

VERFAHREN

1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT / VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE SUHLENDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 04.03.1992 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUERTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

SUHLENDORF, DEN 13.04.93

GEMEINDEDIREKTOR

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE SUHLENDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 24.08.92 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES "MÜHLENBERG" 1.ÄNDERUNG UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS PARAGRAPH 3 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

SUHLENDORF, DEN 13.04.93

GEMEINDEDIREKTOR

3. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE SUHLENDORF HAT DIE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "MÜHLENBERG" NACH PRÜFUNG DER FRISTGEGEBENEN VORBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS PARAGRAPH 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 01.02.1993 ALS SATZUNG GEMÄSS PARAGRAPH 10 BAUGB SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SUHLENDORF, DEN 13.04.93

GEMEINDEDIREKTOR

4. ANZEIGE

DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "MÜHLENBERG" IST GEMÄSS PARAGRAPH 11 ABS. 1 UND 3 BAUGB AM 14.04.93 DEM LK UELZEN ANGEZEIGT WORDEN.

UELZEN, DEN 28.05.93

LANDKREIS UELZEN HÖHERE VERWALTUNGSBEHÖRDE : I.V.

UNTERSCHRIFT

5. BEITRITTSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE SUHLENDORF IST IN DER VERFÜGUNG VOM AZ AUFGEFÜHRTE AUFLAGEN/ MASSGABEN / AUSNAHMEN IN SEINER SITZUNG AM BEIGETRETEN.

SUHLENDORF, DEN

GEMEINDEDIREKTOR

6. INKRAFTTRETEN

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS PARAGRAPH 11 ABS.3 BAUGB DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "MÜHLENBERG" IST GEMÄSS PARAGRAPH 12 BAUGB AM 31.10.1994 IM AMSGE-RECHT DES LANDKREISES UELZEN BEKANNTGEMACHT WORDEN.

SUHLENDORF, DEN 29.03.2006

GEMEINDEDIREKTOR

7. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "MÜHLENBERG" IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SUHLENDORF, DEN

GEMEINDEDIREKTOR

8. MÄNGEL DER ABWAGUNG

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWAGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SUHLENDORF, DEN

GEMEINDEDIREKTOR

9. PLANVERFASSER

DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "MÜHLENBERG" WURDE AUSGEARBEITET VON :

DIPL.-ING. MANFRED J. HAHN FREIARCHITEKT BDB DOKTORENSTRASSE 4 D-8110 UELZEN 1

UELZEN, DEN 19.06.1992

PLANVERFASSER

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES PARAGRAPH 1 ABS. 3 UND DES PARAGRAPH 10 DES BAUGESETZBUCHES ( BAUGB ) I.D.F. VOM 08-12-1986 ( BGBl. I. S. 2253 ), ZULETZT GEÄNDERT DURCH FASSUNG VOM 14-07-1992 ( BGBl. I. S. 1257 ) UND DES PARAGRAPH 40 DER NDS. GEMEINDEORDNUNG ( NGO ) I.F.D. VOM 18-10-1977 ( NDS. GVBL. S. 497 ), ZULETZT GEÄNDERT AM 17-12-1991 ( NDS. GVBL. S. 363 ) HAT DER RAT DER GEMEINDE SUHLENDORF DIESE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "MÜHLENBERG", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SUHLENDORF, DEN 01.02.93

RATSVORSITZENDE(R)

GEMEINDEDIREKTOR(IN)

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ( BAUNVO ) IN DER FASSUNG VOM 23-01-1990 ( BGBl. I. S. 132 ) SOWIE DIE PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30-07-1981 ( BGBl. I. S. 833 ).

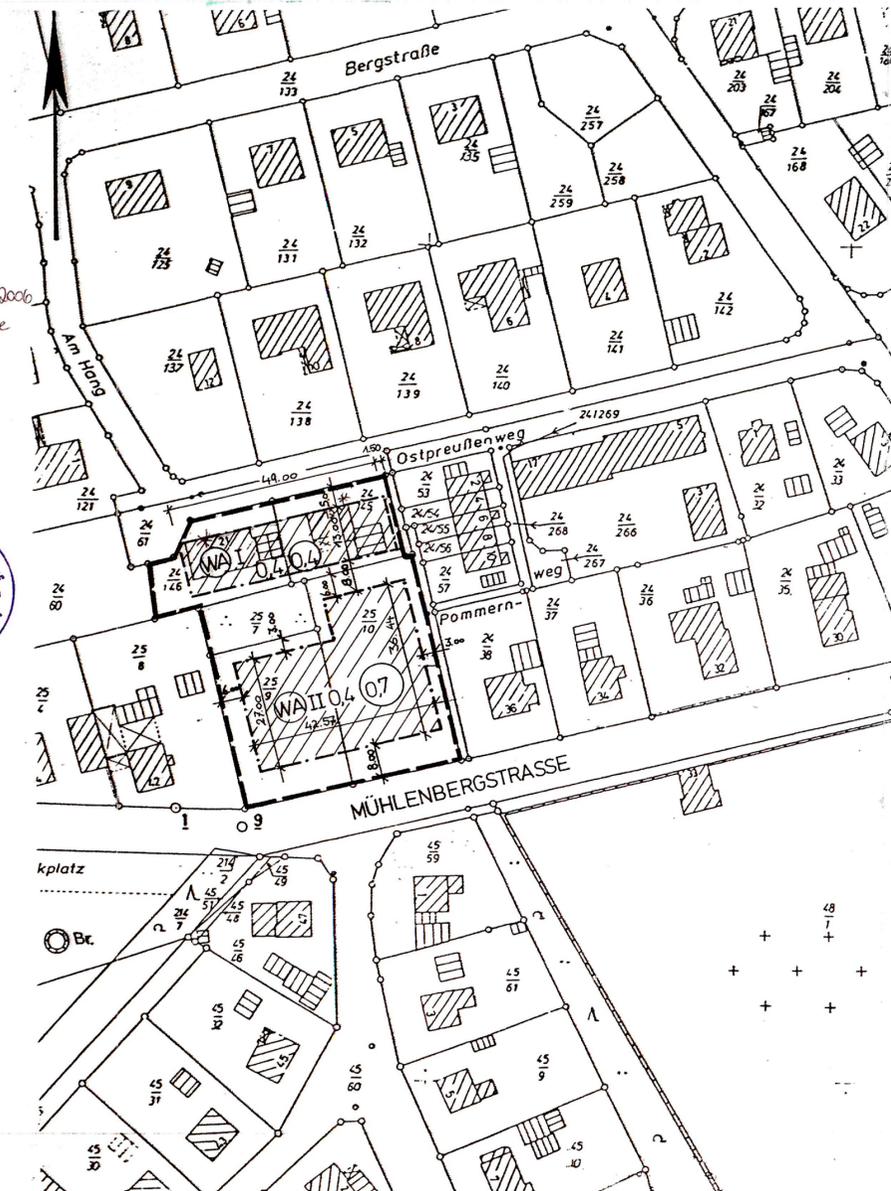
PLANUNTERLAGE

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 19. Juni 1992). SIE 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.

UELZEN, DEN 9. März 1993

KATASTERAMT UELZEN

Vermessungsdirektor



BEBAUUNGSPLAN "MÜHLENBERG" GEMEINDE SUHLENDORF LANDKREIS UELZEN 1.ÄNDERUNG TEILFLÄCHEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEM. BAUNVO U. PLANZVO

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
07 GESCHLOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
--- BAUGRENZE
--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Gewärkung : Suhleendorf Flur : 1
Maßstab : 1 : 1000 RfK-Nr. : 1666 B
Vervielfältigungs-erlaubnis erteilt
Katasteramt Uelzen

18. April 2006
Der Gemeindegeldirektor
Uelzen, den 19.06.1992
In Auftrage
Vermessungsamt

PLANZEICHNUNG M 1:1000

Mühlenberg 1. Änderung

B E G R Ü N D U N G

zur Bebauungsplanänderung "Mühlenberg"  
Gemeinde Suhlendorf, Kreis Uelzen  
1. Änderung Teilflächen

I. Ziele und Zweck

- I.1. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Mühlenberg" hat die städtebauliche Entwicklung in seinem Geltungsbereich geregelt. Durch erfolgten Vollzug der Bebauung sind seine Ziele, die Schaffung von Familienheimen und Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaues, weitgehend erreicht.
- I.2. In Bezug auf den Mietwohnungsbau hat die Gemeinde, bedingt durch die Entwicklung der letzten Jahre, einen erheblichen Mehrbedarf zu verzeichnen.  
  
Ziel ist nun die Erweiterung des Flächenangebotes für diesen Zweck, mit der Möglichkeit einer mehrgeschossigen Bebauung.
- I.3. Über geeignete Baugrundstücke hierfür verfügt die Gemeinde Suhlendorf z.Zt. lediglich im Bebauungsplangeltungsbereich "Ellen", sowie auf einer Teilfläche des Bebauungsplanes "Mühlenberg", die bisher noch unbebaut ist.  
  
Weitere Bauflächen befinden sich südlich der Ortsflächen in der Planung, ein Bebauungsplanverfahren wurde noch nicht eingeleitet.  
  
Um den aktuellen Bedarf decken zu können, müssen andere Möglichkeiten geschaffen werden.
- I.4. Der eventuell mögliche Standort im Baugebiet "Ellen", bei dem es sich um Ein- und Zweifamilienhausbebauung am unmittelbaren Ortsrand handelt, kommt, insbesondere wegen der unerwünscht starken Ausstrahlung einer verdichteten Mietwohnungsbebauung in die freie Landschaft und wegen der verfügbaren Grundstücksgrößen, nicht in Betracht.
- I.5. Gewünscht ist hierfür ein Standort im geschlossenen Ortsbereich. Ein ausreichend großes Grundstück hierfür befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlenberg".  
  
Durch die unmittelbare Anliegerschaft an die innerörtliche Erschließungsachse Mühlenbergstraße wird die gewünschte stärkere Zuordnung zur Ortsmitte erreicht.

- I.6. Die durch den Mietwohnungsbau höhere Besiedlungsdichte läßt tendentiell eine höhere PKW - Zu- und Abfahrtsdichte erwarten. An der Hauptverkehrsachse "Mühlenbergstraße" ist die Lage deshalb richtig.

Ruhigere Wohnstraßen werden von zusätzlichen Belastungen freigehalten.

- I. 7. Die Nachbarschaft ist mit Ausnahme eines 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses durch eingeschossige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geprägt. Trotz dieser Prägung durch die eingeschossige Bauweise möchte die Gemeinde an dieser Stelle eine zweigeschossige Bauweise zulassen, um durch die höhere Ausnutzung den Bedarf an Wohnungen decken zu können. Auch aus städtebaulicher Sicht ist eine Konzentration der Bebauung im Kreuzungsbereich Mühlenbergstraße/Waldstraße erwünscht. Mit einem solchen Akzent wird zum einen die Bedeutung der Mühlenbergstraße als Haupterschließungsstraße des Gebietes betont, zum anderen wird die Kreuzung mit ihrer Verteilungsfunktion städtebaulich gekennzeichnet. Um die Wirkung in der geplanten Bebauung nicht einzuschränken, soll bewußt auf eine Höhenbegrenzung verzichtet werden. Die Gemeinde ist sich dabei bewußt, daß die geplante Bebauung möglicherweise höher wird als die vorhandene zweigeschossige Bauweise. Sie betrachtet das jedoch als im oben gen. Sinne erwünschte Betonung des Standortes und sieht darin keine negative Auswirkung auf das Ortsbild. Auch andere unerwünschte Auswirkungen auf Nachbargebäude bzw. Nachbargrundstücke, z.B. durch Verschattung sind aufgrund der großen Abstände der Baugrenzen sowie der Abstandsflächen gemäß NBauO zu den Nachbargrenzen nicht zu erkennen.

- I.8. Da auf den benachbarten Grundstücken des Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung die Bebauungen bereits vollzogen sind und der Wunsch nach einer 2-geschossigen Bauweise von dort nicht vorliegt, wird deren Zulässigkeit auf den o.g. Geltungsbereich begrenzt.

- I.9. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt und stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Um o.g. Zielen zu entsprechen, wird die Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Flurstücke 25/9 und 25/10) mit einer höheren Besiedlungsdichte zugelassen.

- I.10. Auf den Grundstücken im nördlichen Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung hat sich herausgestellt, daß
- die Möglichkeiten der baulichen Entfaltung zu gering sind,
  - das Maß der baulichen Nutzung, gemessen an den tatsächlichen Möglichkeiten, knapp bemessen ist,
  - durch Zuerwerb die Grundstücksgrenzen nicht mehr zur bebaubaren Fläche passen.

- I.11. Um einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung Raum zu verschaffen, werden deshalb die Baugrenzen in diesem Bereich (Flurstücke 24/145 und 24/146) nach Süden um 2,00 m und nach Westen um 6,00 m verlegt.

Die zulässige bebaubare Fläche innerhalb der neuen Baugrenze wird dadurch entsprechend vergrößert.

- I.12. Die erforderlichen Straßen, Abwasserkanäle, Wasserversorgungsanlagen und auch Straßenbeleuchtungen sind bereits fertiggestellt worden. Die neu zu bebauenden Flächen werden an die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen angeschlossen.

Suhldorf verfügt über eine eigene Kläranlage, die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Wasserversorgungs-Zweckverbandes des Kreises Uelzen.

Die folgenden Angaben und Erläuterungen unter II - IV beziehen sich ausschließlich auf den 2-geschossig bebaubaren Flächenteil Flurstücke 25/9 und 25/10.

## II. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" und die "Offene Bauweise" bleiben unverändert.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf "II" festgesetzt, um ein höheres Wohndichteangebot als bei 1-geschossiger Bauweise zu erreichen.

Aus diesem Grund wird die Geschoßflächenzahl, bei gleichbleibender Grundflächenzahl von "0,4" auf "0,7" festgesetzt.

Hinweis: Zur Grundflächenzahl ist darauf hinzuweisen, daß gemäß Baunutzungsverordnung Januar 1990, Paragr. 19, Abs. 4, die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrten sowie Nebenanlagen gemäß den dort getroffenen Regelungen und Festsetzungen zu berücksichtigen sind.

III. Baugrenzen

Der ursprüngliche Bebauungsplan ließ eine bebaubare Fläche von  $l = 43,00 \text{ m} / b = 37,00 \text{ m}$  zu.

Durch Grundstücksverkauf wurde die mögliche Bebaubare Fläche wesentlich verkleinert und fügt sich dadurch besser in die benachbarten Bebaubaren Flächen ein.

IV. Städtebauliche Werte

- 1. Plangebiet Größe (Flurstücke 25/9, 25/10) == 2.281,00 qm
- 2. Ges.zulässige Grundfläche  $2281,00 \text{ qm} \times 0,4 = 912,40 \text{ qm}$
- 3. Ges.zulässige Geschoßfläche  $2281,0 \text{ qm} \times 0,7 = 1.596,70 \text{ qm}$

Bei einer Annahme von ca. 95,00 qm/Wohneinheit ergeben sich  $1.596,70 \text{ qm} : 95,00 \text{ qm} = 16,8 = \text{rd. } 17 \text{ Wohneinheiten}$ .

Besiedlungsdichte:

$17 \text{ Wohneinheiten} \times 2,5 \text{ Pers.} = 42,5 \text{ Personen}$

$\frac{42,5 \text{ Personen}}{2.281,00 \text{ qm}}$	$\times 10.000,00 \text{ qm}$	$= 186 \text{ Personen/ha}$
---	-------------------------------	-----------------------------

Suhlendorf, den 15. Dez. 1992 .....

Der Bürgermeister:

*[Handwritten signature]*



Der Gemeindedirektor:

*[Handwritten signature]*

Planverfasser:

.....