

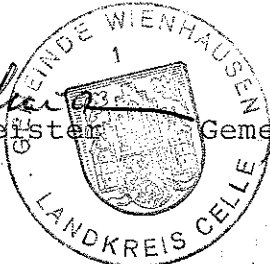
ERSTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES OPPERSHAUSEN NR.3 > IM WINKEL <
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BUNDESBAUGESETZ

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl.I S.2256, ber. S.3617), zuletzt geändert durch das Ges.z.Beschleun.v.Verf.u.z.Erleichtg.v.Investit.vorh.i.Städteb.recht vom 6.7.1979 (BGBl.I S.949), und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds.GVBl.S.229), ~~zuletzt geändert durch das Gesetz z.Änd. der NLO und der NGO vom . . 19 (Nds.GVBl.S. . .)~~, hat der Rat der Gemeinde Wienhausen diesen Bebauungsplan Nr.3 >Im Winkel< / 1.ÄNDERUNG bestehend aus der Planzeichnung und den untenstehenden textlichen Festsetzungen als **Satzung beschlossen** :

Wienhausen, den 19.12.1986

Santel
Bürgermeister
Gemeindedirektor

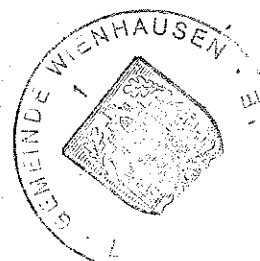


INHALTSVERZEICHNIS

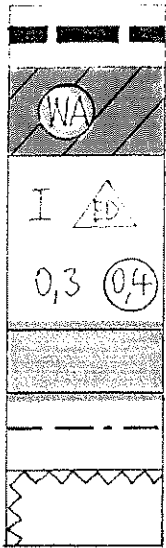
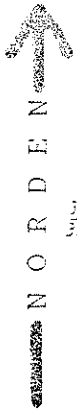
Präambel, Textf.	Seite 1
Planzeichnung M.1:1000	2
Zeichenerklärungen	2
Begründung	3 bis 5
Unterschriften	5
Verfahrensvermerke	6

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.) Die Ausweisungen des Bebauungsplanes OPP.NR.3 werden im räumlichen Geltungsbereich dieser 1. Ä n d e r u n g aufgehoben und von deren neuen Festsetzungen ersetzt.
- 2.) Die Schenkel des Sichtdreieckes zur Bestimmung der freizuhaltenden Grundstücksfläche liegen in den Fahrspurachsen.



PLAN-ERKLÄRUNGEN



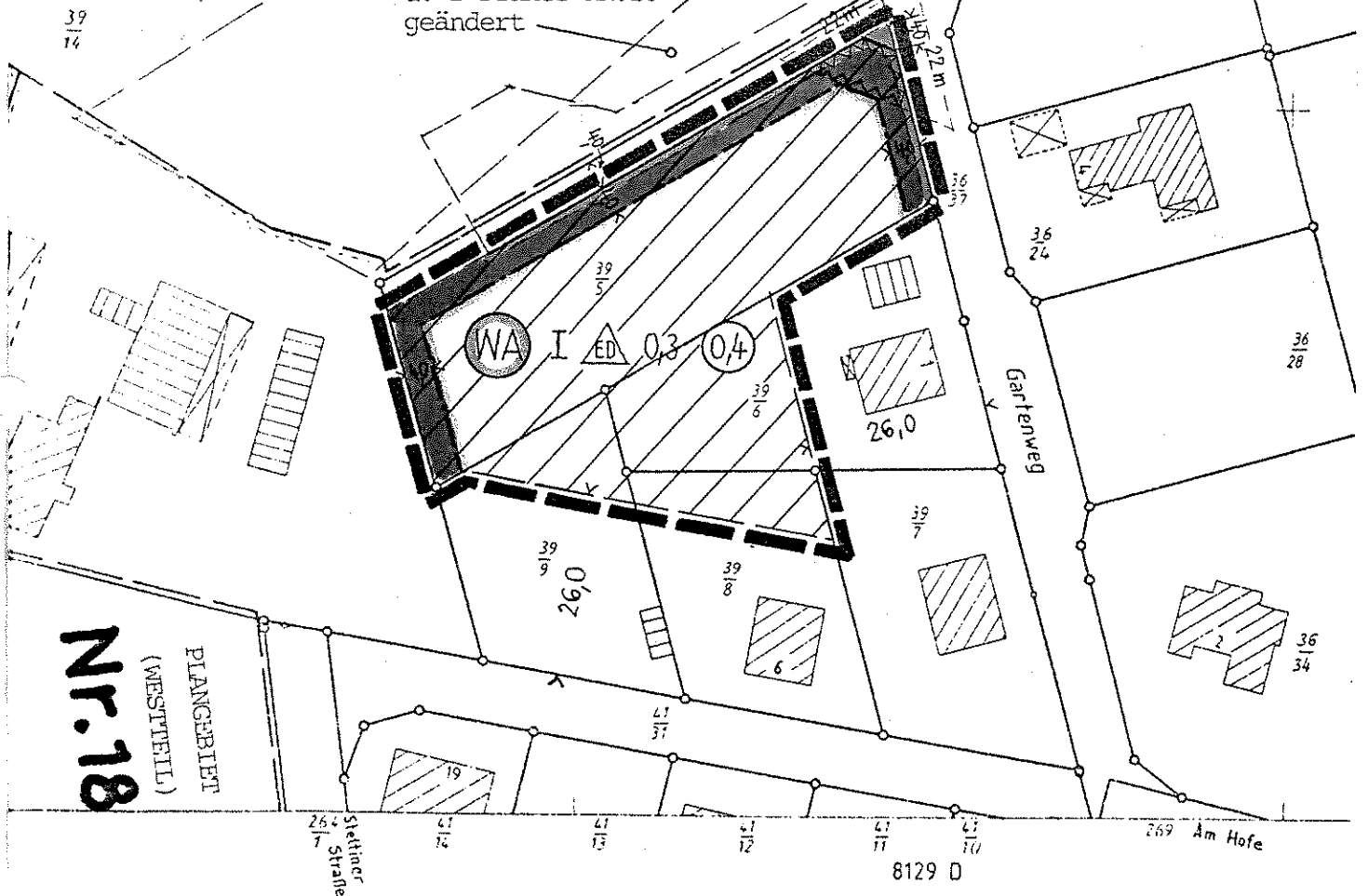
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 WA = allgem. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 I = Zahl der Vollgeschosse
 ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Grund- / Geschößflächenzahl
 Straßenbegrenzungslinie
 öff. Str.verkehrsfl.
 Baugrenze
 Von Bebauung u. Bewuchs über 80 cm Höhe

Am Hofe

freizuhaltende Fläche (gem. §9(1)Nr.10 BBauG

PLANGEBIET Nr. 18 (NORDTEIL)

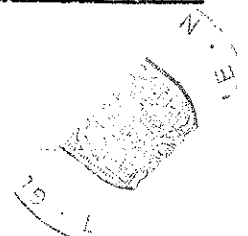
Dieser Teilbereich wird schon im Verfahren d. B-Planes NR.18 geändert



Kartenunterlage herausgegeben vom Katasteramt Celle. Gemarkung Oppershausen / Flur 1 / Maßstab 1:1000.

Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gemäß § 13 Abs.4 Nds.VermKatGesetz gestattet.

1:1000



B e g r ü n d u n g

1. Erfordernis und Anlaß der Änderung

Durch die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes im Ortsteil Oppershausen wird ein Teilbereich des älteren Planes NR.3 erfaßt und bekommt im Geltungsbereich NR.18 veränderte Festsetzungen. Vor allem wird die öffentliche Verkehrsfläche Gartenweg nach Südwesten verlängert.

Zur Anpassung an diese Situation und gleichzeitig zur Verbesserung der Überbaubarkeit auch benachbarter Grundstücke soll vorliegende 1. Änderung durchgeführt werden. Sie ist erforderlich zum Ausgleich für den abzutretenden Streifen (Fl.st.39/5) und soll für alle fünf Grundstücke die Baugrenzen neu ausweisen.

Trotzdem sind diese Änderungen unterhalb der Schwelle „Grundzüge der Planung“ anzusiedeln und Auswirkungen über den eigentlichen Änderungsbereich sind vernachlässigbar gering. Daher wird das Verfahren der vereinfachten Änderung gemäß § 13 BBauG gewählt.

2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Auch nach erfolgter Änderung bleibt die vorhandene Übereinstimmung mit den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde bestehen, nämlich WA = allgemeines Wohngebiet in beiden Plänen.

3. Merkmale des Änderungsplanes

- a) Lage : Der Änderungsbereich liegt im Norden des Ortsteiles Oppershausen westlich des Gartenweges. Er erstreckt sich auf das Fl.st.39/5 nach Abzug des Str.streifens im Norden und auf die Teile der Nachbarflurstücke, die bisher unüberbaubar hinter den früheren rückwärtigen Baugrenzen lagen. Der Nordstreifen wird im Plan Nr.18 Verkehrsfläche.
- b) Art der Nutzung : Es bleibt bei der früheren Ausweisung von Baugebiet WA = allgem. Wohngebiet, nur ein 8 m² großes Dreieck an der Nordostspitze wird als Teil der Straßen festgesetzt, weil es als Eckabschrägung benötigt wird.
- c) Maß der baulichen Nutzung : Auch das Nutzungsmaß mit I = ein Vollgesch. /Grundflächenzahl 0,3 und Geschoßflächenzahl 0,4 sowie die Bauweise mit o = offene, nur Einzel- und Doppelhäuser werden wieder wie im Altplan ausgewiesen. Damit wird beabsichtigt, keine Nachteile gegenüber den übrigen Grundstücken im Plangebiet NR.3 eintreten zu lassen.

- d) Baugrenzen : Diese werden wegen der nötigen Anpassung an die benachbarten Veränderungen neu festgesetzt. Sie behalten zunächst am Gartenweg 4,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie, verlaufen jedoch dann zur Einhaltung von Sichtfreiheit an der Ecke der Straßenverlängerung entlang der Sichtlinie des Dreiecks mit je 22,0 m Länge in den Straßen. Zum Stichweg werden danach wieder 4,0 m festgesetzt, ebenso wie schließlich entlang der Südwestgrenze des Änderungsgebietes zum früheren Hofe hin.

Die überbaubare Grundstücksfläche auf 39/5 ist damit trotz der Abtretung von Str.fläche günstiger als vorher und auch die Nachbargrundstücke erhalten dabei verbesserte Ausnutzbarkeit.

4. Auswirkungen

a) Kosten der Planverwirklichung, Finanzierung

Die Gemeinde hat nur die Kosten des Grunderwerbs, der Freilegung und erstmaligen Herstellung der kleinen Eckschräge zu tragen, von denen sie außerdem 90 % bei der Erhebung von Erschließungskosten von den Anliegern wieder zurückerhält. Diese Kosten können aus dem Haushaltsplan gedeckt werden.

b) Ausnutzung von Grund und Boden

Die Änderung ergibt eine wirtschaftlichere Ausnutzung des Baulandes sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen, weil ein oder zwei zusätzliche Wohnhäuser gebaut werden können.

c) Infrastruktur

Wegen der dennoch verhältnismäßig kleinen Ausdehnung der Änderungsfläche ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gemeinde-Infrastruktur (Verkehrsnetz, Verwaltung, Schulen, Dienstleistungen, Ver- und Entsorgung usw.).

5. Verfahren

Die betroffenen und die benachbarten Grundeigentümer sowie die direkt beteiligten Träger öffentlicher Belange erhalten den Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung zur Durchsicht und Äußerung. Als benachbarte werden dabei hier nur die direkt räumlich anschließenden Grundstücke betrachtet, weil darüber hinaus reichende Auswirkungen verneint werden. In einer Frist von gut einem Monat besteht Gelegenheit zur Vorbringung von Bedenken oder Anregungen. Bei Zustimmung soll diese in der Liste auf Seite 5 bestätigt werden. Nach Ablauf dieser Äußerungsfrist wird die Änderung vom Gemeinderat erörtert und nach Abwägung ggf. vorgebrachter Bedenken als Satzung beschlossen. Nach Veröffentlichung im Amtsblatt f.d.LK.Celle tritt Rechtsverbindlichkeit ein.

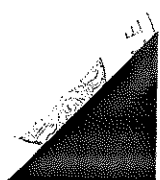
6. Ä u ß e r u n g e n der betroffenen und der benachbarten Grundeigentümer

a) BETROFFENE FLURSTÜCKE	DATUM	ZUGESTIMMT
39/5 teilweise		
39/9 teilweise		
39/8 teilweise		
39/6 teilweise		
b) BENACHB. STÜCKE		
39/14		
39/7		

(Einzel-Zustimmungen durch Plakatzahlung der versandten Unterlagen sind nicht erfolgt)

7. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens (Anhörung der Träger öffentlicher Belange, Betroffener, Benachb.)

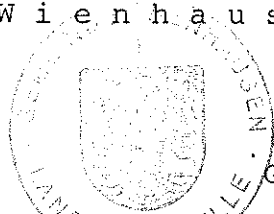
Es sind weder von Trägern öffentlicher Belange noch durch Betroffene oder Benachbarte Bedenken/Anregungen vorgebracht worden.



8. Verfahrensvermerke

- a) Der Rat der Gemeinde Wienhausen hat in seiner Sitzung am 4.3. 1985 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes OPP.NR.3 „Im Winkel“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs.1 BBauG am 3.7. 1986 ortsüblich bekanntgemacht worden.

W i e n h a u s e n , den 30.3. 1987



[Signature]
Gemeindedirektor

- b) Der Entwurf des Planes ist ausgearbeitet worden im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Wienhausen durch

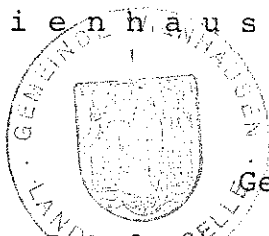
Hannover, den 28.03.1986

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

[Signature]

- c) Das Beteiligungsverfahren gemäß § 13 BBauG ist mit Schreiben vom 2.7. 1986 durchgeführt worden. Den Beteiligten ist bis zum 1.8. 1986 Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden.

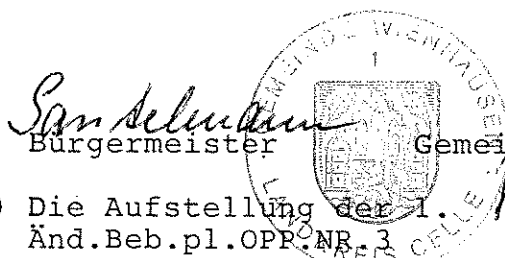
W i e n h a u s e n , den 30.3. 1987



[Signature]
Gemeindedirektor

- d) Der Rat der Gemeinde Wienhausen hat nach Prüfung der Äußerungen die 1. Änderung des Bebauungsplanes OPP.NR.3 in seiner Sitzung am 17. Dez. 1986 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

W i e n h a u s e n , den 30.3. 1987

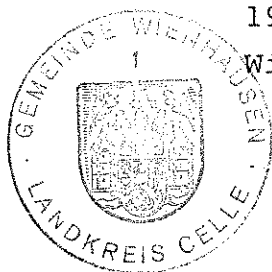


[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Gemeindedirektor

- e) Die Aufstellung der 1. Änd.Beb.pl.OPP.NR.3 ist gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt f.d.LK. Celle Nr. 5 vom 27.3. 1987 bekanntgemacht worden. Sie ist damit am 27.3. 1987 rechtverb. geworden.

Wienhausen, d. 30.3. 1987



[Signature]
Gemeindedirektor

- f) Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1.Änd.Beb.pl.OPP.NR.3 ist die Verletzung von Verf.- oder Formvorschriften beim Zustandekommen nicht / geltend gemacht worden.

Wienhausen, d. 30.3. 1988

[Signature]
Gemeindedirektor

