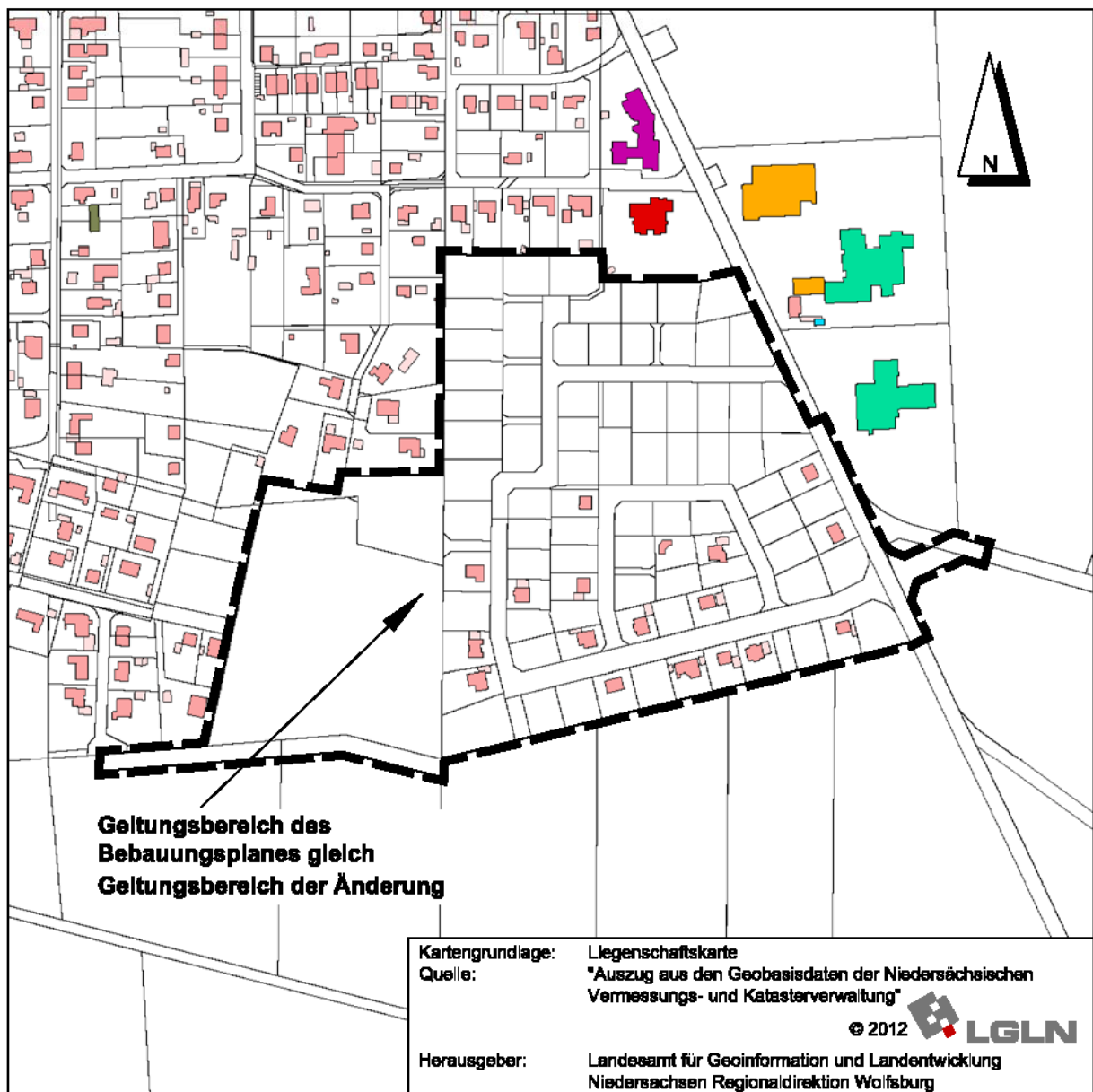


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13 i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
19.9.2013			

GEMEINDE HAMBÜHREN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 30 „VERSONSTRASSE“  
3. ÄNDERUNG



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Doppelhaushälften dürfen lediglich jeweils eine Wohnung aufweisen (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
2. Doppelhäuser dürfen eine maximale Firsthöhe von 8,5 m über der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche nicht überschreiten (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
3. Doppelhaushälften dürfen eine Länge von maximal 8,5 m nicht überschreiten (gemäß § 22 (4) BauNVO).

**Gesetzesbezüge:**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) -  
zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite  
132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom  
17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am  
12.12.2012 (Nds. GVBl. Seite 589)

**Präambel**

**Inkrafttreten**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Hambühren diesen Bebauungsplan Nr. 30, 3. Änderung gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB 17.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, gemäß § 13 BauGB ist damit am 17.10.2013 rechtsverbindlich geworden.

Hambühren, den 19.09.2013

Hambühren, den 17.10.2013

Siegel

gez. Herbst  
Bürgermeister

Siegel

gez. Herbst  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

Der Verwaltungsausschuss Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.11.2012 die Aufstellung der 3. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am.13.11.2012

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 3. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

Hambühren, den 13.11.2012

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 3. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Siegel

gez. Herbst  
Bürgermeister

Hambühren, den

Siegel

Bürgermeister

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
Niedersachsen  
Regionaldirektion Wolfsburg

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

**Planverfasser**

Der Entwurf der 3. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im November 2012

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.2012 dem Entwurf der 3. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.01.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 18.01.2013 bis einschließlich 18.02.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hambühren, den 18.02.2013

Siegel

gez. Herbst  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 3. Änderung, gemäß § 13 BauGB nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.09.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hambühren, den 19.09.2013

Siegel

gez. Herbst  
Bürgermeister

## Begründung

### **1. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Hambühren hat die Aufstellung der 3. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 30 „Versonstraße“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der 3. Änderung beinhaltet den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Er liegt im Ortsteil Övelgönne westlich der Versonstraße und um den Posener Ring. Der Planbereich wird als Übersicht auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hambühren ist durch den Inhalt dieser Änderung ebenfalls nicht betroffen.

#### 2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

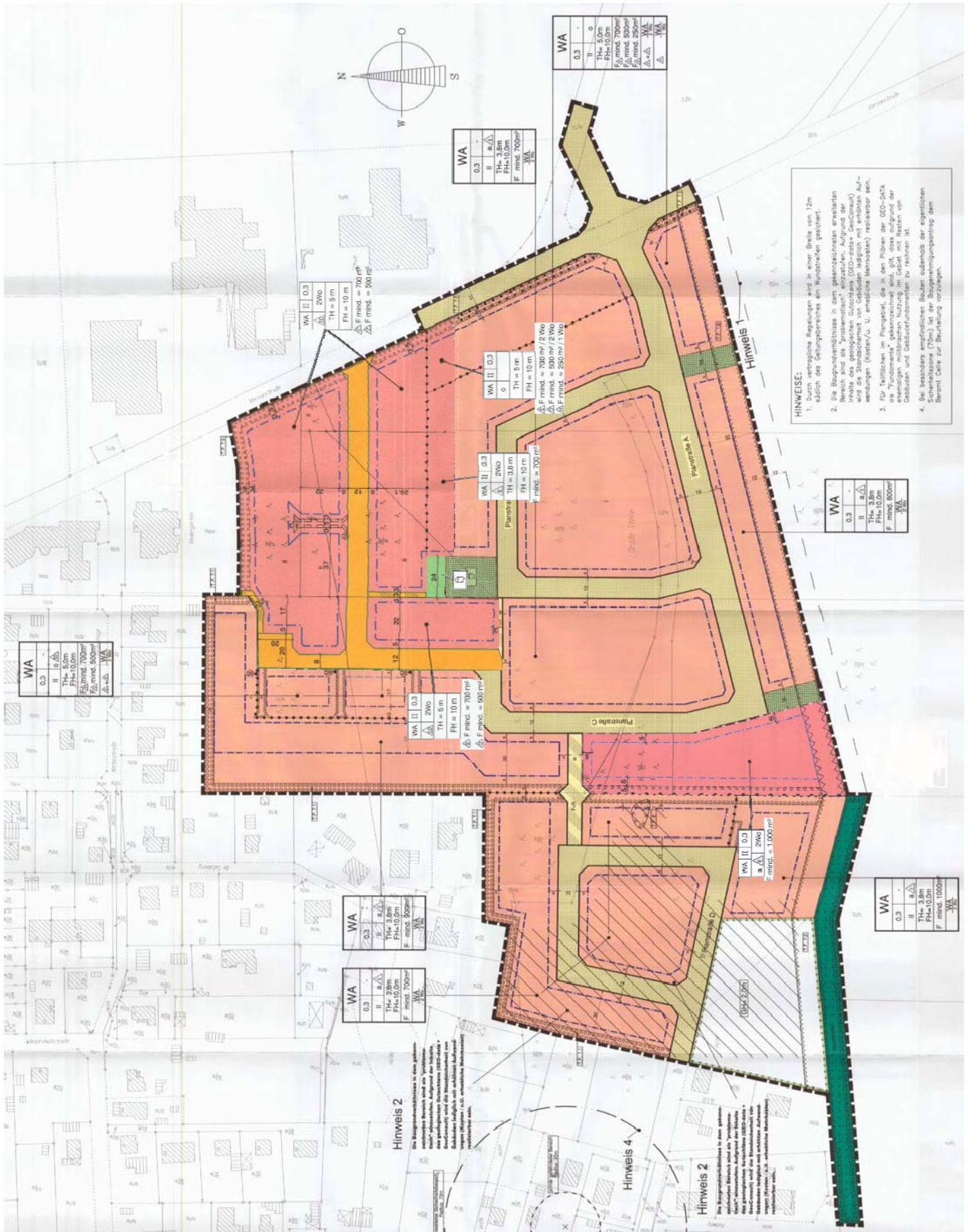
Der Bebauungsplan setzt unter anderem fest, dass Wohnhäuser maximal zwei Wohneinheiten beinhalten dürfen, die Gebäudelänge auf 20 m und die Firsthöhe auf 10 m, jeweils über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, begrenzt wird. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes werden durch den Inhalt der vorliegenden 3. Änderung nicht berührt.

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes wird im Folgenden verkleinert dargestellt.

#### 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Für die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich eine durchgehende Bebauung vorgesehen. Freibereiche sind laut Niedersächsischer Bauordnung als Grünflächen anzulegen.

## Bebauungsplan Nr. 30 „Versonstraße“ mit eingearbeiteten Änderungen verkleinert von M 1:1.000 auf ;M 1:3.000





## 2.5 Baugrund

Laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie sind im Bereich der Planungsfläche die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Unmittelbar südwestlich an die Planungsfläche angrenzend sei ein Erdfall bekannt. In Abhängigkeit von der Entfernung geplanter Gebäude zum Erdfall ergeben sich gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2, Erdfallkategorien von 3 bis 5. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen seien für Wohnbauten je nach Erdfallkategorie einzuplanen.

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes beinhaltete, dass Wohnhäuser maximal zwei Wohneinheiten aufweisen dürfen. Aus der Begründung zur Ursprungsfassung geht eindeutig hervor, dass damit nicht jeweils die zwei Hälften eines Doppelhauses gemeint waren, sondern jeweils ein Doppelhaus, bestehend aus zwei Doppelhaushälften. Um die Festsetzung entsprechend dem ursprünglichen Planungswillen eindeutig zu fassen, wird nunmehr bestimmt, dass je Doppelhaushälfte lediglich eine Wohneinheit zulässig ist.

Die maximal zulässige Gebäudelänge je Doppelhaushälfte sowie die maximal zulässige Firsthöhe werden jeweils von 10 m auf 8,5 m vermindert. Dadurch soll eine lockerere Bebauung durch Doppelhäuser innerhalb der dafür zugelassenen Grundstücke erreicht und damit eine Anpassung an die zwischenzeitlich errichteten Gebäude innerhalb des Plangebietes erreicht werden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB nicht berührt. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

### 3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. seiner Änderungen sind durch diese Ergänzung einer Textlichen Festsetzung nicht betroffen und gelten unverändert weiter.

## 4. Zur Verwirklichung der 3. Änderung zu treffende Maßnahmen

### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Hinweise darauf, dass Altablagerungen und Bodenkontaminationen durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung betroffen sein könnten, liegen nicht vor.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30

„Versonstraße“

vom 18.1.2013 bis einschließlich 18.2.2013

gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Hambühren beschlossen.

Hambühren, den 19.9.2013

Siegel

gez. Herbst  
Bürgermeister