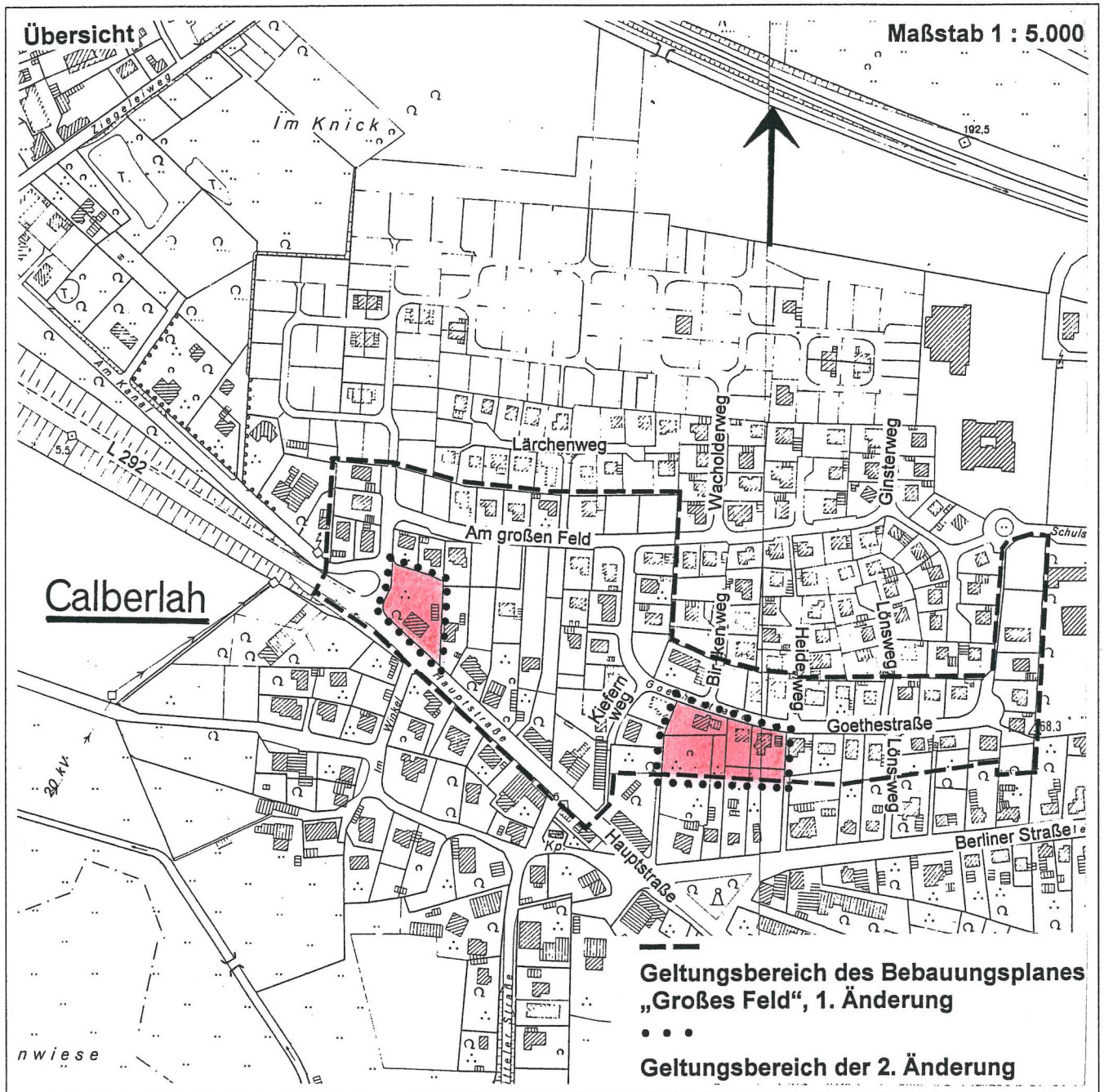


URSCHRIFT

Bebauungsplan „Großes Feld“, 2. Änderung Gemeinde Calberlah im Ortsteil Calberlah



Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage im Maßstab 1 : 1000
- Planzeichenerklärung
- textliche Festsetzungen
- Verfahrensvermerke
- Begründung

Gemeinde Calberlah
Ortsteil Calberlah

URSCHRIFT

Bebauungsplan „Großes Feld“, 2. Änderung

Maßstab: 1 : 1.000

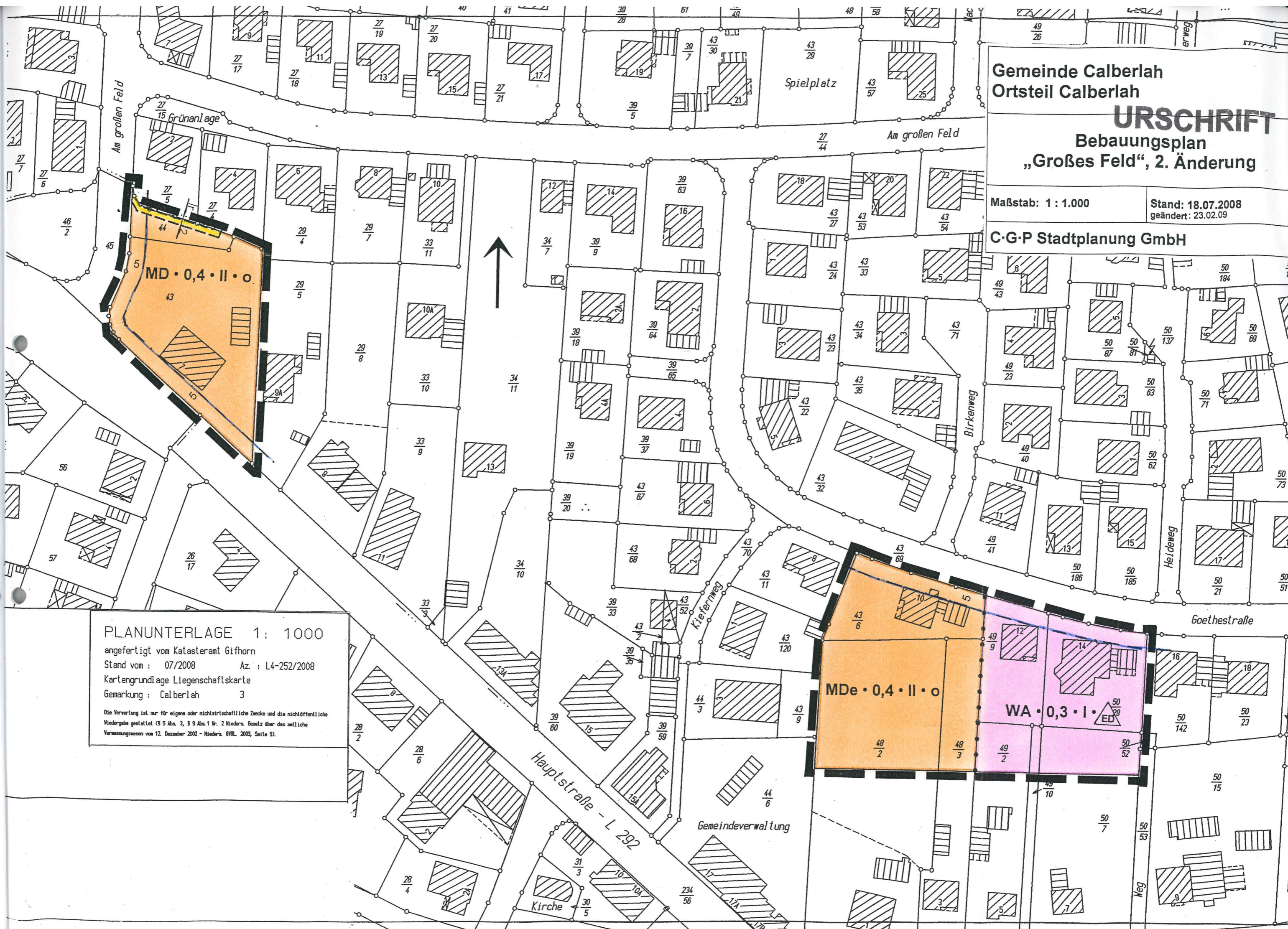
Stand: 18.07.2008
geändert: 23.02.09

C-G-P Stadtplanung GmbH

PLANUNTERLAGE 1 : 1000

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
Stand vom : 07/2008 Az. : L4-252/2008
Kartengrundlage Liegenschaftskarte
Gemarkung : Calberlah 3

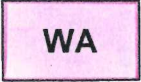


Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche
Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche
Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

-  **WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-  **MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
-  **MDe** Dorfgebiete, eingeschränkt (§ 5 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

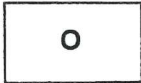


Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)




-  **0,4** Grundflächenzahl
-  **II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

-  **O** Offene Bauweise
-  **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  **Baugrenze**

Sonstige Planzeichen

-  **lr** Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Begünstigter: örtliche Versorgungsträger
-  **Grenze des Änderungsbereiches**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
(§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

1. Das Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 4 und 5, Nr. 7 bis 9 BauNVO zulässigen
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Nr. 1),
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Nr. 4),
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 5),
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 7),
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 8),
 - Tankstellen (Nr. 9)ausgeschlossen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Calberlah, den 09.03.2009


Gese
Bürgermeister



Aufstellungsbeschluss

~~Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.~~

Calberlah, den

Gese
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Maßstab: 1 : 1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07/2008). 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.

Gifhorn, den 05.03.2009

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Wolfsburg
Katasteramt Gifhorn

Unterschrift





Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 18.07.2008

C-G-P
Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf
Langer

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 02.09.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 09.10.2008 gegeben.

Calberlah, den 09.03.2009

J. Gese
Gese
Bürgermeister



Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.08.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 09.09.2009 bis 09.10.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Calberlah, den 09.03.2009

J. Gese
Gese
Bürgermeister



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.02.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Calberlah, den 09.03.2009

J. Gese
Gese
Bürgermeister



Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.5.2009 im Amtsblatt Nr. 5 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.5.2009 in Kraft getreten.

Calberlah, den 9.6.2009

J. Gese
Gese
Bürgermeister



Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Calberlah, den 29.11.2010

J. Gese
Gese
Bürgermeister



Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Großes Feld“, 2. Änderung der Gemeinde Calberlah im Ortsteil Calberlah

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Allgemeines**
 - 1.01 Planungsanlass
 - 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.03 Geltungsbereich
 - 1.04 Rechtsgrundlagen

2. **Planinhalte**
 - 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.02 Ver- und Entsorgung
 - 2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
 - 2.04 Kreisarchäologie

3. **Hinweise aus der Fachplanung**

4. **Verfahrensvermerk**

1. Allgemeines

Planungsanlass

Im Bebauungsplan „Großes Feld“, 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 28.12.1984, wurden u.a. Baugrenzen festgesetzt, die nicht mehr den im Laufe der Jahre veränderten Wohnbedürfnissen, insbesondere den Bedürfnissen der Familien, entsprechen. Von einigen betroffenen Anliegern (Flurstücke 43, 44, 48/2, 48/3, 49/2, 49/10 und 50/7) wurde der Wunsch nach einer Verschiebung der Baugrenzen geäußert, um die bisher sehr eng bemessenen überbaubaren Flächen besser nutzen zu können. Von den Anliegern geplante Baumaßnahmen sind aber ohne Anpassung der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Grenzabstände nicht realisierbar.

Um den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werden zu können, ändert die Gemeinde den Bebauungsplan dahingehend, dass durch die Verlegung der Baugrenzen eine Anpassung an die veränderten Wohnbedürfnissen erreicht wird.

Somit kommt die Gemeinde ihrer gesetzlichen Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, für die Eigenentwicklung der Bevölkerung in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen und Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

Der Bebauungsplan „Großes Feld“, 1. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) geändert.

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen im Innenbereich (§ 34 BauGB) erfasst. Die Bebauung der weiteren Umgebung wirkt sich prägend auf den bisher unbebauten Planbereich aus. Die vorhandenen Bauten bilden einen in sich geschlossenen Komplex, die zueinander in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert wird nicht überschritten. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt und es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für den Bereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) und gemischte Bauflächen (M - § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Somit wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, eingehalten.

1.03 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.04 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.01 Bauliche und sonstige Nutzung

Die Art sowie das Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes werden, wie in der rechtsverbindlichen Fassung des B-Planes „Großes Feld“, 1. Änderung festgesetzt, übernommen. Sie sind nicht Gegenstand der Planänderung.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt.

2.02 Ver- und Entsorgung

Einer Regelung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) bedarf es nicht, da sämtliche Anlagen durch die bereits bestehende Nutzung vorhanden sind.

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke haben die Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straßen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgabe der EAE-85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Für den gesamten Geltungsbereich ist festzustellen, dass die bauliche Nutzung der Grundstücke im vorhandenen Umfang bereits vor der planerischen Entscheidung der Gemeinde erfolgte und auch zulässig war. Somit kommt hierfür die Regelung des BauGB zum Tragen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich wird (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Auf den Grundstücken werden nicht bebaute Teile als wohnungsnaher Grünflächen und als Stellplatzflächen genutzt, so dass Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten eher unwahrscheinlich sind. Entsprechend der Gebietsstruktur ist mit herausragenden Fledermausvorkommen indes nicht zu rechnen. Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren führen aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erheblichen und nachhal-

tigen Beeinträchtigungen. Dem unmittelbaren Plangebiet kommt bezüglich der Fledermäuse insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu. Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink oder Blaumeise sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.04 Kreisarchäologie

Der Gemeinde sind in dem Planbereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

LSW Netz GmbH - vom 19.09.08

Hinweis auf 0,4 kV Ortsnetzkabel im westlichen Planbereich.

Anmerkung:

Durch Aufnahme eines Leitungsrechtes entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 44 wird dem Hinweis Rechnung getragen (s. Auszug B-Plan). Für das Flurstück 43 wird eine Verlegung des Ortsnetzkabels erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist bei der LSW zu stellen.

Landkreis Gifhorn - vom 09.10.08

Ortsplanung

Aus der Begründung geht nicht eindeutig hervor, dass es sich bei der B-Planänderung um einen Fall der Innenentwicklung handelt, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Es könnte auch das vereinfachte Verfahren angewendet werden, bei dem die Eingriffsregelung abgearbeitet werden muss.

Allerdings muss sich auch im beschleunigten Verfahren mit den Belangen des Naturschutzes auseinandergesetzt werden.

Anmerkung:

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. In Betracht kommen insbesondere die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Brachflächen sowie im beplanten Innenbereich liegende Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Den letztgenannten Tatbestand erfüllt die vorliegende aktuelle Änderung des B-Planes „Großes Feld“. Somit ist die gewählte Art des Planverfahrens zulässig und nicht zu beanstanden.

Auch ist das Thema Natur- und Landschaftsschutz Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Hier wurde festgehalten, dass § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB keinen Ausgleich verlangt, „soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren“. Dies ist hier der Fall. Der gesamte Änderungsbereich erstreckt sich auf Flächen, die mit umfangreichen Baurechten ausgestattet sind. Die nun neu getroffenen Festsetzungen reichen nicht weiter.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Die Auseinandersetzung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes ist zu beachten.

Die im Plangebiet befindlichen heimischen Laubbäume sollten als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Sollte die Gemeinde der Empfehlung nicht folgen, ist die Bedeutung für den Artenschutz (z.B. Fledermäuse und Vögel) zu untersuchen.

Anmerkung:

Siehe hierzu die Ausführungen zu Ortsplanung.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Auf den Grundstücken werden nicht bebaute Teile als wohnungsnaher Grünflächen und als Stellplatzflächen genutzt, so dass Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten eher unwahrscheinlich sind. Entsprechend der Gebietsstruktur ist mit herausragenden Fledermausvorkommen indes nicht zu rechnen. Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren führen aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Dem unmittelbaren Plangebiet kommt bezüglich der Fledermäuse insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu. Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink oder Blaumeise sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch Aufnahme der Ausführungen in die Begründung zum B-Plan wird den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung getragen.

Der Empfehlung zur Festsetzung der heimischen Laubbäume im B-Plan wird nicht gefolgt.

Untere Abfallbehörde

Abfallrecht/Müllabfuhr

Hinweis auf Verhaltensweise zur ungehinderten Müllabfuhr.

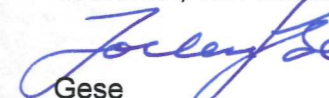
Anmerkung:

Wird durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan berücksichtigt.

4. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2008 bis 09.10.2008 öffentlich ausgelegt. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 17.02.2009 durch den Rat der Gemeinde Calberlah beschlossen.

Calberlah, den 09.03.2009


Gese
Bürgermeister

