



Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor

1. Änderungssatzung zur Änderung des Bebauungsplanes "Hofkoppel", Gemeinde Nateln, jetzt Gemeinde Rosche, OT Nateln

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Rosche in seiner Sitzung am 14.04.1999 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hofkoppel", bestehend aus Satzung und Begründung, beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hofkoppel" umfaßt folgende Grundstücke in der Gemarkung Nateln Flur 5, Flurstück 30, 31, 32, 28/2, 28/4, 28/6, 33 und 34.

§ 2

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hofkoppel" werden die Festsetzungen der Firstrichtungen aufgehoben und zwingenden Baulinien in Baugrenzen umgewandelt.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Rosche, den 14. April 1999



[Handwritten signature]
(Wittig)

2. d. J.

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hofkoppel", OT Nateln, Gemeinde Rosche

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hofkoppel" umfaßt folgende Grundstücke:

30, 31, 32, 28/2, 28/4, 28/6 und 33 und 34 der Flur 5, Gemarkung Nateln.

1. Allgemeine Begründung

Der zu ändernde Bebauungsplan "Hofkoppel" ist 1968 entwickelt worden, wo es allgemein üblich war, dem Bauherrn Richtlinien für die Gestaltung der Bauten zu geben. So, indem Baulinien festgesetzt und die Firstrichtung eines Hauses vorgeschrieben wurde. Diese Festsetzungen haben vom Grundsatz her keine Bedeutung, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Insbesondere ist der Südbereich des Bebauungsplangebietes durch die vorgegebene Firstrichtung für Bauherrn wenig attraktiv geworden, indem die Auswahl der Gestaltung des Hauses mit angrenzender Terrasse baulich ungünstig zu planen war. Die Bauplätze sind deshalb nicht in entsprechendem Maße verkauft worden.

Mit der Änderung soll nunmehr erreicht werden, daß dem örtlichen Bedürfnis auf Eigenentwicklung und Abhilfe des dringenden Wohnbedarfs nachgekommen wird, aber die Bauplätze für den Bauherrn baulich attraktiv gemacht werden, indem zwingende Festsetzungen aufgehoben werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und Planung nicht berührt. Da es sich um einfache Änderungen handelt, die mit der ersten Änderung bezweckt werden, kann eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Besondere Merkmale

Mit der Aufhebung von Baulinien und Festsetzungen der Firstrichtungen wird aufgrund der bestehenden Kleinteiligkeit des Geländes aus Sicht der Gemeinde kein weiterer gravierender Eingriff im Belange von Natur und Landschaft vollzogen. Durch die Änderung der Festsetzungen entsteht kein Kompensationsausgleich nach § 135 a ff BauGB. Die Änderung der Ausweisung und die Stellung der baulichen Anlagen verändert im Restbereich des Bebauungsgebietes die Bebauungsmöglichkeit, indem die Firstrichtung aufgehoben und die zwingende Baulinie in Baugrenzen umgewandelt werden; führt jedoch nicht zu einer städtebaulich gravierenden Änderung des Gesamtgebietes, da es sich nur um insgesamt 8 Bauplätze handelt, von denen 5 bereits bebaut sind.

Die ursprünglich festgesetzten Firstrichtungen und die Einhaltung der Baulinien engen unter heutigen Gesichtspunkten die Bauherren zu sehr ein und haben daher auch die endgültige Besiedlung des Gebietes verhindert. Dieses ist entgegen der Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes nun nicht mehr Wille der Gemeinde. Durch die Umwandlung der Baulinien in Baugrenzen, wird durch die vordere und hintere Baugrenze die überbaubare Grundstücksfläche ausreichend festgesetzt und gibt dem potentiellen Bauwilligen Möglichkeiten, das Haus wunschgerecht im Plangebiet zu erstellen.

Alle Änderungen haben gegenüber dem alten Zustand keine nachteiligen Auswirkungen für die Grundstücke des Geltungsbereichs des Planes sowie für die angrenzenden Grundstücke außerhalb des Plangebietes.

3. Städtebauliche Werte

Aufgrund der gegebenen Aufhebung von Firstrichtungen und Baulinien ändern sich die städtebaulichen Werte gegenüber der Ursprungsfassung nicht.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird durch die noch auszubauende Straße "Hofkoppel" erschlossen. Die intensive Nutzung der Grundstücke führt zu keinem Problem für die verkehrliche Erschließung. Die Straße mit 9 m Breite ist ausreichend für den heutigen Fahrzeugverkehr dimensioniert.

5. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser und Brauchwasser erfolgt durch das überörtliche Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgungszweckverbandes des Landkreises Uelzen.

Das Plangebiet ist an die Kanalisation der Samtgemeinde Rosche angeschlossen.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Uelzen sichergestellt.

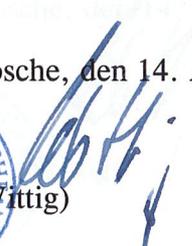
6. Kosten der Durchführung der Erschließung

Die straßenbauliche Erschließung ist noch von der Gemeinde durchzuführen. Es werden Kosten von ca. 150.000 DM entstehen.

7. Löschwasserversorgung

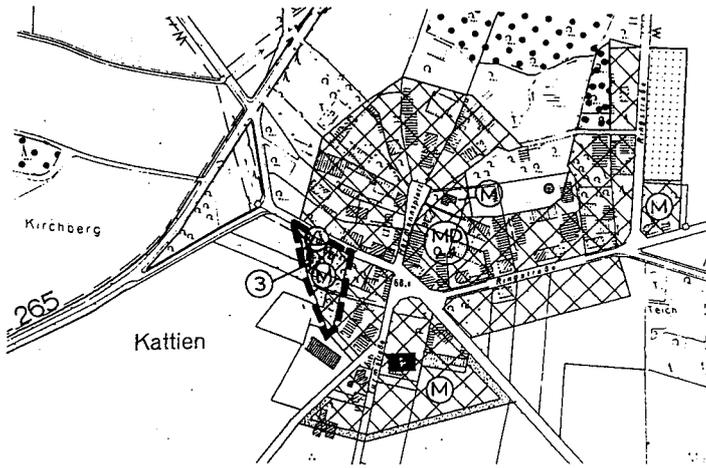
Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Hydranthen sind ausreichend im Ort vorhanden.

Rosche, den 14. April 1999



(Wittig)





Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M 1:5000
 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: VKB Südostheide Katasteramt Uelzen, Az: VI-657/93 und L4-372/98.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. des Erläuterungsberichtes kann von jedermann bei der Samtgemeinde Bodenteich, Bauamt, Zimmer 6, Hauptstraße 23, 29389 Bad Bodenteich, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Jedermann kann über den Inhalt der Flächennutzungsplanänderung Auskunft erhalten.

Mit dem Tage der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen wird die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Es wird gem. § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) darauf hingewiesen, daß die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Samtgemeinde Bodenteich geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Samtgemeinde Bodenteich geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Bad Bodenteich, den 16. Juli 1999

SAMTGEMEINDE BODENTEICH
 (Siegel)

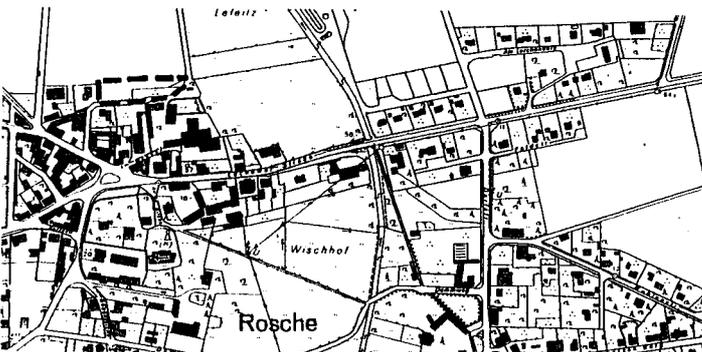
Der Samtgemeindedirektor - Eckert

**Bekanntmachung
 der Satzung der Gemeinde Rosche über die Grenzen
 für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im
 Bereich des Ortsteiles Rosche, der Straße
 „Im Wiesengrund“, Gemeinde Rosche**

Die Bezirksregierung Lüneburg hat mit Verfügung vom 27. April 1999 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht und die Satzung über die Grenzen für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich des Ortsteiles Rosche, Straße „Im Wiesengrund“ der Gemeinde Rosche gemäß dem Ratsbeschuß vom 14. Dezember 1998 genehmigt.

Der Gemeinderat hat die Maßgaben der Bezirksregierung gemäß Ratsbeschuß vom 31. Mai 1999 genehmigt. Der Geltungsbereich der Satzung ist im nachstehend veröffentlichten Gemeindekartenauszug durch eine schwarze unterbrochene Linie gekennzeichnet.

Genehmigung des Katasteramtes zur Veröffentlichung des Kartenauszuges liegt vor.



Die Satzung kann bei der Gemeinde Rosche, Lüchower Straße 15, 29571 Rosche, während der Dienstzeiten eingesehen werden. Jedermann kann über den Inhalt der Satzung Auskunft erhalten.

Es wird darauf hingewiesen, daß Einwendungen wegen Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften im Sinne von § 214 Abs. 1 und 2 BauGB nur innerhalb eines Jahres geltend gemacht werden können (§ 215 BauGB). Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Etwaige Einwendungen sind schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung bei der Gemeinde Rosche, Lüchower Straße 15, 29571 Rosche, zu erheben.

Die Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen rechtsverbindlich.

GEMEINDE ROSCHE

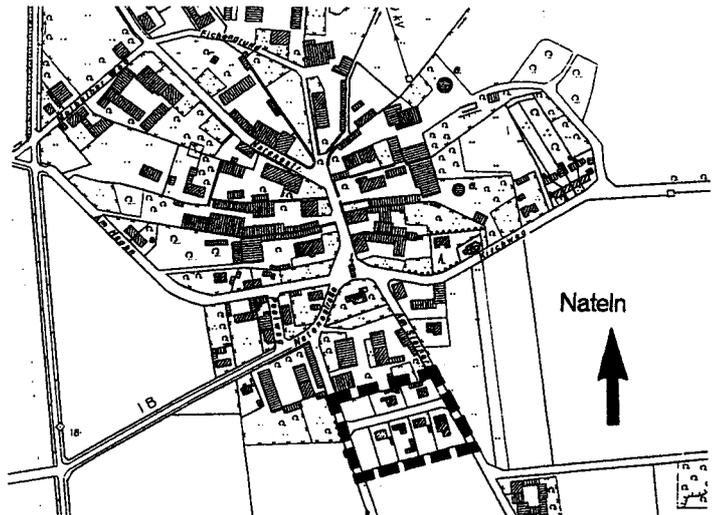
(Siegel)

Der Gemeindedirektor - Wittig

**Bekanntmachung
 des Bebauungsplanes „Hofkoppel“, OT Nateln
 1. Änderung, Gemeinde Rosche**

Der Rat der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 14. April 1999 den Bebauungsplan „Hofkoppel“, 1. Änderung, OT Nateln, gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Niedersächsischen Bauordnung als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist in dem nachstehend veröffentlichten Kartenauszug im Maßstab 1:5000 durch eine breite, schwarze unterbrochene Linie kenntlich gemacht.



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000 Nr. 3030/10
 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: VKB Südostheide Katasteramt Uelzen, Az: A 1544/99

Der Bebauungsplan „Hofkoppel - 1. Änderung“ einschließlich Begründung kann von jedermann während der Dienststunden montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8 bis 12 Uhr und zusätzlich donnerstags von 14 bis 17.30 Uhr im Rathaus Rosche, Zimmer 12, Lüchower Straße 15, 29571 Rosche, eingesehen werden. Jedermann kann über den Inhalt des Bebauungsplanes Auskunft erhalten.

Mit dem Tage der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hofkoppel“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Es wird gemäß § 215 BauGB darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird gemäß § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen.

Rosche, den 10. Juni 1999

GEMEINDE ROSCHE

(Siegel)

Der Gemeindedirektor - Wittig