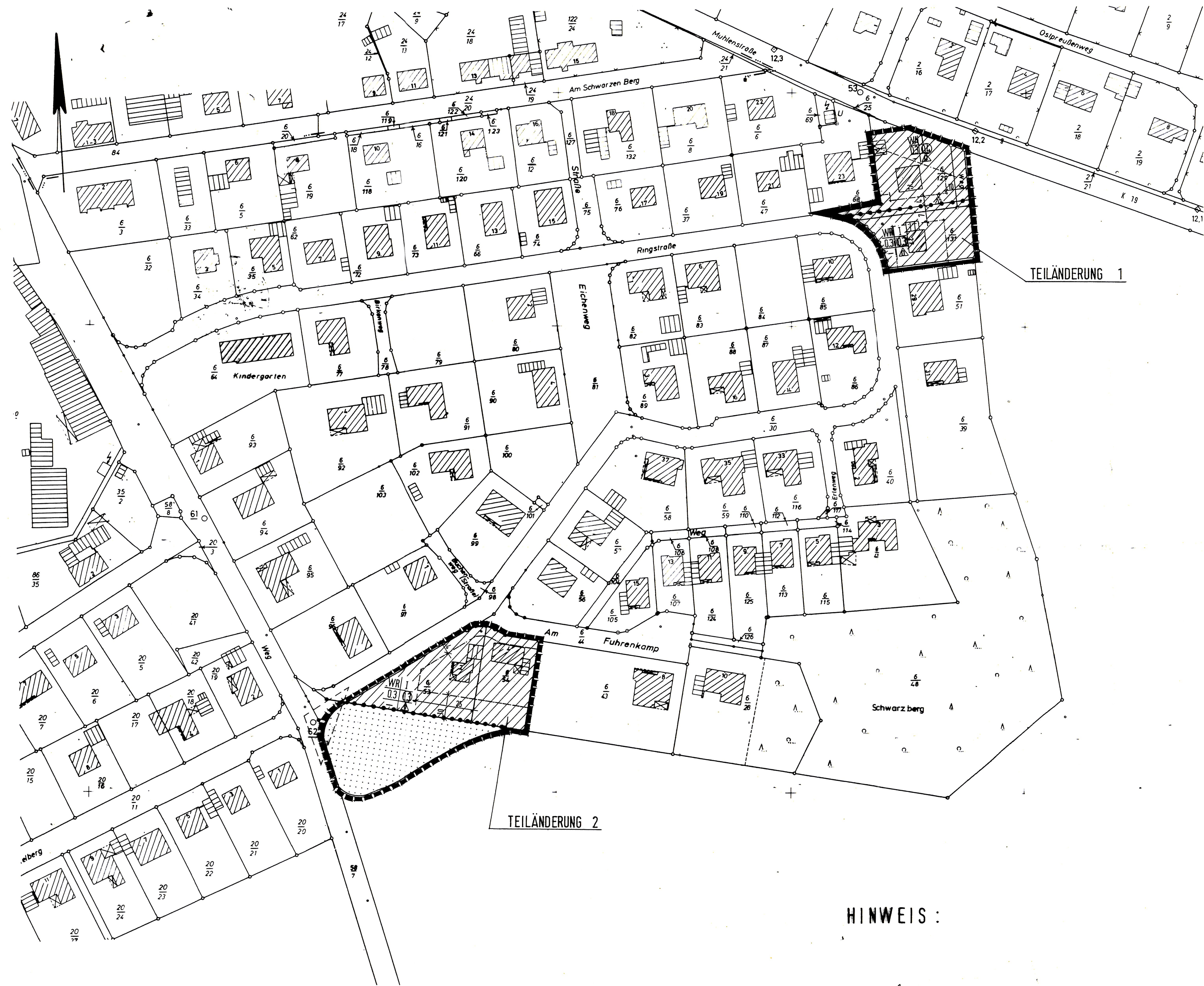




HINWEIS:

DEM BEBAUUNGSPLAN LIEGT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990, BGBl. I S.127, ZU
GRUNDE.



SICHTFLÄCHEN SIND VON JEDLICHER
SICHTBEHINDERUNG ÜBER 80cm
ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE FREI-
ZUHALTEN

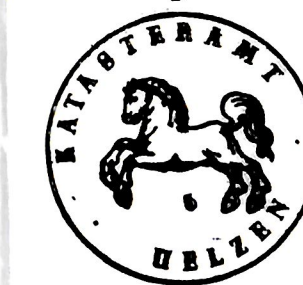
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur7 Maßstab 1:1000
Gemeinde Rosche Gemarkung Roschë

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung nur für eigene, nicht
gewerbliche Zwecke gem. § 13 (4)
NVerKatG gestattet.

Angefertigt Uelzen den 20. Februar 1987

Katasteramt Uelzen

Im Auftrage:



Dipl.-Ing. Jäger
Verantwortlich

BEBAUUNGSPLAN SCHWARZER BERG

GEMEINDE ROSCHE
LANDKREIS UELZEN

1. ÄNDERUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEM. PLANZ.V. 90



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DER TEILÄNDERUNGEN



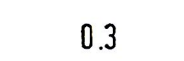
ALLGEMEINE WOHNGEbiet



REINES WOHNGEbiet



GESCHOSSFLÄCHENZAHL



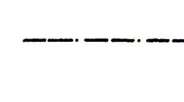
GRUNDFLÄCHENZAHL



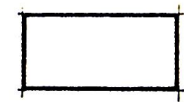
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(ALS HÖCHSTGRENZE)



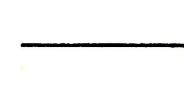
OFFENE BAUWEISE
NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



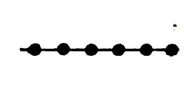
BAUGRENZE



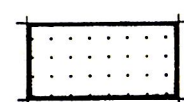
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNG



FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

2. Ausfertigung

P R Ä M B E L

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des
§ 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Ge-
meinde Rosche die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schwarzer Berg",
bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und Textlichen Fest-
setzung, als Satzung beschlossen.

Rosche, den 10. Aug. 1992

gez. Ripke

Ratsvorsitzender

gez. W. H. g.

Gemeindedirektor

V e r f a h r e n s v e r m e r k e :

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 5. JULI 1990 die
Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schwarzer Berg" be-
schlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauPfl
am 12. Sept. 1991 ortsüblich bekanntgemacht.

(L.S.)

gez. W. H. g.

Gemeindedirektor

Vervielfältigungsvermerk:

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: Maßstab 1 : 1000

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Planungszwecke
erteilt durch das Katasteramt Uelzen
am: 20.02.1987

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters
und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie
Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.2.1987).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen
Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die örtlich-
keit ist einwandfrei möglich.

Uelzen, den 22. Aug. 1995

(L.S.)

Unterschrift

Verantwortlich

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Architekt BDB Dipl.-Ing. Heinrich Hagenann, An der Rats-
forst 6, 2120 Lüneburg.

Lüneburg, den 22.06.1992

gez. H. Hagenann, Dipl.-Ing. Lüneburg

Planverfasser

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24. JUNI 1991
dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schwarzer Berg"
und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß
§ 3, Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12. Sept. 1991
ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schwarzer Berg"
und der Begründung haben vom 12. Sept. 1991 bis 24. Okt. 1991
gemäß § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rosche, den 10. Aug. 1992

(L.S.)

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplans
"Schwarzer Berg" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß
§ 3, Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24. Mai 1993 als
Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rosche, den 10. Aug. 1992

(L.S.)

Gemeindedirektor

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Schwarzer Berg" ist der An-
zeigebehörde Landkreis Uelzen angezeigt worden gem. § 11, Abs. 1
BauGB. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften ist nicht geltend
gemacht worden. Die Anzeigeverfügung wird mit Maßgabe 1 unter
Auflagen erlassen, jedoch werden redaktionelle Mängel und die
Verletzung von Formvorschriften geltend gemacht.
Anzeigebehörde: Landkreis Uelzen

Unterschrift: gez. W. H. g. (L.S.)

Unterschrift

Der Rat der Gemeinde ist den in der Anzeigeverfügung vom
..... (Az.:) aufgeführten Auflagen /
Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Schwarzer Berg" hat zuvor
wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis
öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung
wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der 1. Änderung des Be-
bauungsplanes "Schwarzer Berg" ist gemäß § 12 BauGB am 31.07.95
im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Schwarzer Berg" ist damit
am 31.07.95 rechtsverbindlich geworden.

Rosche, den

(L.S.)

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres bzw. innerhalb von 7 Jahren nach Inkraft-
treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schwarzer Berg" ist
die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. von
Mängeln der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rosche, den

(L.S.)

Gemeindedirektor

Heinrich wird schriftlich beglaubigt, dass die vorstehende
Anzeige der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schwarzer Berg"
gemäß § 11, Abs. 1 BauGB am 24. Mai 1993 im Amtsblatt
..... bekanntgemacht worden ist.
Landkreis Uelzen

24. Aug. 1995
Form

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schwarzer Berg", Gemeinde Rosche

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

A. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Schwarzer Berg", Gemeinde Rosche, wurde am 03.06.1976 von der Bezirksregierung in Lüneburg genehmigt.

In der Zwischenzeit hat sich herausgestellt, daß in zwei Teilbereichen der genehmigte Bebauungsplan für die Realisierung der jeweiligen Ziele nicht mehr ausreicht bzw. aufgrund der örtlichen Gegebenheiten anderen Zielen entsprechen muß. Die 1. Änderung des B.-Planes dient vornehmlich der Aufgabe, entsprechend den Vermessungsergebnissen die neuen Wohnbauflächen innerhalb des Planes ordnungsgemäß auszuweisen. Die im genehmigten B.-Plan ausgewiesenen Bauflächen und Straßenflächen konnten teilweise nicht erworben werden bzw. mußten als Bauflächen anderen Grundstücken zugerechnet werden.

Der Gemeinderat hat mehrfach eingehend über die Änderung des B.-Planes beraten, da sich aufgrund des Ausbaues und der Erschließung Abweichungen gegenüber der Planung ergeben haben. Die nunmehr einzuarbeitenden zwei Teiländerungen entsprechen dem Wunsche des Gemeinderates.

Die einzelnen Flächen werden unter B gesondert aufgeführt.

B. Teiländerungen

Teiländerung_1

Im genehmigten B.-Plan war im nordöstlichen Bereich zwischen den Parzellen 6/70 und 6/131 ein Fußweg geplant, der eine Verbindung zu dem B.-Plangebiet "Ortsteil Prielip" schaffen sollte. Da der Fußweg auf die K 19 führt und keine gesicherten Fuß- und Radwege in diesem Bereich bestehen, und diese in erkennbarer Zeit auch nicht gebaut werden, wurde die fußläufige Verbindung von der Bevölkerung nicht angenommen. Die Eigentümer der anliegenden Parzellen haben daher den Antrag an die Gemeinde gerichtet, die Wegeparzellen käuflich zu erwerben, um sie ihren relativ kleinen Baugrundstücken zuzuschlagen, damit eine günstigere Auslastung ihrer Baugrundstücke erfolgen kann.

Es entfällt damit die ursprünglich geplante Straßenverkehrsfläche, deren oberer Teil, ca. 110,- m², nunmehr als nicht überbaubares WA-Gebiet festgesetzt wird. Der untere Bereich, ca. 140,- m², wird als nicht überbaubares WR-Gebiet festgesetzt.

Teiländerung_2

Das gesamte Bebauungsgebiet "Schwarzer Berg" gehörte ursprünglich einem Eigentümer. Dieser hat bei der Vermessung einer landwirtschaftlichen Teilfläche östlich der Wege-Parzelle 58/7 und südlich der Parzelle 6/45 eine Teilfläche seines Ackergeländes den Planungsabsichten der Gemeinde nicht zur Verfügung gestellt.

Da dieser Bereich jedoch in die Erschließungsabrechnung mit einzubeziehen war, aber auf Wunsch des Eigentümers keiner Bebauung zugeführt werden sollte, hat der Rat die Empfehlung

ausgesprochen, diese WR-Fläche in einer Größe von ca. 1.500,- m² wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche festzusetzen.

Die südliche Begrenzung des WR-Gebietes verläuft nunmehr in gerader Linie nach Westen.

10. Aug. 1992

Rosche, den

Bürgermeister/Gemeindedirektor



Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor

(Chr. Ripke)
Bürgermeister

(Wittig)
Gemeindedirektor

Diese Begründung wurde dem
Landkreis Uelzen im Rahmen des An-
zeigeverfahrens für den Bebauungs-
plan/Änderung vorgelegt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften
gem. § 11 Abs. 3 BauGB wurde mit Maßgaben
nicht geltend gemacht, jedoch werden redaktionelle
Mängel und die Verletzung von Formvorschriften
Uelzen, den 16.12.93 geltend gemacht.

