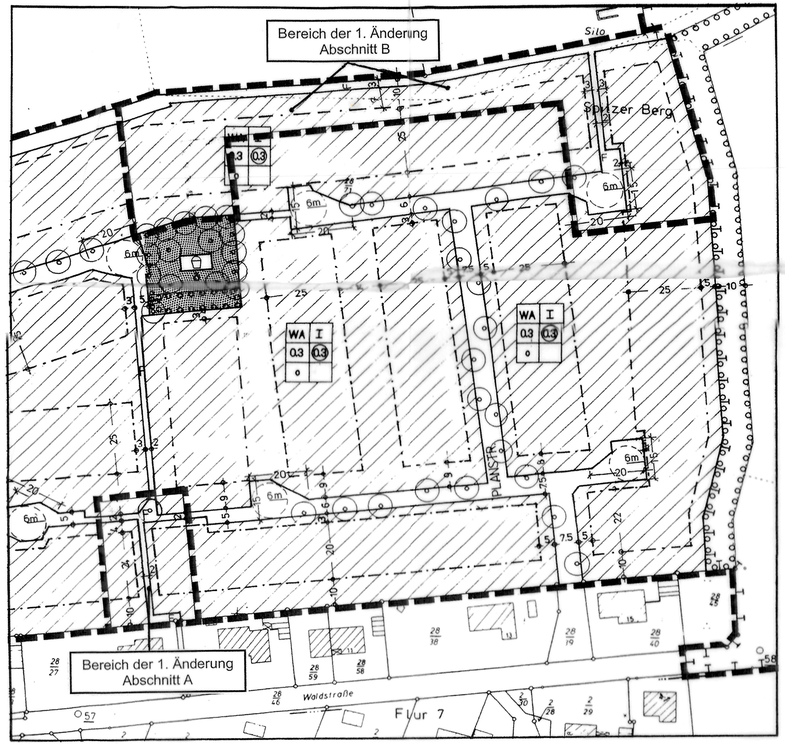
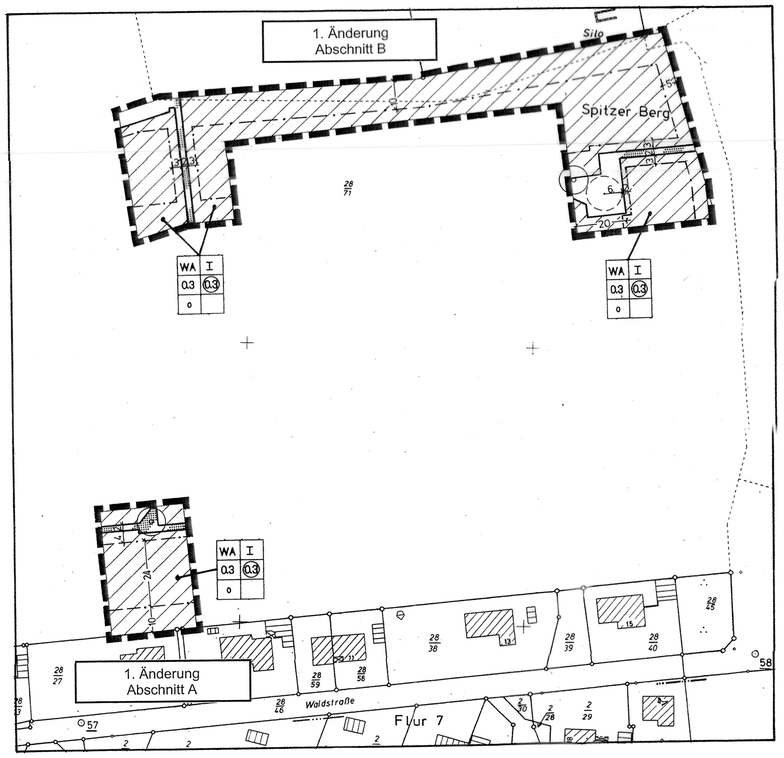


Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Rosche Flur: 5,6u.7
Maßstab: 1: 1000 Rfk-Nr.: 1673B+Du.1773 A-D
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
Katasteramt Uelzen V1-603/94

KATASTERAMT UELZEN

Uelzen, den 07. April 1994

Im Auftrag



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am ~~10.09.1999~~ 09. Feb. 1999 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III" durchzuführen.

Der Änderungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BauGB am ~~20.09.1999~~ 18. Juli 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rosche, den 11. Jan. 2000
Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor
Gemeindedirektor

Planverfasser
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.
Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg

i.A.
Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (07.04.1994) Landkreis Uelzen, Gemeinde Rosche, Gemarkung Rosche, Flur 5,6 und 7 / Maßstab 1:1.000.

Erlaubnisvermerk
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 (4) Niedersächsische Vermessungs- und Katastergesetz).

Uelzen, den ...
...
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 10.09.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.10.1999 bis zum 18.11.1999 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rosche, den 11. Jan. 2000
Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Rosche hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III" mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung nach Prüfung der Anregungen (§ 3 (2) BauGB) in seiner Sitzung am 17.12.1999 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rosche, den 11. Jan. 2000
Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Gemäß § 10 (3) BauGB hat die Gemeinde Rosche am ..... 15. März 2000 ortsüblich bekanntgemacht, daß die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III" mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung sind damit am 15. März 2000 rechtsverbindlich geworden.

Rosche, den 27. April 2000
Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rosche, den...

...
Gemeindedirektor

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

Rosche, den...

...
Gemeindedirektor

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Rosche diese 1. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rosche, den 11. Jan. 2000
Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor
Gemeindedirektor

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende Abschrift/Abzeichnung mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung/Ablichtung/Abzeichnung/Abschrift/Ablichtung der/des ... übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei ... erteilt.

29571 Rosche, den 27. APR. 2000
SAMTGEMEINDE ROSCHE
- Ordnungsamt -
DER SAMTGEMEINDEDIREKTOR
i.A.
Ausfertigung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl, GRZ

(0,3) — Geschoßflächenzahl, GFZ

I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Baugrenze

Bauweise

o — Offene Bauweise

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie/ Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

o — Anzupflanzender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes. Mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III) im Geltungsbereich dieser 1. Änderung außer Kraft.

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu verrieseln.
2. Die Durchführung der Pflegemaßnahmen auf der Kompensationsfläche wird die Gemeinde Rosche in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde veranlassen.
3. Die Firsthöhe der Hauptbaukörper beträgt max. 10,20 m über Oberkante der Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück gemessen.
4. Die Sockelhöhe beträgt max. 50 cm über Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück bis Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens gemessen.
5. Die Reihenhäuser dürfen eine Gebäudelänge von max. 30,0 m im Rahmen der offenen Bauweise nicht überschreiten.

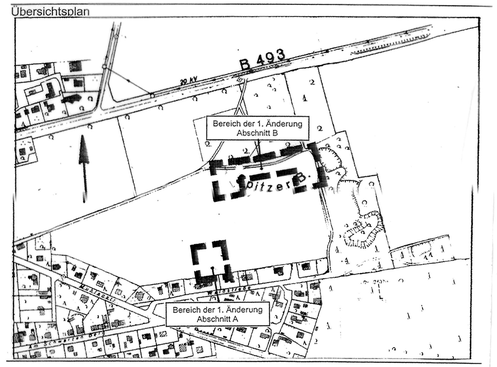
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG, §§ 56, 98 NBauO

1. Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden.
2. Die höchstzulässige Traufenhöhe beträgt 3,50 über Straßenoberkante mittig vor dem Baugrundstück an der Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes mit der Unterkante der Sparren gemessen.
3. Für den Hauptbaukörper ist nur eine Dachneigung von 32° - 50° zulässig.
4. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind abweichend von Nr. 1 auch Flachdächer zulässig.
5. Die Dachaufbauten der jeweiligen Traufseite dürfen in der Summe nicht 1/3 der Gesamtlänge überschreiten.

Gemeinde Rosche

1. Änderung Bebauungsplan „Spitzer Berg I-III"

Übersichtsplan



VERFAHRENSSTAND: Dezember 1999

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

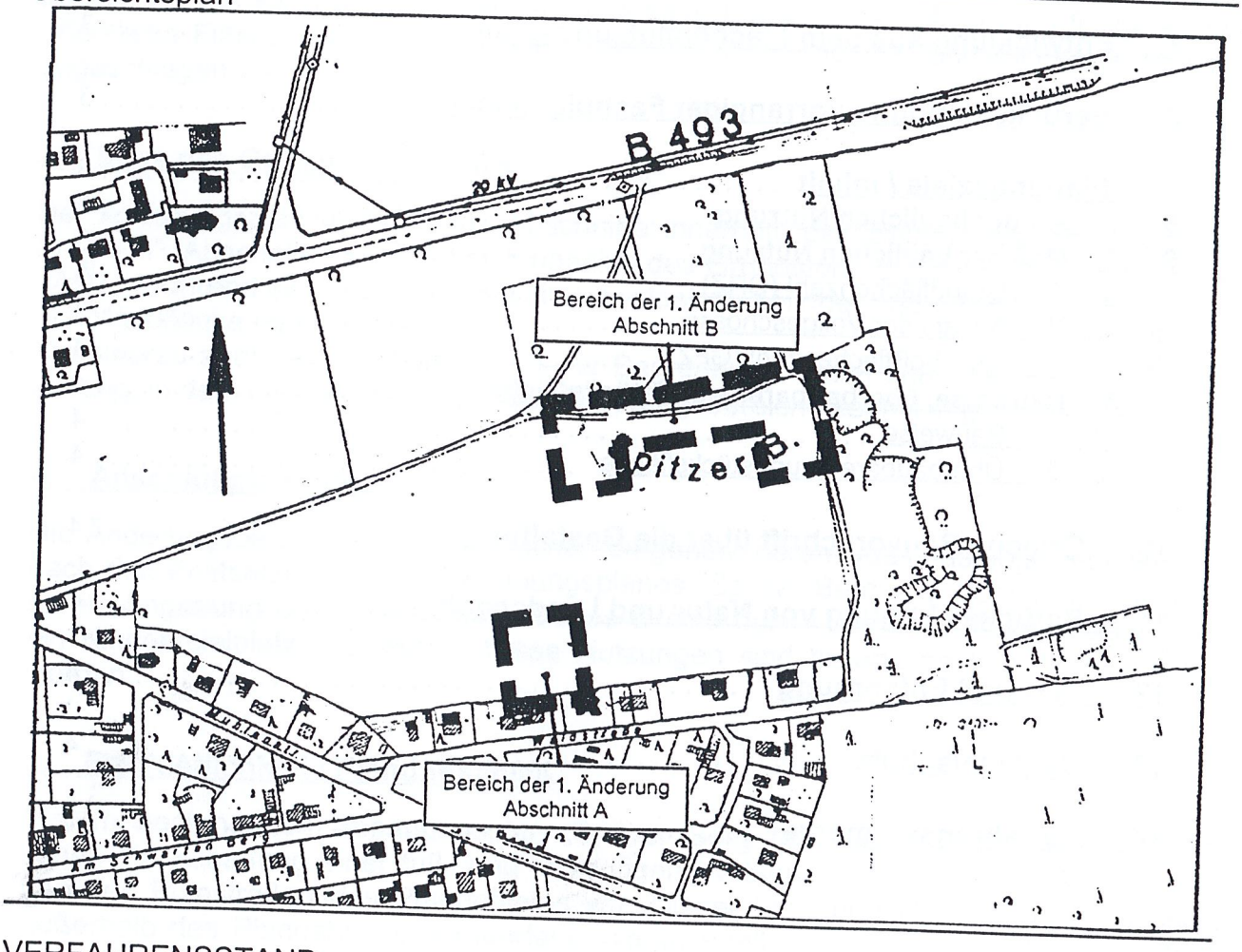
NLG aktiv für Land, Leute, Kultur

meinde
sche

Original

Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplan „Spitzer Berg I-III"

Übersichtsplan



VERFAHRENSSTAND: Dezember 1999

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

NLG aktiv für Land und Leute

1. Planaufstellung / Aufstellungsbeschluß 2

2. Planunterlage 2

3. Lage des Geltungsbereiches 2

4. Anschlußplanungen 2

5. Erforderlichkeit / Planungsanlaß 2

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 3

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 3

8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen 3

9. Planungsziele / Inhalt 3
9. 1. Art der baulichen Nutzung 3
9. 2. Maß der baulichen Nutzung 3
9. 2. 1. Grundflächenzahl (GRZ) 3
9. 2. 2. Anzahl der Vollgeschosse 3
9. 2. 3. Geschoßflächenzahl (GFZ) 3
9. 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 4
9. 3. 1. Bauweise 4
9. 3. 2. Überbaubare Grundstücksfläche 4

10. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung 4

11. Berücksichtigung von Natur und Landschaft 4

12. Ver- und Entsorgung 4

13. Denkmalschutz 4

14. Verfahrensvermerke 5

1. Planaufstellung / Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 10. 09. 1999 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III" durchzuführen.
Dieser Beschluß ist am 20.09.1999 sowie am 05.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die vom Katasteramt Uelzen gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000. Sie zeigt den Stand der Grundstückszuschnitte vom April 1994. Die mittlerweile erfolgte Grundstücksaufteilung und teilweise Bebauung im Abschnitt A kann weiterhin bestehen bleiben. Die mit dieser Änderung fortgefallene öffentliche Fläche kann (muß jedoch nicht) den anliegenden Grundstückseigentümern zugeschlagen werden.

3. Lage des Geltungsbereiches

Der Änderungsplan umfaßt zwei Abschnitte innerhalb des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III". Abschnitt A befindet sich nördlich des Grundstückes Waldstraße 7 (Flurstück 28/27), während sich Abschnitt B weiter nordöstlich befindet und südlich der bestehenden Waldfläche lokalisiert ist.
Sieh hierzu auch das Deckblatt zu dieser Begründung, einen unmaßstäblichen Kartenauszug, in dem die Begrenzungen der Änderungsbereiche kenntlich gemacht sind.

4. Anschlußplanungen

Die Änderungsbereiche sind von Flächen umgeben, deren Nutzungsmöglichkeiten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III" richten. In unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereiches B sind dort Allgemeine Wohngebiete bzw. ein Kinderspielplatz festgesetzt. Diese Nutzungen sind bislang noch nicht umgesetzt worden.

5. Erforderlichkeit / Planungsanlaß

Die im bestehenden Bebauungsplan „Spitzer Berg I-III" getroffenen Festsetzungen sehen die Schaffung einer fuß- und radläufigen Verbindung zwischen der Waldstraße und den Planstraßen des Plangebietes vor. Dieser Fuß- und Radweg sollte an eine außerhalb des Plangebietes vorhandene Wegeparzelle anschließen. Mittlerweile steht diese Wegeparzelle nicht mehr der Öffentlichkeit zur Verfügung. Der Fuß- und Radweg ist im Änderungsabschnitt A somit obsolet geworden und wird aus der Planung herausgenommen. Statt dessen sollen die Baugrenzen des Allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III" fortgesetzt werden.
Im Abschnitt B sah der Bebauungsplan „Spitzer Berg I-III" bisher einen Fuß- und Radweg entlang des der nördlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Waldes vor. Darüber hinaus sollte dieser Weg durch eine Nord-Südverbindung an den nördlichen Wendehammer angebunden werden. In der Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich gezeigt, daß diese geplante Wegeverbindung entlang des Waldes zu wesentlichen

Beeinträchtigungen der Anliegergrundstücke führen würde. Statt dessen soll eine neue Wegeverbindung über den geplanten Spielplatz in das Gebiet führen. Die ursprüngliche Nord-Südverbindung vom Wendehammer aus wird nun als Ost-Westverbindung gestaltet.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Dieser Punkt wurde bereits in der Begründung zum Bebauungsplan „Spitzer Berg I-III" 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 12. Änderung das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III" 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 Fuß- und Radwege freigewordenen Flächen werden den Allgemeinen Wohngebieten zugeschlagen. Die im Bebauungsplan „Spitzer Berg I-III" getroffenen Festsetzungen hierzu bleiben bestehen und werden in der 1. Änderung entsprechend festgesetzt.

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 „Spitzer Berg I-III" mit 0,3 festgesetzt.

9. 2. 2. Anzahl der Vollgeschosse

In den Änderungsbereichen ist entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan nur ein Vollgeschoß zulässig.

9. 2. 3. Geschoßflächenzahl (GFZ)

Entsprechend der maximal eingeschossigen Bauweise wird die Geschoßflächenzahl - bei einer Grundflächenzahl von 0,3 - ebenfalls mit 0,3 festgesetzt.

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 Änderungsabschnitten wo die Fuß- und Radwege wegfallen in Fortsetzung der bestehenden Baugrenzen festgesetzt. Dort wo neue Fuß- und Radwege entstehen werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m zu diesen festgesetzt.

10. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III" werden die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen getroffen:

1. Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden.
2. Die höchstzulässige Traufenhöhe beträgt 3,50 m über Straßenoberkante mittig vor dem Baugrundstück an der Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes mit der Unterkante der Sparren gemessen.
3. Für den Hauptbaukörper ist nur eine Dachneigung von 32° - 50° zulässig.
4. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind abweichend von Nr. 1 auch Flachdächer zulässig.
5. Die Dachaufbauten der jeweiligen Traufseite dürfen in der Summe nicht 1/3 der Gesamtlänge überschreiten.

11. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III" 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 „Spitzer Berg I-III" getroffenen Aussagen zur Eingriffsbilanzierung unverändert bestehen.

12. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gemäß den Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III" unverändert für die 1. Änderung gesichert.

13. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Änderungsbereiche 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, 29. November 1999

Planverfasser

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I-III" in der Zeit vom 18.10.1999 bis einschließlich zum 18.11.1999 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und unverändert vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 17.12.1999 als Begründung der Satzung beschlossen.

Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor

Rosche, 11. Jan. 2000

Gemeindedirektor
(Wittig)
Gemeindedirektor

GEMEINDE ROSCHE · LANDKREIS UELZEN