



reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalplanung

**BEBAUUNGSPLAN
ROTDORNWEG WEST
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
– 1. ÄNDERUNG**

Stadt Dannenberg (Elbe)

Landkreis Lüchow-Dannenberg

§ 9 (8) BauGB

Mai 2016



PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 (3) und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat diese 1. Änderung des Bebauungsplans Rotdornweg West mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dannenberg (Elbe),

(Siegel)

Stadtdirektor

SATZUNGSTEXT

§ 1 GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.



BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung

Im Ortsteil Nebenstedt wurde der Bebauungsplan Rotdornweg West mit örtlicher Bauvorschrift im Jahr 2002 aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, das die bestehende neuere Wohnbebauung in diesem Teil der Ortslage ergänzt.

Bei Baugenehmigungen gab es in der Vergangenheit immer wieder Schwierigkeiten mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Der Bebauungsplan beschränkt die Grundflächenzahl auf 0,2, so dass Baugesuche oft nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmen.

Um die Bebauung und die Ausnutzung der Grundstücke zu verbessern, beschlossen die politischen Gremien, den Bebauungsplan Rotdornweg West entsprechend zu ändern. Die Änderung kann in textlicher Form vorgenommen werden.

Bei der Änderung handelt es sich um mögliche Nachverdichtungen der Baugebiete. Da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen, kann für die 1. Änderung des Bebauungsplans Rotdornweg West das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB kann verzichtet werden, da die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² beträgt. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann in diesem Fall ebenfalls verzichtet werden.

2. Bestand und Neuordnung

Das Plangebiet der 1. Änderung ist mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Rotdornweg West mit örtlicher Bauvorschrift im Ortsteil Nebenstedt identisch.

Der Bebauungsplan Rotdornweg West m.ö.B. setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, in denen das Maß der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgelegt ist. Bei Hausgruppen kann im Falle der Aufteilung in Einzelgrundstücke für die innenliegenden Grundstücke ausnahmsweise eine um 0,1 erhöhte GRZ zugelassen werden, wenn die festgesetzte GRZ für die Hausgruppe insgesamt eingehalten wird. Innenliegen-



de Grundstücke werden als Grundstücke mit zweiseitiger Grenzbebauung definiert. Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt die Grundflächenzahl in den WA mit 0,4 mit Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO fest. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Rotdornweg West m.ö.B. bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Die Beschränkung der Grundflächenzahl wurde im Bebauungsplan Rotdornweg West m.ö.B. festgelegt, um eine zu große Dichte zu vermeiden. Die Änderung dieser Beschränkung in der 1. Änderung verfolgt das Ziel, bestehende Baugebiete nachträglich zu verdichten. Dies ermöglicht eine höhere Ausnutzung und vermeidet, zusätzliche Wohngebiete in der freien Landschaft zu planen. Zusätzliche Anbauten, Wintergärten oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können im WA errichtet werden, ohne dass es zu Schwierigkeiten wegen einer geringen GRZ kommt.

Gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten sowie nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht erfasst worden. Da es sich im Plangebiet um Siedlungsbiotope mit geringer Wertigkeit handelt (Grundstücke mit Bebauung, Rasenflächen und Ziergärten), ist davon auszugehen, dass die angeführten geschützten Arten an dieser Stelle nicht auftreten. Auf die Vorschriften für den allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz in § 37 ff BNatSchG und die speziellen Verbote in § 44 BNatSchG wird hingewiesen.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffsbilanzierung wird aus diesem Grund verzichtet.

Dannenberg (Elbe), Mai 2016

Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten.

Reitze,

Planverfasserin

Der Rat hat in seiner Sitzung am 15.02.2016 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 12.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Dannenberg (Elbe),

Stadtdirektor

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.03.2016 bis einschließlich 22.04.2016 gemäß § 13a (2) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Dannenberg (Elbe),

Stadtdirektor

Der Rat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die Änderung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung in seiner Sitzung am 12.05.2016 beschlossen.

Dannenberg (Elbe),

Stadtdirektor

Der Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dannenberg (Elbe),

Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Dannenberg (Elbe),

Stadtdirektor

