

1. Ausfertigung

Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stückelberg II"

Gemeinde R o s c h e , Landkreis Uelzen

Plangebiet "Stückelberg II":

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: B-Plangebiet "Stückelberg "

Parzellen: $\frac{20}{31}$; $\frac{20}{32}$; $\frac{20}{28}$; $\frac{20}{38}$; $\frac{20}{43}$; $\frac{20}{37}$; $\frac{20}{24}$; $\frac{20}{23}$; $\frac{20}{22}$; $\frac{20}{21}$; $\frac{20}{20}$

im Westen: Wegeparzelle $\frac{59}{1}$

im Süden: restliche landwirtschaftliche Fläche $\frac{20}{10}$

im Osten: landwirtschaftliche Fläche "Klotzstücke".

Das Plangebiet besteht aus Anteilen der Parzellen $\frac{20}{10}$ und $\frac{58}{7}$, Flur 7, Gemarkung Rosche und hat eine Größe von ca. 21.850,- m².

Die Gestaltung der südlichen Begrenzung des Bebauungsplanes wurde nicht abhängig gemacht vom im Katasterplan eingetragenen Weg 60, da dieser Weg nicht mehr besteht und landwirtschaftlich genutzt wird.

Planunterlage:

Die Planunterlage wurde vom Katasteramt Uelzen am 29.04.1986 angefertigt.

Bürgerbeteiligung:

Am 26.03.1987 fand im Gasthaus "Prieliper Eichen", Rosche, die Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB statt. Die Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich bekanntgemacht durch die "Allgemeine Zeitung" am 7./8. März 1987 und durch Aushang vom 06.03.1987 bis 15.03.1987 unter Angabe des Ortes, des Zeitpunktes und des Gegenstandes der Bürgerbeteiligung.

Die Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Darlegung und Erörterung im Beisein des Gemeindedirektors und des Ortsplaners durchgeführt.

Hinweise und Bedenken wurden protokolliert.

Abstimmung mit Nachbargemeinden:

Eine Abstimmung mit Nachbargemeinden fand statt.

Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die im Verfahren befindliche 2. Änderung^x des F.-Planes der Samtgemeinde Rosche weist das Gebiet des B.-Planes "Stückelberg II" als Wohnflächen aus. Der Rat der Gemeinde Rosche hat bereits beim Entwurf zur 2. Änderung des F.-Planes in seinen Abwägungen über die Lage von Neuausweisungen von Wohnbauflächen sich eindeutig für die Erweiterung des Wohngebietes am Stückelberg entschieden. Diese Entscheidung wurde in der Ratssitzung vom 24.10.1984 einstimmig bekräftigt, da sich auch zur Zeit in Rosche keine vergleichbare oder bessere Alternative bietet.

Die 1. Änderung des FN-Planes wurde am 23.2.89 wirksam.



Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor

07. Jan. 1991

Das vorgesehene Baugebiet ergänzt und erweitert die Fläche des Bebauungsplanes "Stückelberg". Es ist sofort zu erwerben. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind angrenzend vorhanden.

Der Gemeinderat war sich in seiner Abwägung darin einig, daß für die neu ausgewiesene B.-Planfläche die gleiche Nutzungsart wie im angrenzenden Bebauungsgebiet gelten soll, nämlich "Allgemeines Wohngebiet" (WA).

In die Abwägung über die günstigste Lage des Bebauungsplangebietes floß auch die örtliche Erfahrung, daß in diesem Gebiet keine Immissionen auftreten, als wesentlicher Punkt zur Auswahl des Baugeländes mit ein.

Ziel und Zweck der Planung:

Ziel und Zweck der Planung ist die Erweiterung der Wohnbaufläche angrenzend an den wirksamen Bebauungsplan "Stückelberg".

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen soll im Süden ein 5,- m breiter und im Westen ein 10,- m breiter Pflanzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Hierbei sind nur folgende Arten zulässig:

Bergahorn, Feldahorn, Holzapfel, Sandbirke, Wildbirne, Rotbuche, Stieleiche, Faulbaum, Hainbuche, Haselnuß, Schwarzer Holunder, Frühe Traubenkirsche, Vogelkirsche, Kreuzdorn, Winterlinde, Aspe/Zitterpappel, Gemeines Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schwarzdorn, Eberesche, Saal-Weide, Zweigriffliger Weißdorn, sowie Efeu und Geisblatt. Anzahl und Abstände ergeben sich aus Art und Größe der gewählten Bäume und Sträucher.

Die Auswahl an Gehölzarten wurde groß gehalten, um den individuellen Wünschen möglichst weit entgegen zu kommen und um auch eine uniforme Bepflanzung zu vermeiden.

Beidseitig der Planstraße und an der Westseite der Zufahrt zur Planstraße sollen im Abstand von ca. 15,- m, versetzt angeordnet, Roßkastanien angepflanzt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan "Stückelberg II" folgt in der Art der baulichen Nutzung der im Verfahren befindlichen 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes, die auch hier eine Wohnbebauung vorsieht.

Es ist in Anlehnung an das angrenzende Bebauungsplan-Gebiet "Stückelberg" ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant, wobei die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und die Geschößflächenzahl (GFZ) 0,4 betragen sollen. Bei der Tendenz zu kleinen, und damit preisgünstigen Grundstücken waren diese Zahlen das Ergebnis der Abwägung.

Die Bebauung soll eingeschossig erfolgen, ausgebautes Dachgeschoß ist erlaubt. Es ist nur offene Bauweise zugelassen.

Der Gemeinderat möchte durch die vorgenannten Festsetzungen, die das Ergebnis einer eingehenden Abwägung sind, erreichen, daß eine aufgelockerte und offene Bebauung gewährleistet bleibt und das Plangebiet sich dem gewachsenen Ortsbild städtebaulich einwandfrei einfügt.

Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendehammer, ausgehend von der südlichen Verlängerung der Straße "Alt Prielip". Die Verkehrsflächen der Planstraße werden mit 8,0 m Gesamtbreite bemessen, zuzüglich eines 2,0 m breiten Parkstreifens auf etwa halber Straßenlänge. Der Wendehammer ist ausreichend groß für Müllfahrzeuge und sonstige größere Versorgungsfahrzeuge bemessen.

Die Überlegung, die Planstraße auch an die westlich gelegene Straße anzubinden, wurde nach eingehender Abwägung im Gemeinderat aufgegeben. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen kleinräumigen Bereich mit einem geringen Verkehrsaufkommen. Ein Blockieren des Einmündungsbereiches durch einen Unfall wird von Seiten der Gemeinde nicht befürchtet, da hinreichend Verkehrsraum unter Einbeziehung der überfahrbaren Seitenbereiche sowohl in der Zufahrtsstraße als auch im Plangebiet besteht.

Die Anbindung an die westliche Straße würde nicht zur Verkehrsberuhigung beitragen, sondern den Durchgangsverkehr fördern.

Öffentliche Parkplätze:

Es wird ein Parkstreifen an der Südseite der Planstraße für 12 Stck. in Längsrichtung parkende Fahrzeuge vorgesehen. Bei einer zu erwartenden Bebauung mit 20 WE ist die vorgenannte Summe der Parkplätze ausreichend.

Kinderspielplatz:

Entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze vom 06. Februar 1973 sowie gem. Ausführungsbestimmungen zum Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze vom 03.05.1974 soll für das umgebende Allgemeine Wohngebiet (WA) ein Kinderspielplatz vorhanden sein. Ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich an der Einmündung der "Ringstraße" in Straße "Alt Prielip". Die Entfernung bis zum westlichen Bereich des Plangebietes beträgt ca. 500,- m. Dieses sind 100,- m mehr als im Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze unter § 2, (3) geordert. Nach Auffassung des Gemeinderates Rosche sind die ca. 100,- mehr Entfernung zumutbar und die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Plangebiet nicht erforderlich, da erfahrungsgemäß die Kinder auf ihren eigenen Grundstücken spielen und der öffentliche Spielplatz von Vorkindern nur wenig angenommen wird.

Ver- und Entsorgung:

a) Brauchwasserversorgung:

Das Plangebiet wird angeschlossen an das Netz des Wasserversorgungszweckverbandes Uelzen.

b) Abwässer:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Kanalisation und Einleitung in das Klärwerk Rosche.

c) Regenwasser:

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche wird über eine Sammeldrainage im Seitenraum abgeleitet. Nördlich des Bebauungsplangebietes wird eine Entwässerungsmulde mit Anschluß an die bestehende Straße "Neu Prielip" geschaffen. Im übrigen ist das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern.

d) Müllbeseitigung:

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Uelzen.

e) Stromversorgung:

Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht durch die Stromversorgung Osthannover GmbH., Uelzen.

Städtebauliche Werte:

| | | |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| I. | Gesamtfläche = Bruttobauland | 21.850,- m ² |
| II. | Erschließungsflächen | 2.910,- m ² |
| III. | Nettobauland | 18.940,- m ² |
| IV. | Besiedlungsdichte: | |
| | 19 Wohneinheiten (WE) x 2,5 Pers. = 48 Personen | |
| | $\frac{48 \text{ Personen}}{1,89 \text{ ha}} = 25 \text{ Personen/ha Netto-Bauland}$ | |

Überschlägliche Kostenermittlung:

1. Ca. 2.910,- m² Erschließungsflächen ausbauen
mit Straße, Wegeflächen, Regenwasserabfluß,
Schmutzwasserkanal und Beleuchtung.
- f.d. m² DM 190,-- DM 552.900,--
2. Kosten der Planung und Bauleitung des Ausbaues
der Verkehrsflächen durch ein Ing.-Büro. DM 30.000,--

Kosten für den Grunderwerb der Verkehrsflächen
entstehen der Gemeinde nicht, da die Flächen
kostenlos übereignet werden.

DM 582.900,--

Von den Erschließungskosten zu 1) und 2) trägt
die Gemeinde gem. § 129 BBauG. den Mindestan-
teil von 10% =

./ DM 58.290,--

Danach ergeben sich von den Anliegern aufzu-
bringende Anliegerbeiträge von =

DM 524.610,--

=====

Kosten, die der Gemeinde durch die Planaufstellung entstehen:

1. Anteil aus Straßen, Wege, Regenent-
wässerung und Beleuchtung DM 58.290,--
2. Nebenkosten DM 8.000,--
3. Planungskosten, Ortsplaner DM 7.500,--
- DM 73.790,--

Finanzierung:

1991 *

Die Baumaßnahmen sollen ~~1989~~ durchgeführt werden. Eine entsprechende Finanzierung wird im Finanzplan ~~1989~~ ^{1991 *} vorgesehen und ist bei der Finanzlage der Gemeinde Rosche durchführbar.

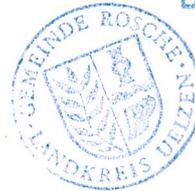
x geändert gem Verfügung
des Lk Haltern vom
18.9.90, Az: 6144,05/13/12

02. April 1990

Rosche, den.....

Bürgermeister/Gemeindedirektor

Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor



07. Jan. 1991



[Handwritten signature]
.....

Präambel des Bebauungsplanes: X

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.1987 (Nds. GVBl. S. 214), hat der Rat der Gemeinde R o s c h e diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Rosche, den.....02. April 1990.....



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

.....
Ratsvorsitzender

.....
Gemeindedirektor

X gestrichen gem. Anzeigeverfügung vom 18.9.1990
des Lk Uelzen; Az: 67.44.05/18/12.

Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor



[Handwritten signature]

07. Jan. 1991

Verfahrensvermerke:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.04.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stükelberg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.03.1987 ortsüblich bekanntgemacht.



[Handwritten signature]

.....
Gemeindedirektor

Vervielfältigungsvermerke:

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 7 Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Planungszwecke
erteilt durch das Katasteramt Uelzen
am: 28.04.1986
Az.: 1021/86

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.04.1986).

Die 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.

10. Juli 1990

Uelzen, den.....



Dipl.-Ing.

[Handwritten signature]
Vermessungsamtmann

.....
Unterschrift

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Architekt
B Dipl.-Ing. Heinrich Hagemann, An der Ratsforst 6, 2120 Lüneburg.

Lüneburg, den 20.04.1988

Heinrich Hagemann
.....
Planverfasser

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.12.1987
den Entwurf des Bebauungsplanes "Stükelberg II" und der Begrün-
gung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3, Abs. 2
BauGB beschlossen.

Die Zeit und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.12.1987
üblich bekanntgemacht.

und am 31.1.1988

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Stükelberg II" und der Begrün-
gung haben vom 18.01.1988 bis 18.02.1988 gemäß § 3,
Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

sowie 15.2.89 bis 15.3.1989



Rosche, den 05. Juli 1990



Abt.

.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan "Stückelberg II" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.1988 ^{und 2.4.1990} als Satzung (§ 10 BauGB) sowie Begründung beschlossen.



Rosche, den 05. Juli 1990



[Handwritten signature]

Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan "Stückelberg II" ist der Anzeigebehörde Landkreis Uelzen angezeigt worden gem. § 11, Abs. 1 BauGB. Eine Verzerrung von Rechtsvorschriften ist nicht geltend gemacht worden. Die Anzeigeverfügung wird ~~mit Maßgabe~~ / unter Auflagen erlassen.

Anzeigebehörde: Landkreis Uelzen

18.09.90 gr. i.V. Hande

Unterschrift

Der Rat der Gemeinde ist den in der Anzeigeverfügung vom 18.9.1990 (61.44.05/18/12) aufgeführten Auflagen / ~~Maßgaben~~ in seiner Sitzung am 29.10.1990 beigetreten. Der Bebauungsplan "Stückelberg II" hat zuvor wegen der Auflagen / ~~Maßgaben~~ vom öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes "Stückelberg II" ist gemäß § 12 BauGB am 31.01.1991 im Amtsblatt *Landkreis Uelzen* bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan "Stükelberg II" ist damit am 31.04.1991 rechtsverbindlich geworden.

Rosche, den -3. April 1991



[Signature]
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres bzw. innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Stükelberg II" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. von Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rosche, den 16.09.2010



[Signature]
Gemeindedirektor

