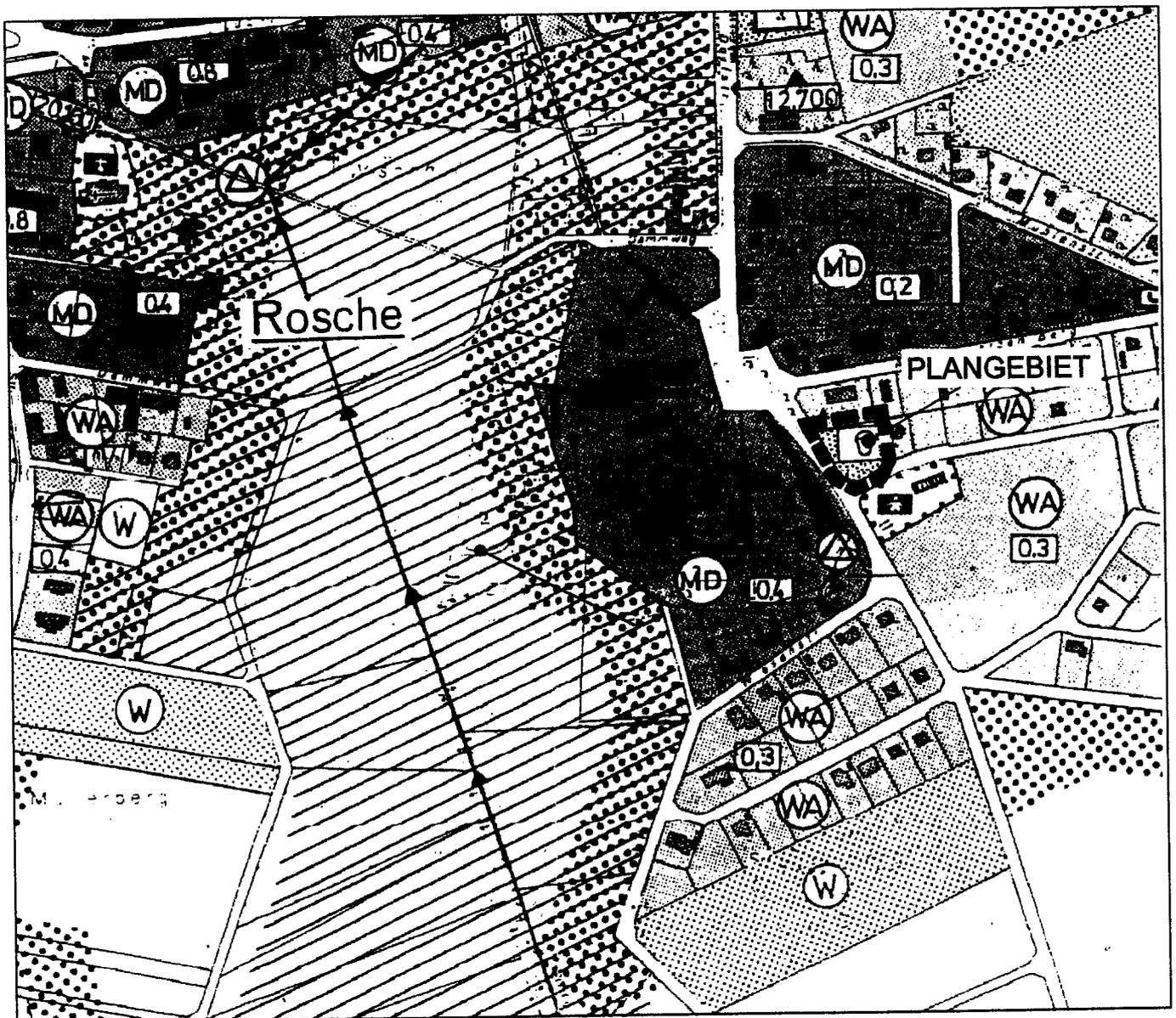
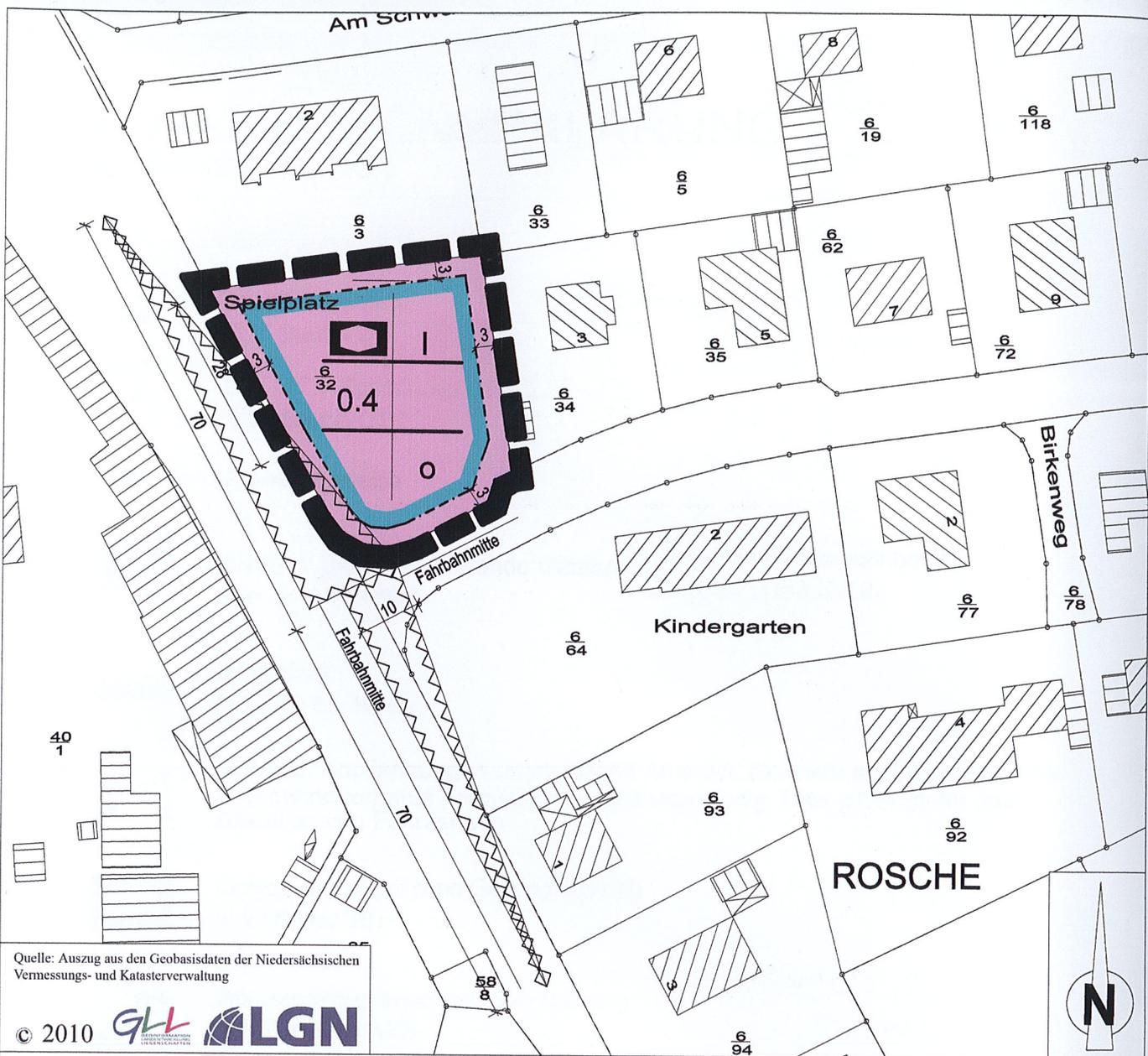


LANDKREIS UELZEN
GEMEINDE ROSCHE

BEBAUUNGSPLAN SCHWARZER BERG - 2. ÄNDERUNG

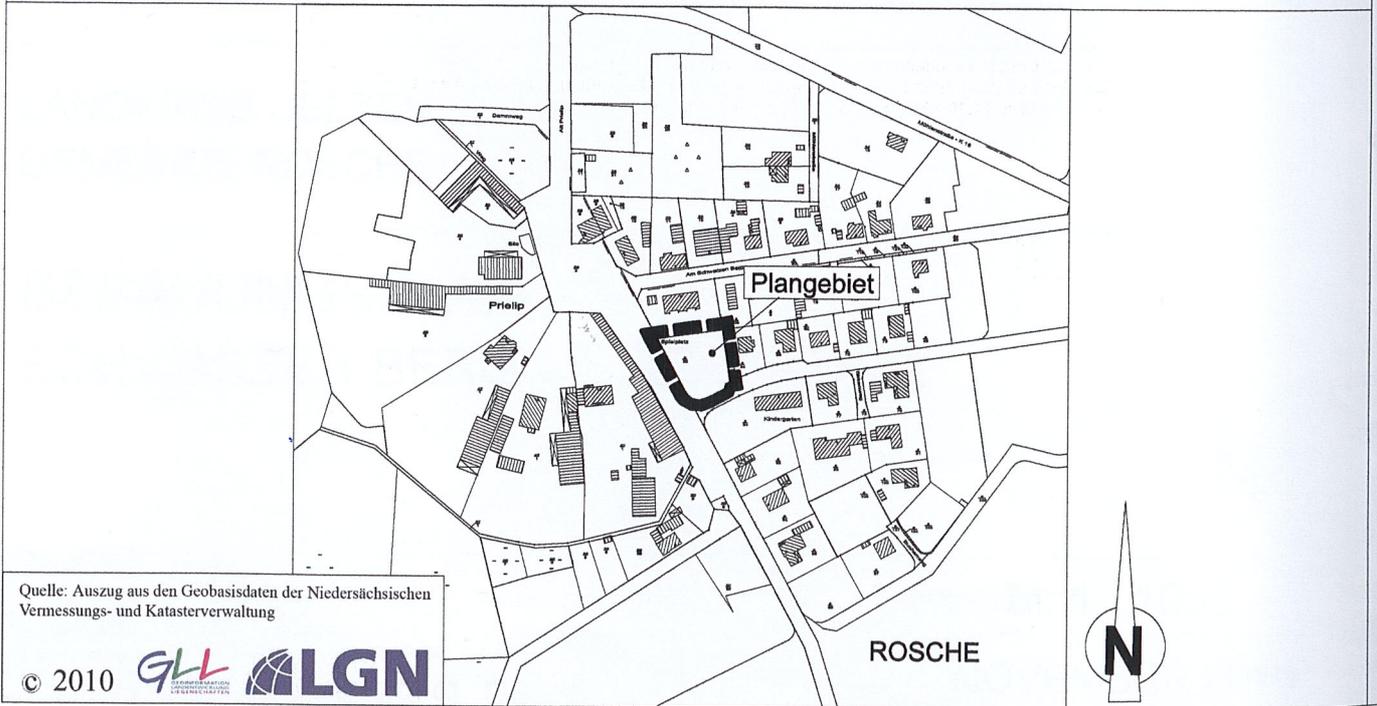


BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



LAGEPLAN

M. 1 : 5000



Aufgrund § 1 (3) und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat diese Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Rosche, 10.12.2010



(Siegel)

Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, Katasterverwaltung,

© 2010

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und
Liegenschaften Lüneburg, Katasteramt Uelzen

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,

2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen.

(Auszug aus § 5 (3) NVerMG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: August 2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen



Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
- Katasteramt Uelzen -

Die Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten.

Reitze, 06. DEZ. 2010

Planverfasserin

Der Rat hat in seiner Sitzung am 15.07.2010 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 02.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Rosche, 10.12.2010

Gemeindedirektor

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.09.2010 bis einschließlich 14.10.2010 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Rosche, 10.12.2010

Gemeindedirektor

Der Rat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die Änderung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung in seiner Sitzung am 29.11.2010 beschlossen.

Rosche, 10.12.2010

Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 30.12.2010 bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit am 30.12.2010 rechtsverbindlich geworden.

Rosche, 13.01.2011

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rosche, 02.01.2012

Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO / PlanzVO 1990

- 0.4 Grundflächenzahl
(§ 16 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)
- o Offene Bauweise



Sozialen Zwecken dienende Gebäude
und Einrichtungen

Fläche für Gemeinbedarf
(§ 9 (1) 5 BauGB)



Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)



Sichtfeld, Anpflanzungen und bauliche Anlagen, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante herausragen, sind unzulässig. Dies gilt auch für das Abstellen von Fahrzeugen.



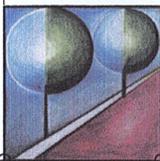
Grenze des räumlichen Geltungsbereich
(§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 (5) BauNVO)

LANDKREIS UELZEN
GEMEINDE ROSCHE

BEBAUUNGSPLAN
SCHWARZER BERG - 2. ÄNDERUNG

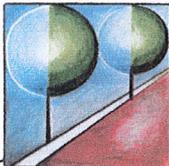


reitze 2
29482 Küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de

planungsbüro a. pesel

M. 1 : 1000

NOVEMBER 2010



reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalplanung

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN
SCHWARZER BERG –
2. ÄNDERUNG

GEMEINDE ROSCHE

Landkreis Uelzen

§ 9 (8) BauGB

November 2010



1. Veranlassung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Schwarzer Berg aus dem Jahre 1976 umfasst ein Gebiet im Südosten der Ortslage Rosche. Er setzt ein Wohngebiet fest, in dem auch ein Kindergarten eingeplant wurde. Direkt nordwestlich des bestehenden Kindergartens soll nun eine Kinderkrippe neu errichtet werden. Derzeit setzt der Bebauungsplan Schwarzer Berg einen Kinderspielplatz auf dem Grundstück fest. Genutzt wird das Grundstück als Spielfläche für ältere Kinder.

Die politischen Gremien beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass der Krippenneubau rechtlich ermöglicht wird. Auf dem Krippengelände ist Platz genug, um im rückwärtigen Teil auch eine Spielfläche für ältere Kinder anzulegen. Für die umliegenden Wohngebiete bleibt damit die Spielmöglichkeit erhalten. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich im ca. 250 m entfernten Baugebiet Spitzer Weg an der B 493. Er ist für die Kinder gefahrlos erreichbar. Bei dieser 2. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Nachverdichtung eines überwiegend bereits bebauten Bereiches. Die Änderung wird daher der Innenentwicklung zugeordnet. Da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen, kann gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Innerhalb des Änderungsbereiches beträgt die zulässige Grundfläche unter 20.000 m². Auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB kann daher verzichtet werden.

2. Bestand und Neuordnung

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst das Gelände der geplanten Krippe. Im Norden, Osten und Süden grenzen Wohngebiete an, im Südosten südlich der Erschließungsstraße befindet sich der Kindergarten von Rosche. Westlich der Straße Alt Prielip befindet sich der alte Ortskern von dem früher eigenständigen Dorf Prielip. Die Straße Alt Prielip grenzt die Dorfgebietsbebauung von der Bebauung der östlich gelegenen Wohngebiete ab. Auf dem Grundstück selber besteht eine Spielfläche, der im Norden mit einer Hecke aus Laubgehölzen und Nadelbäumen eingefasst ist, im Westen mit einer neu angepflanzten Hecke aus Laubsträuchern.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Grünfläche, Kinderspielplatz, dar. Gemäß § 13 a (2) BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.



Der Bebauungsplan Schwarzer Berg setzt im Geltungsbereich der 2. Änderung einen Kinderspielplatz fest. Weitere Festsetzungen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht enthalten.

Die Art der baulichen Nutzung wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird mit ‚sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ bestimmt. Ein gesonderter Spielbereich sowohl für die Krippenkinder als auch für den verlegten Spielplatz für ältere Kinder wird nicht festgelegt, da die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück noch nicht feststeht.

Das im Südosten angrenzende Grundstück des Kindergartens wurde im Bebauungsplan Schwarzer Berg als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine solche Festsetzung wäre auch innerhalb des Plangebietes möglich. Die Fläche für Gemeinbedarf verdeutlicht allerdings für den Betrachter, dass an dieser Stelle etwas anderes als ein Wohngebäude errichtet werden soll. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf gewählt. In Verbindung mit dem Kindergarten kann ein Schwerpunkt für soziale Einrichtungen an dieser Stelle geschaffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der bestehenden und der geplanten baulichen Struktur.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit eins als Höchstmaß festgelegt. Dies entspricht der Geschossigkeit der angrenzenden Gebäude. Sie fügen sich damit in die Umgebungsbebauung der Wohngebiete ein. Östlich angrenzend setzt der Bebauungsplan Schwarzer Berg die Zahl der Vollgeschosse mit zwei als Höchstmaß fest, verwirklicht wurden aber eingeschossige Gebäude. Innerhalb des Plangebietes soll daher die Geschossigkeit der Bestandsbebauung aufgenommen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der vorhandenen und künftig geplanten Nutzung mit 0,4 festgesetzt. Weitere Beschränkungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Überschreitungen gemäß § 19 (4) BauNVO werden zugelassen, um auf dem Krippengrundstück sämtliche baulichen Anlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten etc. errichten zu können, ohne unzumutbare Beschränkungen vornehmen zu müssen.

Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl wird verzichtet, da durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der GRZ das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt wird. Die festgelegten Höchstwerte in § 17 BauNVO gelten weiterhin.



Die Bauweise wird wie in den angrenzenden Wohngebieten als offene Bauweise festgelegt. Damit werden Gebäude bis zu 50 m Länge zugelassen. Mit dieser Festsetzung wird die Einfügung in die bauliche Umgebung ermöglicht.

Zu den angrenzenden Grundstücken halten die Baugrenzen den Mindestabstand von 3 m ein. Das Plangebiet ist damit ohne Einschränkungen mit den Hauptnutzungen bebaubar.

Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen sind derzeit nicht erkennbar. Der Kindergarten besteht seit Jahren, ohne dass Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung entstanden sind. Die von spielenden Kindern ausgehenden Lärmemissionen sind als typische Begleiterscheinung kindlichen Verhaltens den Anwohnern zuzumuten. Gesetzliche Regelungen gehen davon aus, dass Kinderspielplätze wohnungsnah angelegt werden sollen, nehmen also bewusst das Nebeneinander von Kinderlärm und sonstigem Wohnen in Kauf. Die Baunutzungsverordnung lässt in reinen Wohngebieten ausnahmsweise, in allgemeinen Wohngebieten und anderen Gebieten, in denen das Wohnen zulässig ist, allgemein Anlagen für soziale Zwecke zu. Die Geräusche spielender Kinder sind untrennbar Bestandteil des Wohnens. In diesem Fall handelt es sich um den Spielbereich einer Krippe. Die Kinder stehen, anders als auf öffentlichen Spielplätzen, unter pädagogischer Aufsicht. Die Krippe ist zudem nur tagsüber geöffnet, so dass in Ruhezeiten (nachts, feiertags, am Wochenende) keine Geräuschemissionen vom Gelände ausgehen. Dem Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme wird damit Rechnung getragen.

Der Zu- und Abgangsverkehr erfolgt über das gut ausgebaute Straßensystem. Die Kinder werden innerhalb der Tageszeit überwiegend morgens und nachmittags gebracht und abgeholt, so dass keine unzumutbaren Lärmemissionen in ruhebedürftigen Zeiten entstehen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die neue Kinderkrippe rechtlich gefasst. Die Krippe ist für das Grundzentrum Rosche von hoher Bedeutung, da immer häufiger beide Elternteile arbeiten und die Kinder sicher untergebracht werden müssen. Diese infrastrukturelle Einrichtung ist daher dringend notwendig.

Der Bebauungsplan setzt als Zweckbestimmung nicht nur eine Kinderkrippe innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf fest, sondern sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Es könnten daher auch andere soziale Einrichtungen innerhalb der Fläche zugelassen werden. Der Standort für solche Einrichtungen liegt inmitten des ehemaligen Dorfes Prielip, das mit Rosche zusammengelegt wurde. Er würde sich auch für Einrichtungen wie betreutes Wohnen oder Ähnliches anbieten. An dieser Stelle ist die Erreichbarkeit problemlos. Da das Plangebiet lediglich ein kleineres Grundstück umfasst, sind die städtebaulichen Auswirkungen



begrenzt. Die Festlegung einer Zufahrt und die Anlage der Stellplätze auf dem Grundstück sind im konkreten Einzelfall bei der Genehmigungsplanung zu bestimmen. Städtebaulich ist die Festsetzung von der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für soziale Anlagen und Einrichtungen möglich. Hier sollen Anlagen und Einrichtungen entstehen, die der Allgemeinheit dienen und die eine öffentliche Aufgabe übernehmen.

Die Erschließung ist über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen gewährleistet. Stellplätze für Mitarbeiter können auf dem Grundstück selber untergebracht werden. Eine gesonderte Festlegung von Stellplatzflächen ist nicht notwendig. Für Eltern, die ihre Kinder zum Kindergarten bzw. zur Kinderkrippe bringen, stehen im öffentlichen Straßenraum genügend Parkplätze zur Verfügung.

Das im Bebauungsplan Schwarzer Berg festgesetzte Sichtfeld entspricht nicht mehr den Anforderungen, die an die Einsehbarkeit bei Kreuzungen gestellt werden. In die 2. Änderung sind daher die Sichtfelder in den heute gültigen Abmessungen eingezeichnet. Außerhalb des Plangebietes wird die Darstellung nachrichtlich aufgenommen. Sie hat keine Auswirkungen, da sie nicht innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans liegt.

Die Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uelzen ergibt sich für jeden Eigentümer eines bewohnten oder bebauten Grundstücks ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung (§ 3 Abs. 1 und 2). Anfallende Abfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Uelzen bei einer Containergröße von MGB 600 Liter und/oder 1.100 Liter auf dem Grundstück. Kleinere Behälter sind an der Erschließungsstraße bereitzustellen. Eine Abfallentsorgung an bzw. auf den Grundstücken kann nur dann erfolgen, wenn keinerlei Hindernisse oder Gegenverkehr die Zufahrten behindern bzw. die Zufahrt entsprechend ausgebaut ist.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 149 (3) Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Versickerung innerhalb der unversiegelten Flächen.



Innerhalb des Plangebietes besteht eine Spielfläche als Vielschnittrasen für ältere Kinder, die im Norden mit einer Hecke aus Laubgehölzen und Nadelbäumen eingefasst ist, im Westen mit einer neu angepflanzten Hecke aus Laubsträuchern. Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Schwarzer Berg. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffsbilanzierung wird aus diesem Grund verzichtet.

Auf die Festsetzung, die Hecken innerhalb des Plangebietes zu erhalten, wird verzichtet, da das Grundstück im Eigentum der Gemeinde ist. Eine zusätzliche Festlegung im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.

Gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten sowie nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht erfasst worden. Da es sich im Plangebiet um Siedlungsbiotope mit geringer Wertigkeit handelt, ist davon auszugehen, dass die angeführten geschützten Arten an dieser Stelle nicht auftreten. Auf die Vorschriften für den allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz in § 37 ff BNatSchG und die speziellen Verbote in § 44 BNatSchG wird hingewiesen.

Rosche, November 2010

(Gemeindedirektor)

