

Gemeinde Garlstorf
Landkreis Harburg

Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Oheweg

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Garlstorf die Änderung des Bebauungsplans „Oheweg“ als Satzung beschlossen.

Garlstorf, den 31.05.2000



Bürgermeister

H. H. Pöhlmann

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück 74/14 Flur 3 Gemarkung Garlstorf.

§ 2 Inhalt

Die Textfestsetzung 3 erhält folgende geänderte Fassung:

Nr.3: Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 800 qm, die Mindestgrundstücksgrenze für ein Doppelhaus beträgt 1000qm und für eine Doppelhaushälfte 500qm. Bei der Bemessung der Grundstücksgrößen können Grundstücksteile, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Oheweg liegen, berücksichtigt werden.

Zwischen der Festsetzung 11 und 12 wird eine Festsetzung 11a eingefügt:

Nr. 11 a: Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist auf den Baugrundstücken eine Einfriedung, die geeignet ist, den entlang des Oheweges bestehenden Gehölzbestand dauerhaft zu sichern, herzustellen. Durchlässe und Pforten sind in dieser Einfriedung unzulässig. Die Durchlässigkeit für Kleinsäuger darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 3 Hinweise

Die textlichen Festsetzungen und Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift, die durch die 1. Änderung nicht betroffen werden, gelten unverändert.

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Harburg in Kraft.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Oheweg“

1. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan „Oheweg“ ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Harburg vom 20.4.2000 in Kraft getreten. Der Planung lag eine Parzellierung der zukünftigen Wohnbaugrundstücke zugrunde, die einerseits den ländlichen Charakter Garlstorf unterstreichen und den Ortsrand harmonisch zur Landschaft einbinden sollte. Die Erhaltung der im Landschaftsschutzgebiet verbliebenen Gehölzzone entlang des Ohewegs sollte dauerhaft durch die Einbeziehung dieser Flächen als Straßenseitenraum gesichert werden.

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr auch den Gehölzbestand in die Privatgrundstücke zu integrieren. Für die zukünftigen Grundstückseigentümer bedeutet dies, das sie einerseits den Festsetzungen des Bebauungsplans „Oheweg“ und in einem 5m breiten Streifen entlang des Oheweges den Bestimmungen des Landschaftsschutzverordnung „Garlstorfer Wald und Umgebung“ in der Fassung der 6. Änderungsverordnung vom 25.09.1995 unterliegen.

Das Verfahren tangiert die Grundzüge der Planung nicht und wird daher als vereinfachte Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Der Grundeigentümer, auf dessen Antrag dieses Verfahren durchgeführt wird und die betroffenen Träger öffentlicher Belange haben der Planung im Grundsatz zugestimmt oder ihre Bedenken zumindest zurückgestellt.

2. Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen weist für den Änderungsbereich „Wohnbauflächen“ aus.

3. Planinhalt

Bei der Bemessung der Mindestgrundstücksgrößen sollen auch jene Grundstücksteile, die in dem 5m breiten Streifen zwischen Oheweg und der Plangebietsgrenze liegen, einbezogen werden. Hierdurch kann eine geringfügig verbesserte Parzellierungsoptimierung zugunsten der Belange des Wohnens erreicht werden, ohne dass eine der Ortsrandlage unangepaßte Verdichtung entsteht. Für die Bemessung des Maßes baulicher Nutzung bleiben weiterhin lediglich die innerhalb des Bebauungsplans befindlichen Wohnbaugrundstücke maßgeblich.

Um den Schutz des Gehölzstreifens zum Oheweg sicherzustellen, wird ergänzend festgesetzt, dass zur westlichen Plangebietsgrenze eine Einfriedung herzustellen ist, die weder Durchlässe noch Pforten aufweist. Hierdurch ist durch eine optische Barriere sichergestellt, daß keine sukzessive Aneignung der im Landschaftsschutzgebiet befindlichen Grundstücksteile entsteht. Da dieses Gehölz wichtige ökologische Funktionen übernimmt, ist erforderlich dass Kleintiere, wie z.B. Igel, Hasen dgl. diese Barriere weiterhin unterqueren können. Diese Festsetzung soll flankierend auch sicherstellen, dass der angrenzende Gehölzstreifen nicht durch Ablagerung von Gartenabfällen beeinträchtigt wird.

Der Rat der Gemeinde Garlstorf hat in seiner Sitzung am 31.05.2000 die vorliegende Begründung beschlossen.

Garlstorf, den 31.05.2000



Bürgermeister

H. H. Pöhlmann