

Urschrift

GEMEINDE B U C H H O L Z (ALLER)

Samtgemeinde SCHWARMSTEDT
Kreis Soltau-Fallingb.ostel

B e g r ü n d u n g

FASSG. APR. 88
=====

der 1. ÄNDERUNG u. ERGÄNZUNG
des Bebauungsplanes

MARKLENDORF NR.2 >Triftweg <

im Verfahren nach § 13(1) BauGB

1. Allgemeines Ziel der Planung / Übereinstimmung mit Fl.N.Plan

Für einen Teilbereich des Marklendorfer Bebauungsplanes Nr.2 aus dem Jahre 1968 sollen die Baugrenzen dergestalt überarbeitet werden, daß günstigere Bebauung der inzwischen dort gebildeten Grundstücke zulässig wird. Die vorbereitenden Darstellungen des wirklichen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde - Blatt BUCHHOLZ(A.)/MARKLENDORF - werden von dieser Veränderung nicht berührt, die Entwicklung der verbindlichen Festsetzungen aus den vorbereitenden Darstellungen bleibt weiterhin gegeben.

2. Besonderer Zweck der Planung / Merkmale Änderungs- und Ergänzungs-Plan

Es gilt an der Einmündung Mühlenweg / Triftweg im südlichen Bereich des Ortsteiles Marklendorf, früher sehr restriktiv ausgewiesene Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu korrigieren. Die seinerzeit aus zum Teil ortsgestalterischen Absichten heraus gegen die Straßenmündung hin abgetrept und von 6,0 über 8,0 auf 18,0 m Abstand zum Triftweg festgesetzten vorderen Baugrenzen führen jetzt nach erfolgter Aufteilung in normal große Einzel-Grundstücke zu einer sicher nicht beabsichtigten Härte für zwei Flurstücke.

Unter Einhaltung der damals festgesetzten Sichtfreilassung durch ein 22 / 52 m großes Sichtdreieck werden deshalb die Baugrenzen neu so ausgewiesen, daß erstens die 6,0 m entlang Triftweg bis kurz vor die Einmündung durchgezogen werden, daß zweitens die 5,0 m Abstand im Mühlenweg verlängert werden bis ebenfalls kurz vor die Einmündung, daß drittens zur Eckschräge 10,0 m ausgewiesen werden und schließlich viertens ein 3,0-m-Abstand (Mindestmaß laut NBauO § 7 Absatz 3) an der Südwestecke Fl.st. 201/7 entsteht. Es ergibt sich ein deutlich verbesserter Bereich, der überbaut werden kann, ohne daß nachteilige Auswirkungen auf Straßenbild, Nachbarn, Verkehrsübersicht o.ä. eintreten.

Diese geringfügigen Auswirkungen und Nichtberührung der Grundzüge der Planung sind auch Grund dafür, daß das Verfahren nach § 13(1) Baugesetzbuch durchgeführt werden kann.

Alle übrigen früheren Festsetzungen, also über die Art der baulichen Nutzung (WA = allgem. Wohngebiet) und deren Maß (Geschoßzahl, Grundfl.zahl, Geschoßfl.zahl) bleiben u n v e r ä n d e r t. Die vom Sichtdreieck, das durch die in der neuen Kartenunterlage enthaltene Darstellung der örtlich bestehenden Fahrbahngrenzen korrekter als im Altplan eingetragen werden konnte, erfaßten Grundstücks-Teilflächen sind ausgewiesen als „von Bebauung freizuhalten“, ergänzt von der Textfestsetzung Nr.5 über die darin zulässigen Bau- und Bewuchs-Höhen - bezogen auf Straßen-Fahrbahnmitten -.

Die E r g ä n z u n g des Planes in diesem kleinen Bereich besteht in der jetzt erforderlichen Nennung der B a u w e i s e. Diese war zwar auch im Altplan „o“ = offene Bauweise, jedoch nach der seinerzeit gültigen BauNVO-Fassung ohne ausdrückliche Darstellung im Plan. Das ist heute nötig und hiermit geschehen.

3. Auswirkungen

Die durchgeführte Änderung (und Ergänzung) wird keine weiteren Auswirkungen haben als die positive Verbesserung der baulichen Nutzbarkeit des hier entstandenen Baulandes, womit auch öffentliches Interesse an wirtschaftlicher und Bodenverschwendung vermeidender Besiedlung befriedigt wird. An der Dichte der Besiedlung, einem wichtigen Planungsinstrument der Gemeinden bei der Ausgestaltung der Wohnqualität ihrer Baugebiete, ändert sich bei dieser Korrektur kein Deut, es bleibt ja bei GRZ 0,3 und GFZ 0,4. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 6 Nds. NatSchGes. werden nicht tangiert, der Freiraumanteil der Siedlungslandschaft bleibt auch nach Berichtigung der etwas unglücklich vor zwanzig Jahren ausgewiesenen Baugrenzen erhalten. Ver- und Entsorgung sind gesichert, Bodenordnung steht nicht an.

4. Verfahren

Das Beteiligungsverfahren, bei dem Betroffene, Benachbarte und Träger öffentlicher Belange die Unterlagen zur Äußerung erhielten, hat keine Bedenken oder Anregungen eingebracht.

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

1. AUSGEARBEITET im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde :

H a n n o v e r , den 25.2.1988

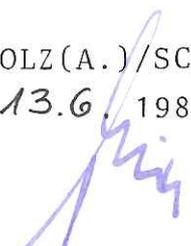
Ergebnis Beteil.verfahren
eingearbeitet (Absatz 4)
am 30.04.1988



DIPL. ING. K. WLOTZKA
ARCHITEKT / ORTSPLANER
ARCH.-K. NDS. EL. NR. 50
TILLYSTRASSE 4 B
3000 HANNOVER 91
TEL. 0511 / 42 48 65

2. Die B e g r ü n d u n g hat an dem Aufstellungsverfahren nach § 13 Absatz 1 BauGB teilgenommen, indem sie sowohl den Trägern öff. Belange als den Grundeigentümern mit der Planzeichnung zugestellt als auch bei den Beratungen und Beschlüssen der Gemeindegremien vorgelegt wurde, in den jeweils zugehörigen Fassungen.

BUCHHOLZ(A.)/SCHWARMSTEDT
den 13.6.1988


Gemeindedirektor

