

1. Ausfertigung



Änderungssatzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „OT Prielip Nord“

Aufgrund des § 1 (3), § 2 (4) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Rosche am 01. August 2002 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „OT Prielip Nord“ (Satzungsbeschluß vom 24.10.1984) durch folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderungssatzung umfaßt die im Bebauungsplangebiet „Prielip Nord“ nördlich der Straße „An der Wipperau“ gelegenen Flurstücke 46/19, 46/16, 46/15, 46/14, 46/13 und 46/12 der Flur 5, Gemarkung Rosche.

§ 2 Änderung der Baugrenzen

Die im Bebauungsplan „OT Prielip Nord“ festgelegten südlichen Baugrenzen werden für die in § 1 genannten Flurstücke neu festgesetzt. Die neue Baugrenze verläuft, bis auf das Flurstück 46/12, parallel zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße „An der Wipperau“ in einem Abstand von 4 m. Für das Flurstück 46/12 wird die Baugrenze aufgrund des festgesetzten Sichtdreieckes parallel zur Straßenbegrenzungslinie im Abstand von 15 m verschoben.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Rosche, den 23. September 2002

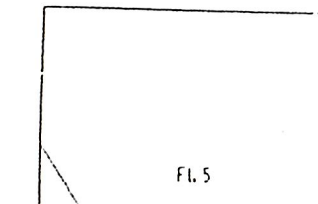
Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor



Am 15.10.02 in Kraft getreten



Flurübersicht



Gemarkung

1 Rosche

Gemeinde

Rosche

Original



Änderungssatzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „OT Prielip Nord“

Aufgrund des § 1 (3), § 2 (4) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Rosche am 01. August 2002 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „OT Prielip Nord“ (Satzungsbeschluß vom 24.10.1984) durch folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderungssatzung umfaßt die im Bebauungsplangebiet „Prielip Nord“ nördlich der Straße „An der Wipperau“ gelegenen Flurstücke 46/19, 46/16, 46/15, 46/14, 46/13 und 46/12 der Flur 5, Gemarkung Rosche.

§ 2 Änderung der Baugrenzen

Die im Bebauungsplan „OT Prielip Nord“ festgelegten südlichen Baugrenzen werden für die in § 1 genannten Flurstücke neu festgesetzt. Die neue Baugrenze verläuft, bis auf das Flurstück 46/12, parallel zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße „An der Wipperau“ in einem Abstand von 4 m. Für das Flurstück 46/12 wird die Baugrenze aufgrund des festgesetzten Sichtdreieckes parallel zur Straßenbegrenzungslinie im Abstand von 15 m verschoben.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Rosche, den 23. September 2002

Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor

(Musik)



Begründung
zum
Bebauungsplan „Ortsteil Prielip Nord“ – 1. Änderung
der Gemeinde Rosche
Landkreis Uelzen

1. Veranlassung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ortsteil Prielip Nord“ umfasst nördlich der B 493 die Bebauung an den Straßen „Am Lerchenberg“, „Maschweg“, „Lerchenberg“ und „An der Wipperau“ sowie südlich der Bundesstraße 493 an den Straßen „Feldstraße“ und Dorfstraße.

Anlaß der 1. Änderung ist, dass der bestehende Verlauf der festgesetzten südlichen Baugrenzen im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht und die Absicht eines Grundstückseigentümers, in der Straße „An der Wipperau“, sein Grundstück über die festgelegte südliche Baugrenze hinaus zu bebauen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist dem beigegeführten aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte zu entnehmen.

2. Bestand und Neuordnung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ortsteil Prielip Nord“ setzt die im Geltungsbereich der 1. Änderung liegenden Flächen als „allgemeines Wohngebiet“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einem Vollgeschoß, einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Zur Bebauung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Geltungsbereich sind außerdem unterschiedliche Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Im Rahmen dieser Änderung wird nur der Verlauf der südlichen Baugrenzen verändert. Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortsteil Prielip Nord“ bleiben unverändert.

Der Eigentümer des Flurstückes 46/13 plant auf seinem Grundstück an der Straße „An der Wipperau“ eine vorhandene Terrasse zum Wintergarten umzunutzen. Mit dieser Bebauung würde der Bauherr die im B-Plan „Ortsteil Prielip“ festgesetzte Baugrenze überschreiben.

Die Gemeinde beabsichtigt, durch diese Änderung den Eigentümern der betroffenen Flurstücke Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Wohnhäuser in südlicher Richtung zu ermöglichen. Dieses ist bislang nicht gegeben, da alle Häuser auf die südliche Baugrenze gebaut wurden. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche wird eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Auch plant der Eigentümer des Flurstückes 46/13 auf seinem Grundstück an der Straße „An der Wipperau“ eine vorhandene Terrasse zum Wintergarten umzunutzen. Mit dieser Bebauung würde der Bauherr, der im B-Plan „OT Prielip“ festgesetzten südlichen Baugrenze überschreiten.

Städtebaulich gesehen, muß das Plangebiet im Zusammenhang mit der gesamten Bebauung der Straße „An der Wipperau“ betrachtet werden. Die Grundstücke entlang der Straße sind ausnahmslos bebaut, so dass hier eine eindeutige Prägung der Straße durch die Bebauung bereits vorhanden ist. Der Bebauungsplan sieht für jedes Grundstück nördlich der Straße „An der Wipperau“ eine unterschiedliche Baugrenze vor. (Siehe Kopie B-Plan)

Eine Verringerung der Baugrenzen führt zu keinen großen Veränderungen der Bebauung und ändert damit nicht das Prägungsbild der Straße. Mit der Veränderung der Baugrenzen wird es den Hauseigentümern möglich, vorhandene Terrassen als Wintergärten oder ähnliches zu bauen.

Die im südlichen Bereich der Straße „An der Wipperau“ liegenden Grundstücke werden durch die Verringerung der Baugrenzen nicht beeinträchtigt. Mit den nunmehr festgesetzten 4 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie wird noch über die erforderlichen Grenzabstände der NBauO hinausgegangen.

Die 1. Änderung legt daher die Baugrenze in einem Abstand von 4 Metern parallel zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße „An der Wipperau“ für die Grundstücke 46/19, 46/16, 46/15, 46/14 und 46/13 fest. Für das Flurstück 46/12 wird die Baugrenze bis zum Beginn des Sichtdreiecks und der festgesetzten Sichtflächen parallel zur Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von 15 m verschoben.

diese Abweichung zu den anderen Grundstücken ist erforderlich, da die Gemeinde die Sichtflächen weiterhin von jeglicher Sichtbehinderung frei haben will.

3. Auswirkungen der Planänderungen

a) Auswirkung auf Natur und Landschaft

Die Veränderung der Baugrenze verursacht keine Nachteile für Natur und Landschaft gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortsteil Prielip Nord“, da lediglich die überbaubare Fläche vergrößert wird, jedoch nicht das Maß der Nutzung.

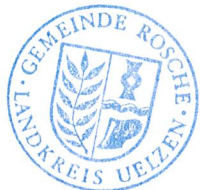
b) Auswirkungen auf Immissionen/Emissionen

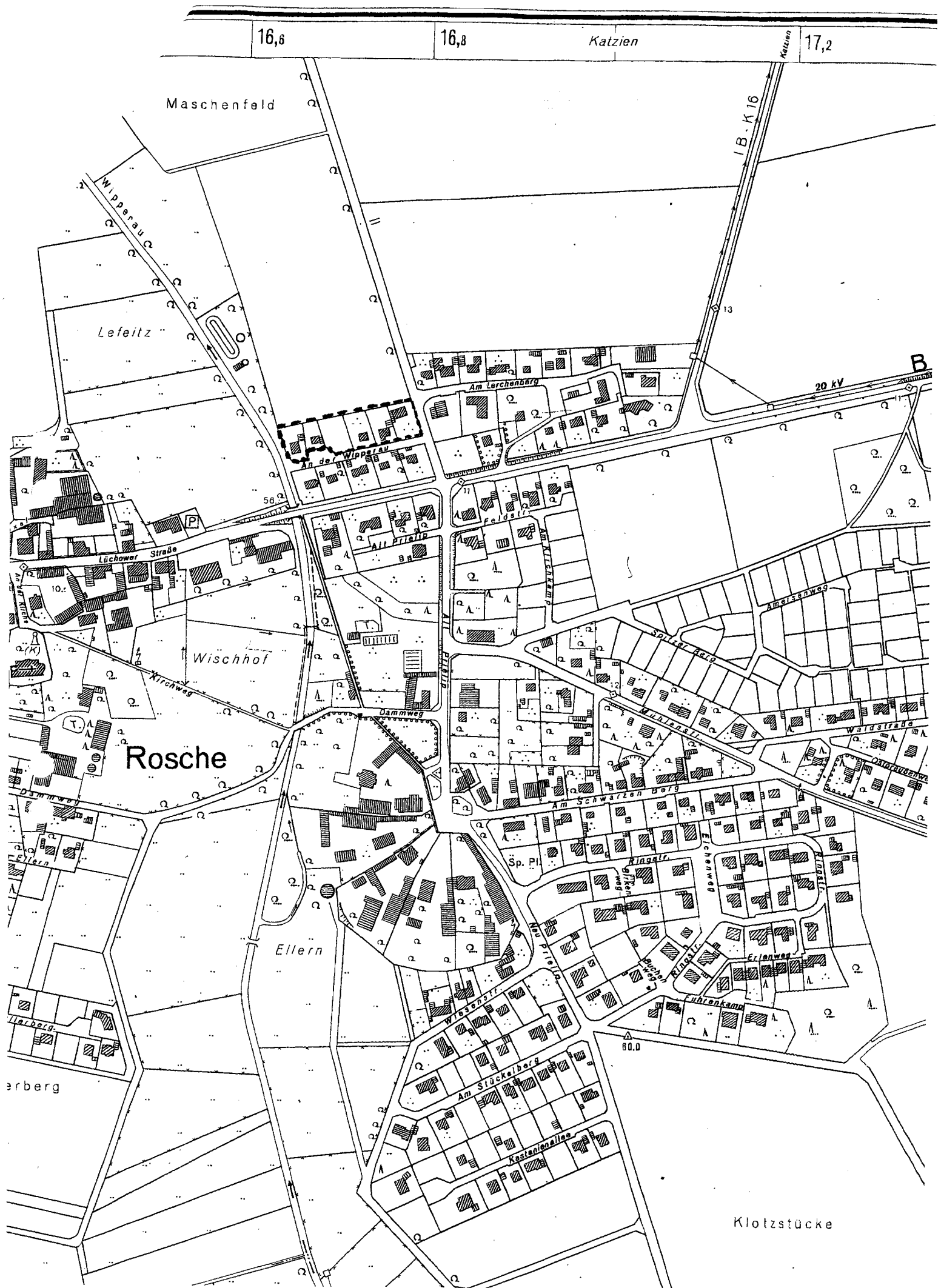
Von der Planänderung sind keine Emissionen zu erwarten, die die in der Umgebung vorhandene Nutzung unzumutbar beeinträchtigen könnten.

Rosche, den 01. August 2002

Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor

(Musik)







PLA
M. 1

UELZEN

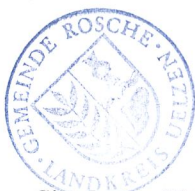
ANSCHLUSS DES NICHT GEÄNDERTEN TEILES
BEBAUUNGSPLAN „ORTSTEIL PRIFILIP“

Aktensvermerke zum Bebauungsplan

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 07.05.2002 die Aufstellung der Änderungssatzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „OT Prielip Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 21.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Rosche, den 24. September 2002



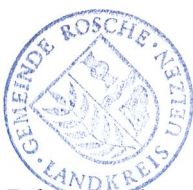
Musik, Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 07.05.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03. Juni 2002 bis 03. Juli 2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rosche, den 24. September 2002

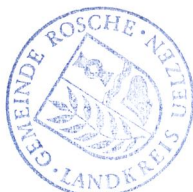


Musik, Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Rosche hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01. August 2002 als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Rosche, den 24. September 2002



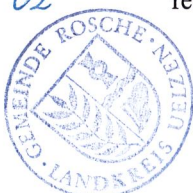
Musik, Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Änderungssatzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsteil Prielip Nord“, OT Rosche, ist gemäß § 12 BauGB am 15.10.02 im Amtsblatt des Landkreises Uelzen bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.10.02 rechtsverbindlich geworden.

Rosche, den 27.12.02



Musik, Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rosche, den 16.09.2010



Musik, Gemeindedirektor