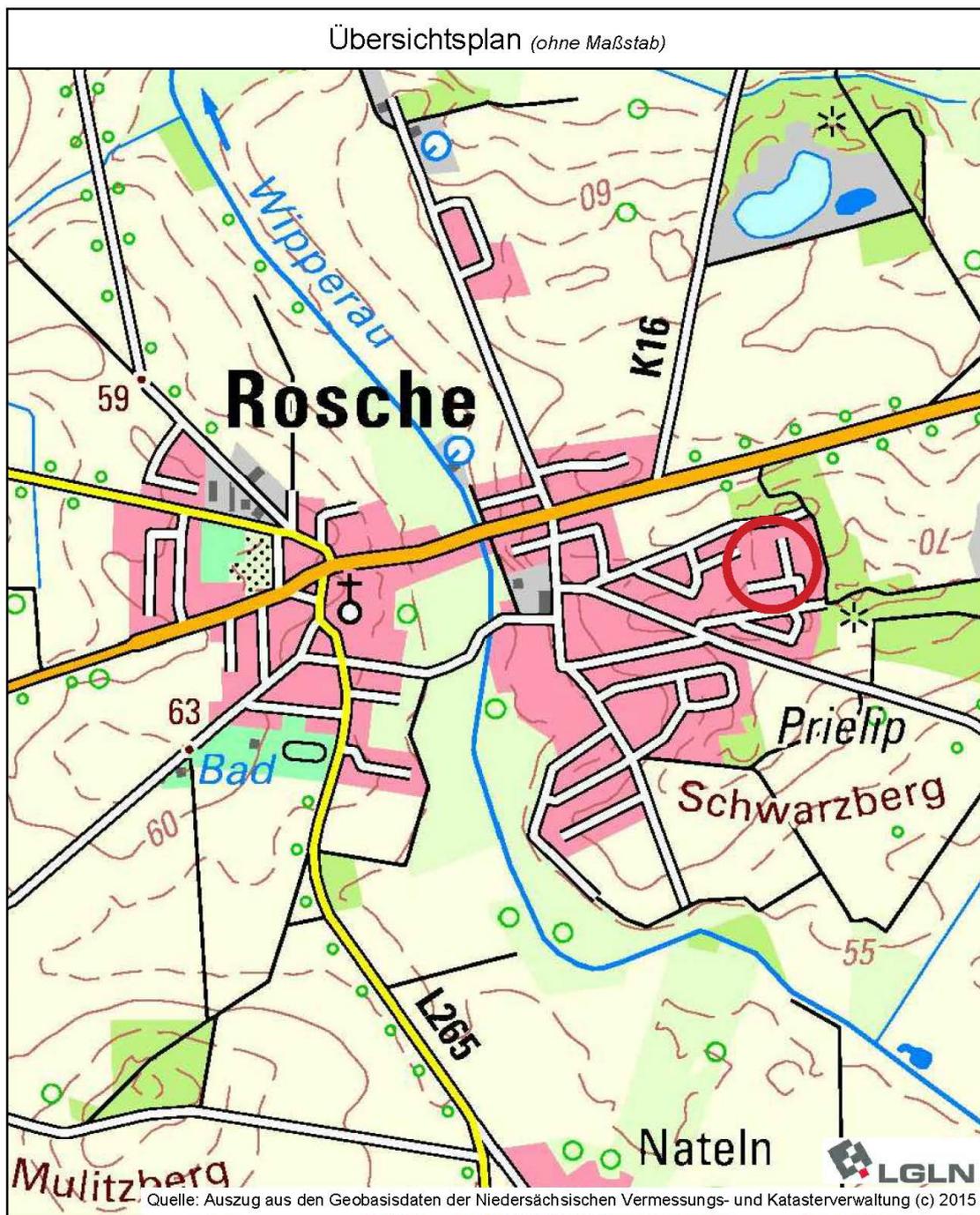
# Bebauungsplan „Spitzer Berg I – III“

## 3. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Gemeinde Rosche

### Begründung





*aktiv für  
Land und  
Wasser*

**Erarbeitet durch:**

Niedersächsische Landgesellschaft mbH  
Geschäftsstelle Lüneburg  
Dipl.-Ing. Sandra Lehnigk  
Wedekindstraße 18  
21337 Lüneburg  
Tel. 04131 / 9503-27  
Fax 04131 / 9503-30  
sandra.lehnigk@nlg.de

Stand: 07.04.2016

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass und Ziel der Planänderung .....	2
2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung.....	2
3. Verfahren und Rechtsgrundlagen .....	2
4. Übergeordnete Planungen .....	3
5. Flächennutzungsplan.....	3
6. Bisherige Bebauungsplan-Änderungen .....	3
7. Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans .....	3
8. Auswirkungen auf die Planung .....	4

### **1. Anlass und Ziel der Planänderung**

Im Bebauungsplan „Spitzer Berg I-III“ - rechtskräftig seit dem 31.07.1995, erstmalig geändert 2000, zum zweiten Mal geändert im Jahr 2012 - befinden sich im östlichen Bereich des Geltungsbereiches Stichstraßen, deren Wendepunkte einen Radius von 6 m aufweisen. Dieser Radius ermöglicht größeren Fahrzeugen, wie z.B. 3-achsigen Müllfahrzeugen, keine Wendemöglichkeit, so dass diese nur durch Rückwärtsfahren diese Stichstraßen wieder verlassen können. Gemäß § 16 der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ (BGV C 27) ist jedoch festgelegt, dass Müll nur abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Nach den derzeit geltenden Bestimmungen kann die Müllbeseitigung in den Stichstraßen im östlichen Bereich des Bebauungsplanes somit nicht erfolgen, da die dortigen Radien zu gering sind.

Um eine Müllbeseitigung dennoch zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan „Spitzer Berg I-III“ dahingehend geändert werden, dass an dem Straßenabschnitt, von dem die Stichstraßen abgehen, zwei Müllbereitstellungsplätze vorgesehen werden. Die Bereitstellungsplätze sollen an den jeweiligen Entsorgungstagen zum Abstellen der Müllbehälter von den Anwohnern der Stichstraßen genutzt werden. Somit kann das Rückwärtsfahren innerhalb der Stichstraßen vermieden werden.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung**

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs umfasst die östlich des Heidewegs liegenden Flurstücke in einer flächenmäßigen Ausdehnung von ca. 100 m mal 40 m.

Die genaue parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,39 ha.

### **3. Verfahren und Rechtsgrundlagen**

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren ist zulässig, wenn durch die Änderung

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB),
- keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Voraussetzungen sind bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung gegeben: Es werden weder die Grundzüge der ursprünglichen Planung (u.a. die Art und das bauliche Maß der Nutzung sowie die Bauweise) berührt, noch werden Vorhaben nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorbereitet oder begründet. Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte die eine Beeinträchtigung von Schutzgütern befürchten lassen.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Es wird ebenfalls auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

#### **4. Übergeordnete Planungen**

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I - III“ umfassend behandelt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die dort getroffenen Aussagen.

Auch der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Uelzen, welches im Entwurf 2015 vorliegt, steht die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III“ nicht entgegen. Rosche ist hier als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Aussagen hinsichtlich der Müllentsorgung, welche Anlass für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung sind, werden im RROP nicht getroffen.

Die Bebauungsplan-Änderung steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung somit nicht entgegen.

#### **5. Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche stellt in der 12. Änderung das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung auch weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Somit entsprechen die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I - III“ dem Flächennutzungsplan.

#### **6. Bisherige Bebauungsplan-Änderungen**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III“, rechtskräftig seit dem 15.03.2000, wurden Änderungen im nördlichen und südlichen Bereich des ursprünglichen Geltungsbereiches durchgeführt. Die Änderungsbereiche der 1. Änderung überschneiden sich nicht mit dem Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes und haben somit keine Auswirkungen auf die Festsetzungen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III“, in Kraft getreten am 29.06.2012, hebt die ursprüngliche Festsetzung über die Dachneigung von Gebäuden ersatzlos auf. Die durchgeführte Änderung wird bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

#### **7. Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans**

Im Änderungsbereich werden an der nord-westlichen und süd-westlichen Ecke Versorgungsflächen für die Abfallentsorgung, in diesem Fall Müllbereitstellungsflächen, festgesetzt. Diese sind Gemeinschaftsanlagen zwecks Entleerung der Müllbehälter, die an den jeweiligen Entsorgungstagen an die Flächen zu transportieren sind.

Im nord-westlichen Bereich wird aufgrund der Festsetzung der Müllbereitstellungsfläche die Baugrenze geringfügig verschoben, um somit einen Abstand von 2 m zwischen Müllbereitstellungsfläche und Baugrenze zu gewährleisten.

Ergänzend wurde des Weiteren ein Hinweis zu ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden aufgenommen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Spitzer Weg I - III“ bleiben von der 3. Änderung unberührt.

## **8. Auswirkungen auf die Planung**

Die vorgenommenen Änderungen haben auf die Grundzüge des Baugebietes keine Auswirkungen. Weder die Straßenführung noch die Nutzung des Baugebietes werden durch die Änderung berührt. Auch auf umweltrelevante Belange, insbesondere auf die Zuordnung und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, hat die Planänderung keine Auswirkungen.

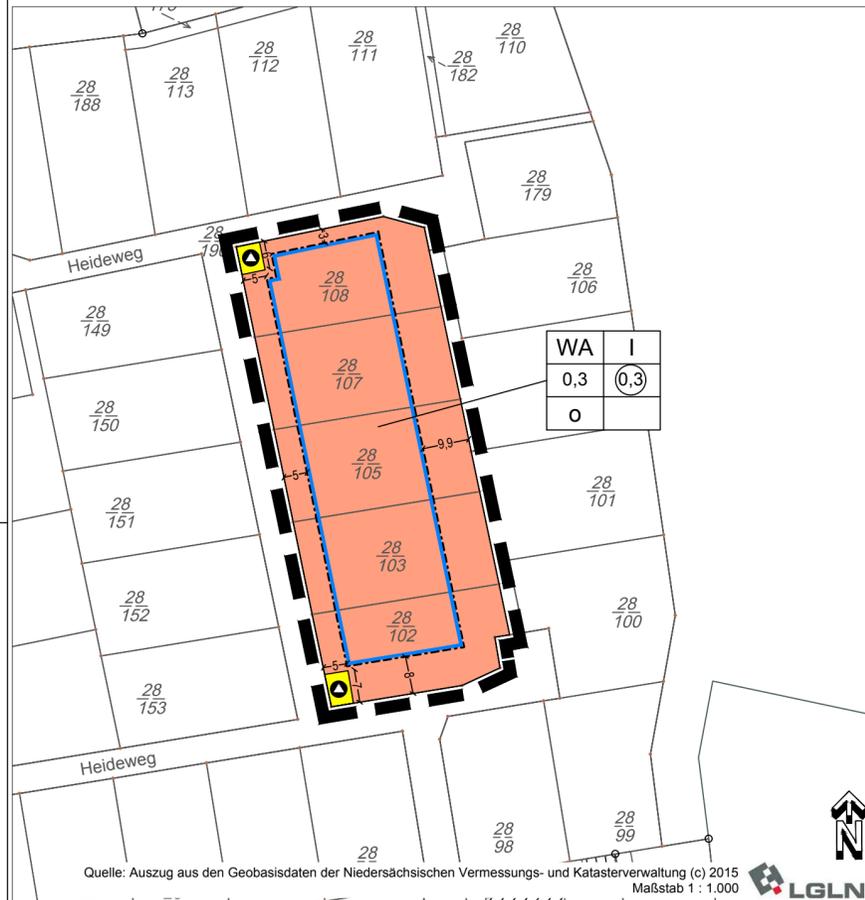
Lediglich die Zuschnitte des nördlichen und südlichen Baugrundstückes innerhalb des Geltungsbereiches werden durch die Ausweisung von Versorgungsflächen für die Abfallentsorgung geringfügig geändert.

Die durch die Anlage der Müllbereitstellungsplätze verloren gehende Sickermulde im südlichen Bereich, wird in der erforderlichen Größe an anderer Stelle wiederhergestellt.

Rosche, den 16.08.2016

L.S.     gez. Musik  
          Gemeindedirektor

## PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 BauNVO)

**I** Zahl der Vollgeschosse (Höchstzahl)

**0,3** Grundflächenzahl

**0,3** Geschosflächenzahl

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

**O** offene Bauweise

**—** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

### 3. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

**▲** Versorgungsfläche Abfall; hier: Gemeinschaftsplatz für Müllbehälter zwecks Entleerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

### 4. Sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu verrieseln.
- Die Firsthöhe der Hauptbaukörper beträgt max. 10,20 m über Oberkante der Straßenverkehrsfläche mittig vor dem Grundstück gemessen.
- Die Sockelhöhe beträgt max. 50 cm über Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück bis Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens gemessen.
- Die Reihenhäuser dürfen eine Gebäudelänge von max. 30,0 m im Rahmen der offenen Bauweise nicht überschreiten.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 NBauO)

- Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die höchstzulässige Traufenhöhe beträgt 3,50 m über Straßenoberkante mittig vor dem Baugrundstück an der Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Unterkante der Sparren gemessen.
- Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind abweichend von Nr. 1 auch Flachdächer zulässig.
- Die Dachaufbauten der jeweiligen Traufseite dürfen in der Summe nicht  $\frac{1}{2}$  der Gesamtlänge überschreiten.

## HINWEISE

- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gemäß § 14 NDSchG unverzüglich der Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege mitzuteilen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht der Landkreis Uelzen als Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## VERFAHRENSVERMERKE

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) - jeweils in den zur Zeit geltenden Fassungen - hat der Rat der Gemeinde Rosche den Bebauungsplan "Spitzer Berg I-III, 3. Änderung" als Satzung beschlossen.

Rosche, den 16.08.2016

gez. Musik  
Gemeindedirektor L.S.

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 15.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III, 3. Änderung“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.  
Rosche, den 16.08.2016

gez. Musik  
Gemeindedirektor L.S.

### Vervielfältigungsvermerk:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Vastorf, Flur 1 Maßstab 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Lüneburg

### Planunterlage:

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.12.2015).  
Uelzen, den 04.07.2016

gez. Michael Heyer  
Katasteramt Uelzen L.S.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 15.02.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III, 3. Änderung“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 29.02.2016 bis zum 29.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rosche, den 16.08.2016

gez. Musik  
Gemeindedirektor L.S.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rosche hat den Bebauungsplan „Spitzer Berg I-III, 3. Änderung“ nach Abwägung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2016 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rosche, den 16.08.2016

gez. Musik  
Gemeindedirektor L.S.

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Rosche, den 12.09.2016

gez. Musik  
Gemeindedirektor L.S.

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Rosche, den \_\_\_\_, 2017

Gemeindedirektor

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Lüneburg, Wedekindstraße 18, 21337 Lüneburg  
Lüneburg, den 27.06.2016

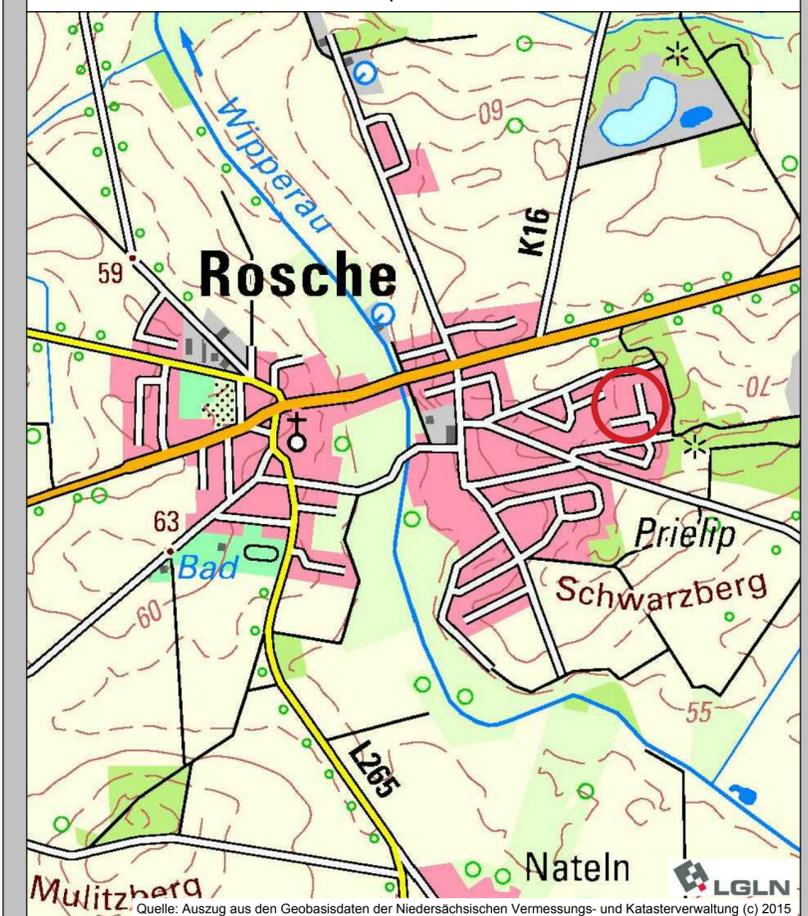
gez. Lehnig  
Planverfasser

Gemeinde Rosche  
Der Gemeindedirektor



## Bebauungsplan "Spitzer Berg I - III, 3. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

### Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Stand: 07.04.2016