

Gemeinde Meinersen Bebauungsplan

"In den langen Stücken"

1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung



Übersicht: 1:5000

NILEG

Niedersächsische Gesellschaft
für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH
in der NORD/LB Gruppe

Urschrift

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „IN DEN LANGEN STÜCKEN“

1. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE MEINERSEN

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Erfordernis der Planänderung	2
2. Lage und Abgrenzung	2
3. Überbaubare Flächen	2
4. Städtebauliche Werte	3

Verfahrensvermerke

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN „IN DEN LANGEN STÜCKEN“
1. ÄNDERUNG
DER GEMEINDE MEINERSEN

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan „In den langen Stücken“ ist seit dem 01.04.1996 rechtsverbindlich.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind östlich der „Dalldorfer Straße“ Baufenster und Gemeinschaftsgaragen bzw. Stellplätze festgesetzt.

Im Rahmen der Grundstücksvermarktung hat sich eine veränderte Grundstücksaufteilung ergeben, die nicht mehr dem Bebauungsvorschlag aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entspricht.

Damit eine Umsetzung der modifizierten Bauungsstruktur erfolgen kann, ist die Änderung der überbaubaren Flächen erforderlich.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen „Art und Maß der baulichen Nutzung“ werden durch die 1. Änderung geringfügig verändert, damit nicht mehr Wohneinheiten entstehen können als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen sind. Die Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ bleibt weiterhin bestehen. Lediglich die überbaubaren Flächen werden vergrößert bzw. zusammengefaßt und die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse und damit verbunden die Firsthöhe werden reduziert.

Nach Abwägung der Sachlage und aufgrund der besseren Vermarktbarkeit der Grundstücke ist die 1.Änderung des o. g. Bebauungsplanes notwendig.

2. Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereiches der 1. Änderung ist aus dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „In den langen Stücken“, das als Beiblatt nachgeheftet ist, ersichtlich.

Er umfaßt den Bereich zwischen „Dalldorfer Straße“ und der „Veilchenring“.

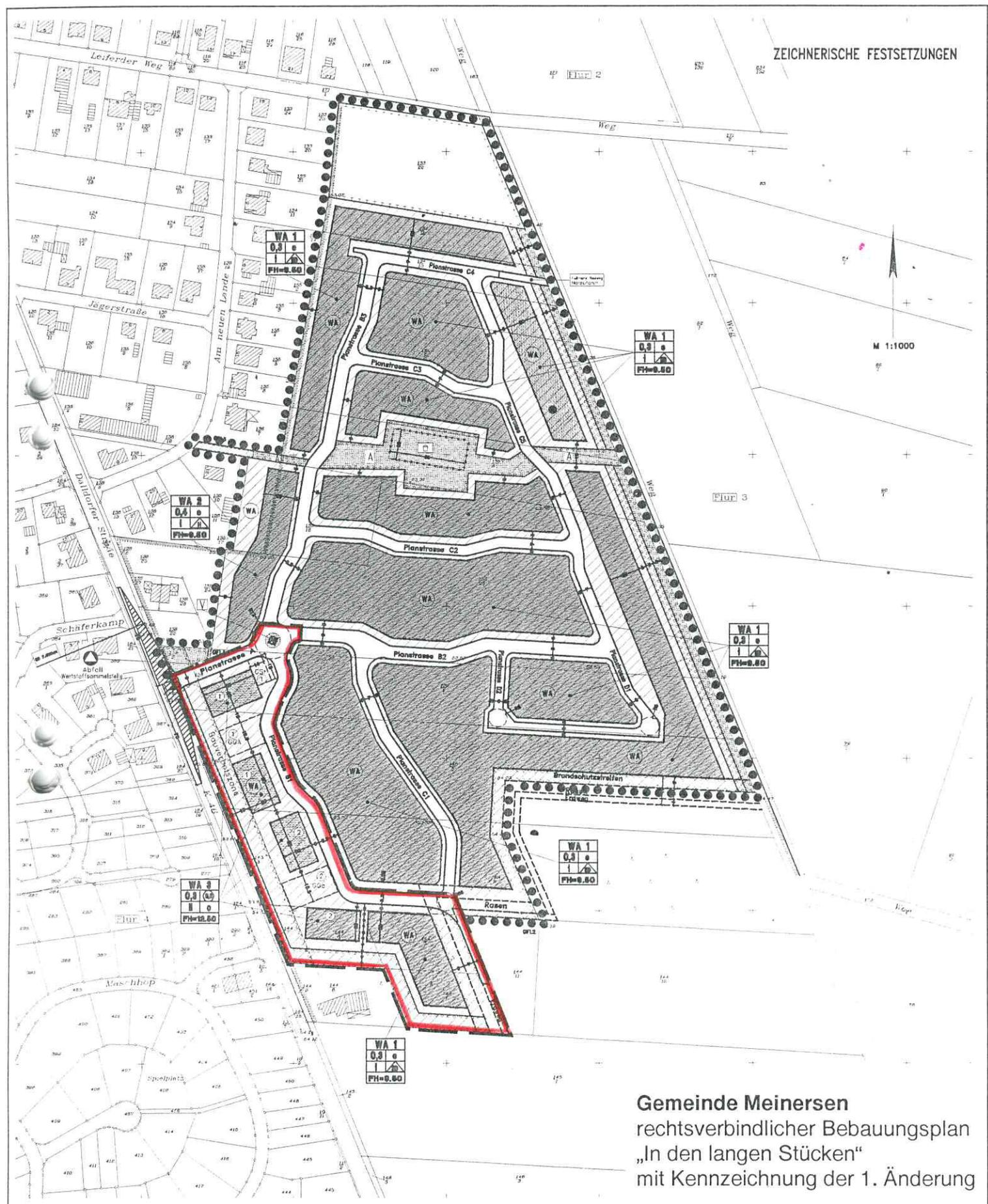
3. Überbaubare Flächen

Die ca.1,87 ha große Fläche des Plangebietes liegt südöstlich der bebauten Ortslage von Meinersen.

Die Bauungsstruktur des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist so aufgebaut, daß den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen entsprochen werden kann.

Gemäß den Zielvorstellungen sollten entlang der „Dalldorfer Straße“ Mehrfamilienhäuser geplant werden, für die eine Zweigeschossigkeit festgesetzt worden ist.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Gemeinde Meinersen
rechtsverbindlicher Bebauungsplan
„In den langen Stücken“
mit Kennzeichnung der 1. Änderung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In den langen Stücken“ haben weiterhin Gültigkeit. Lediglich die überbaubaren Flächen im Plangebiet der 1. Änderung, die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die Firsthöhe werden geändert, damit eine bessere Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet möglich ist. Durch die Reduzierung der Vollgeschosßzahl (I) und der Firsthöhe (F=9,50m) wird das Einfügen in die städtebauliche Struktur des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erzielt.

Den Ausführungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „In den langen Stücken“ zu den Belangen von Natur und Landschaft ist nichts hinzuzufügen, da eine Veränderung der Schutzgüter nicht besteht.

Die Anforderungen zur Ver- und Entsorgung sind im Rechtsplan ausreichend dargelegt und haben auch ihre Gültigkeit für die 1. Änderung.

4. Städtebauliche Werte

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat eine Größe von 1,87 ha.

WA 1 0,53 ha

WA 3 1,00 ha

davon Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen gem. §9(1)25a BauGB 0,25 ha

Verkehrsfläche 0,34 ha

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Meinersen wurde ausgearbeitet von der

Hannover, im November 1998

NILEG • Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

v. Buer *i.A. v. d. Heide*

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.02.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meinersen, 15.04.1999



Meinersen
(Niebuhr)
Gemeindedirektor