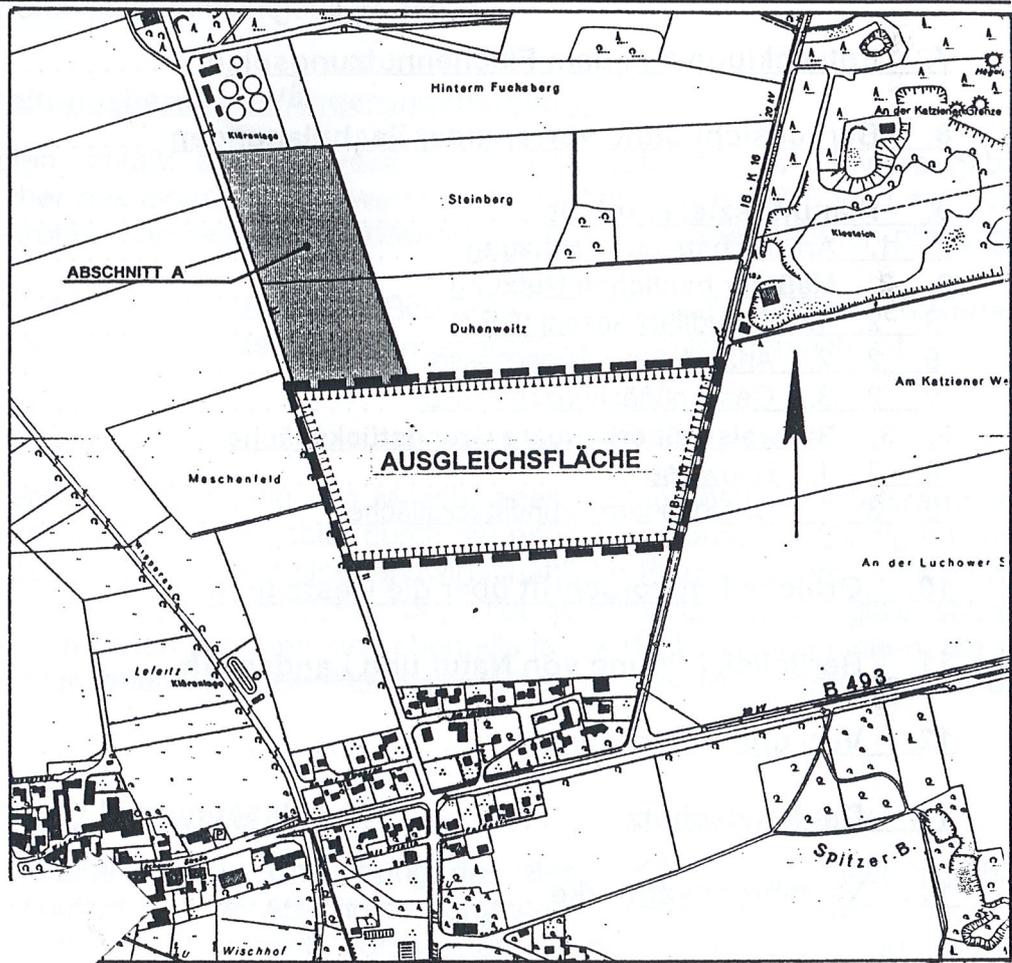




*12/00
3d/7*

Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maschweg“

Übersichtsplan



VERFAHRENSSTAND: März 2000

BEARBEITUNG:

Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.
Außendienststelle Lüneburg
Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg
Telefon: (0 41 31) 95 03-0
Telefax: (0 41 31) 95 03-30



*aktiv für
Land und
Wasser*

1. <u>Planaufstellung / Aufstellungsbeschluß</u>	2
2. <u>Planunterlage</u>	2
3. <u>Lage des Geltungsbereiches/Änderungsbereiches</u>	2
4. <u>Anschlußplanungen</u>	2
5. <u>Erforderlichkeit / Planungsanlaß</u>	2
6. <u>Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landes-</u> <u>planung</u>	3
7. <u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u>	3
8. <u>Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen</u>	3
9. <u>Planungsziele / Inhalt</u>	3
9. 1. <u>Art der baulichen Nutzung</u>	3
9. 2. <u>Maß der baulichen Nutzung</u>	3
9. 2. 1. <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>	3
9. 2. 2. <u>Anzahl der Vollgeschosse</u>	3
9. 2. 3. <u>Geschoßflächenzahl (GFZ)</u>	3
9. 3. <u>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</u>	4
9. 3. 1. <u>Bauweise</u>	4
9. 3. 2. <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>	4
10. <u>Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung</u>	4
11. <u>Berücksichtigung von Natur und Landschaft</u>	4
12. <u>Ver- und Entsorgung</u>	4
13. <u>Denkmalschutz</u>	4
14. <u>Verfahrensvermerke</u>	5

1. Planaufstellung / Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 29. Juli 1999 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Maschweg“ durchzuführen.

Dieser Beschluß ist am 16. September 1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die vom Katasteramt Uelzen gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000. Sie zeigt die Grundstückszuschnitte (Stand 1997) und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung dar.

3. Lage des Geltungsbereiches/Änderungsbereiches

Der Änderungsplan umfaßt den Abschnitt A des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Maschweg“, welcher das eigentliche Gewerbegebiet umfaßt. Abschnitt B wird nicht von der Änderung betroffen und sichert die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich ab.

Sieh hierzu auch das Deckblatt zu dieser Begründung, einen unmaßstäblichen Kartenauszug, in dem die Begrenzung des Änderungsbereiches kenntlich gemacht ist.

4. Anschlußplanungen

Der Änderungsbereich liegt entlang des Maschweges am nordöstlichen Ortsrand von Rosche. Im Norden wird das Plangebiet durch die neue Kläranlage der Samtgemeinde Rosche abgegrenzt. Im Süden liegt eine landwirtschaftliche Fläche, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Maschweg“ als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde. Im Osten befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen, die für den Kiesabbau vorgesehen sind. Unmittelbar westlich an das Plangebiet verläuft der Maschweg.

5. Erforderlichkeit / Planungsanlaß

Die Gemeinde Rosche hat die Umsetzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Maschweg“ ursprünglich in zwei Abschnitte vorgesehen. Als erster Erschließungsabschnitt war ein südlicher Teilbereich vorgesehen. In diesem Abschnitt wurde eine Wendemöglichkeit für Kfz vorgesehen, die bei der späteren Fortführung der Erschließungsstraße nach Norden als Parkplatz ausgebaut werden sollte.

Mittlerweile hat sich die Notwendigkeit ergeben, das Gebiet in einem Zuge zu erschließen, so daß die ursprünglich angedachte Wendemöglichkeit nicht mehr erforderlich ist. Die Umsetzung der später an dieser Stelle angedachten Parkplätze ist ebenfalls entbehrlich, da Fahrzeuge auf den einzelnen Gewerbegrundstücken bzw. im Straßenraum parken können.

Mit dem Wegfall der Wendeanlage kann auch die Erschließungsstraße im südlichen Abschnitt rechtwinklig geführt werden.

Des weiteren hat sich gezeigt, daß die bisher geplanten Anschlüsse der Erschließungsstraße an den Maschweg für die Bewegungsradien von Lastkraftzügen äußerst knapp bemessen sind. Mit der vorliegenden Änderung werden die Anschlüsse entsprechend aufgeweitet.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Dieser Punkt wurde bereits in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maschweg“ abgehandelt. Die dort getroffenen Aussagen bleiben von dieser Änderung unberührt. Eine neue Behandlung erübrigt sich somit.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche stellt in der 4. Änderung das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Maschweg“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

9. Planungsziele / Inhalt

9. 1. Art der baulichen Nutzung

Die durch den Wegfall der Wendeanlage freigewordenen Flächen werden dem Gewerbegebiet zugeschlagen. Umgekehrt wird die Vergrößerung der Straßenanschlüsse an den Maschweg zu Lasten der Gewerbegebietsfestsetzung durchgeführt.

9. 2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt.

9. 2. 1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird wie im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maschweg“ mit 0,6 festgesetzt und bleibt von der Änderung unberührt.

9. 2. 2. Anzahl der Vollgeschosse

Im Änderungsbereichen sind entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Darüber hinaus wird textlich festgesetzt, daß bauliche Anlagen im Plangebiet eine maximale Traufenhöhe von 6 m, gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche mittig vor dem Gebäude, nicht überschritten dürfen.

9. 2. 3. Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl von 0,8 wird ebenfalls aus dem bisherigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maschweg“ übernommen.

9. 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

9. 3. 1. Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Der Grenzabstand richtet sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

9. 3. 2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden in den Bereichen, wo die Wendeanlage wegfällt, die Straße begradigt sowie die Anschlüsse aufgeweitet werden in Fortsetzung der bestehenden Baugrenzen festgesetzt.

10. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Maschweg“ werden die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen getroffen:

1. Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen die durchschnittliche Höhe der Gebäude im Plangebiet nicht überragen.
2. Außerhalb der Baugrenze ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

11. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Maschweg“ wurden die Beeinträchtigungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, ausführlich abgehandelt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert. Durch die beabsichtigte Änderung werden keine neuen Eingriffe in Natur- und Landschaft vorbereitet. Dementsprechend bleiben die im Zuge des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Maschweg“ getroffenen Aussagen zur Eingriffsbilanzierung unverändert bestehen.

12. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gemäß den Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ unverändert für die 1. Änderung gesichert.

13. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Änderungsbereiches besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen.



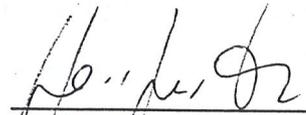
14. Verfahrensvermerke

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H.
Gemeinnütziges Unternehmen
für die Entwicklung des ländlichen Raumes
Außendienststelle Lüneburg
Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg

Telefon: 0 41 31 / 95 03 - 0
Telefax: 0 41 31 / 95 03 - 30

Lüneburg, 31. März 2000



Planverfasser

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Rosche hat dem Entwurf der Begründung am 19. September 1999 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Maschweg“ in der Zeit vom 15. November 1999 bis einschließlich zum 15. Dezember 1999 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und unverändert vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 16. März 2000 als Begründung der Satzung beschlossen.

Rosche, 27. April 2000



Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor



Gemeindedirektor
(Wittig)
Gemeindedirektor