

Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“



Planungsanlass: Anfrage zur Bereitstellung von Bauland



Sitzung des Rates
der Gemeinde Kirchwalsede
20. Juni 2024/ Kerstin Oesterling





Quelle: Auszug aus den Ortsdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 LGLN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - WA Nutzungsschablone: Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
 - I a Vollgeschosse, Höchstmaß: 1
 - 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,4
 - ED Art der Bebauung: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - TH=4,00m Traufhöhe in m, Höchstmaß: 4,00
 - Fl=2,00m Firsthöhe in m, Höchstmaß: 9,50
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsfächen**
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Kennzeichnungen ohne Normcharakter**
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
 - Bemaßung in Metern
 - nachrichtliche Übernahme Baugrenzen Bestand

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

- Geltungsbereich**

Nachfolgende örtliche Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Sehlinger Weg“ der Gemeinde Kirchwalsede
- Dächer (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

2.1. Dachneigung
Für die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25° zulässig. Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Wintergärten können auch mit flachen Dächern oder Flachdächern versehen werden.

2.2. Dachdeckung
Im Plangebiet sind einfarbige Dachdeckungen in den Dachfarben von rot, rotbraun sowie anthrazit zulässig. Weiterhin zugelassen sind in die Dachflächen integrierte bzw. auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, etc.) und begrütete Dächer.

2.3. Dachgestaltung und Dachanschnitte
Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dachanschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachgaube betragen.
- Einfriedigungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**

Einfriedigung der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedigungen senkrecht gelagerte Holzzaune, Mauern, offene Stabmetallzaune oder Leberhecken/Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünfläche gärtnerisch und dauerhaft zu unterhalten. Grünflächen zeichnen sich durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen aus. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Die flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. ist unzulässig.
- Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**

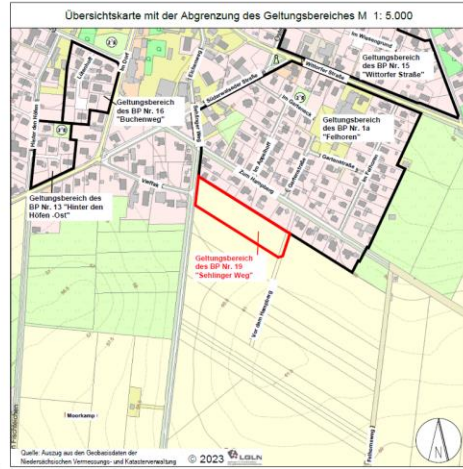
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt Ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.



Gemeinde Kirchwalsede
Bebauungsplan Nr. 19
„Sehlinger Weg“

SCOPING

Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
28. März 2024



Quelle: Auszug aus den Ortsdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 LGLN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 u. § 4 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise nicht zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)**

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) in abweicher Bauweise (a). In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäudelängen bis zu 18 m zulässig.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In dem allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal 3 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt je Einzelhaus 700 m² und je Doppelhaushälfte 400 m².
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenmäßigen Baugrenzen der jeweiligen Erschließungsstraßen nicht überschreiten.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)**

6.1. Trauf- und Firsthöhen (§ 16 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachtrauf. Die Firsthöhe der oberste Abschluss der Dachtrauf, bezogen auf den jeweiligen Bezugspunkt. Bei der Ermittlung der Firsthöhen bleiben Antennen, Schornsteine, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten unberücksichtigt.

6.2. Bezugspunkt (§ 15 Abs. 1 BauNVO)
Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksgrenze

- Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB)**

Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt in maximal 4,00 m Breite verfügen. Ausnahmsweise kann eine zweite Zufahrt zugelassen werden, wenn in einem Einzelhaus Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden. Die Lage der Zufahrten ist auf das vorhandene Erschließungskonzept abzustimmen.
- Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und b BauGB)**

9.1. Pflanzenmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken
Auf jedem privaten Baugrundstück sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Hauptgebäude ein standortgerechter, heimischer Laubbau oder zwei Obstbäume als Hochstamm gem. der Pflanzliste, Maßnahmenblatt V oder VII des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigelegt ist, zu pflanzen.

9.2. Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (Teilgeltingungsbereich B)
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist durch den Flächenigentümer in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auf 5 m Breite eine 3-reihige Hecke anzulegen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigelegt ist. Dies können z.B. sein: Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Zingrfleiger Weibödem (Cotoneaster monogyna), Faulbaum (Fraxinus fraxinosa). Zum Schutz vor Verbis ist die Anpflanzung mit einem mind. 1,00 m hohen Knotengreifzaun einzuzäunen, der nach 5-8 Jahren zu entfernen ist.

9.3. Dauerhafter Erhalt der Pflanzenmaßnahmen
Alle Anpflanzungen sind dauerhaft durch die Flächenigentümer zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

HINWEISE

- U- und Frühgeschichtliche Bodenfunde**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, z. B. Tonscherben, Holzlebensanlangen, Schlacken oder auffällige Bodenveränderungen, gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 (1) NDStöG meldepflichtig. Die Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen.
- Altablagerungen**

Treten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage, so ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme) zu benachrichtigen und die weiteren Arbeiten sind bis auf Weiteres einzustellen.
- Kampfmittel**

Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Haineln-Harmerow, zu informieren.
- Artenschutz**

Die Herstellung der Erschließungsstraße hat im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.
- Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes (WSG) Wasserwerk Süd des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land. Die Verordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Wasserwerk-Süd des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land vom 21.12.2011 ist zu beachten.

Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“

Verfahrensstand:

- Bebauungsplan als Vorentwurf vorbereitet
- Umweltbericht und Eingriffsermittlung in Arbeit
- Vorentwurf Frühzeitiges Beteiligungsverfahren:
Behörden und TöB's nehmen Stellung (sog. Scoping)
- **Auswertung und ggf. Übernahme in die Planung, Überarbeitung Entwurf**
 - Billigung des Entwurfes durch Gemeinde
 - Auslegungsbeschluss
 - Öffentliche Auslegung
 - Abwägung
 - Beschluss



Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“

Beteiligungsverfahren/ Scoping (beteiligt 17 TöB)

Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Eingang Stellungnahme TöB **12**

1.) ohne Anregungen oder Bedenken 6

2.-7.) mit Anregungen/ „Einwänden“ 6

Drei Stellungnahme aus der Beteiligung der Öffentlichkeit mit erheblichen Bedenken. Eine weitere Stellungnahme ging im Nachgang ein.



Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“

1. Landkreis Rotenburg (Wümme)

Regionalplanerische Stellungnahme:

Planung wird aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.

Eigene Stellungnahme/ Abwägung:

Kenntnisnahme

Keine Bedenken:

- Stellungnahme Kreisarchäologie
- Naturschutzfachliche Stellungnahme
- vorbeugender Immissionsschutz
- Stellungnahme Straßenmeisterei
- Stellungnahme untere Wasserbehörde

Eigene Stellungnahme/ Abwägung:

Kenntnisnahme



Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“

zu 1. Landkreis Rotenburg (Wümme)

Stellungnahme Bauaufsicht:

Konkretisierungsvorschlag Textfestsetzung.

Eigene Stellungnahme/ Abwägung:

Dem Vorschlag wird gefolgt.

Stellungnahme vorbeugender Brandschutz:

Angaben zu erf. Löschwassermengen. Einbeziehung Feuerwehr.

Eigene Stellungnahme/ Abwägung:

Ergänzung in der Begründung.

Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb:

Hinweis auf erf. Wendeanlage bei Stichstraße (Ø mind. 22,00 m)

Eigene Stellungnahme/ Abwägung:

Kenntnisnahme



Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“

zu 2. Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie:

Hinweis auf Verwendung des NIBIS Kartenservers und ergänzend Baugrundgutachten.

Eigene Stellungnahme/ Abwägung:

Kenntnisnahme. Wurde verwendet.

zu 3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen:

Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Berücksichtigung landwirtschaftlicher Betriebe/ s. auch Immissionsschutz

Eigene Stellungnahme/ Abwägung:

Kenntnisnahme. Wurde berücksichtigt.

In der Abwägung wird der wohnbaulichen Entwicklung der Vorrang vor dem Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche gegeben.



Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“

zu 5. und 6. EWE NETZ GmbH und Vodafone Deutschland GmbH

- Versorgungsleitungen / Anlagen der Leitungsträger in der Umgebung des Plangebietes
- dürfen technisch und rechtlich nicht beeinträchtigt (beschädigt, überbaut, überpflanzt ...) werden
- Frühzeitige Einbindung bei Anpassungserfordernissen, Kosten sind zu tragen

Eigene Stellungnahme/ Abwägung:

Die Hinweise werden wird zur Kenntnis genommen. Ergänzung in der Begründung.



Eingang privater Stellungnahmen

Tenor:

Interessen der Bürger der Straße „Zum Hampberg“ wurden nicht berücksichtigt.
Es fand keine gerechte Abwägung statt.



Bestands-Bauungsplan Nr. 1a „Felhoren“

**Zum Hampberg:
Anbindung ist da!**



**MD/WA; I; ED, o (bis 50 m Länge)
GRZ 0,4 + 50% Überschreitung
keine Einschränkung der WE
keine Höhenbeschränkung
keine Mindestgrundstücksgrößen**



Planungsauftrag der Gemeinde:

Orientierung an bestehenden B-Plänen insbesondere

- **BP 15 „Wittorfer Straße“ und**

WA; I ; ED ; 2 WE je Einzelhaus, je 1 WE je Doppelhaus
o (max. 50 m)

GRZ 0,4 , keine Überschreitung

Grundstücksgröße mind. 650 m²/ 800 m²

Dachneigung 30°, Dachfarben, Sockelhöhe, Zaunhöhe

- **BP 16 „Buchenweg“**

WA; I und II; keine WE,
o (max. 50 m)

GRZ 0,4 tw. mit 50% Überschreitung

Grundstücksgröße mind. 700 m²

Dachneigung 25°, Dachfarben, Sockelhöhe, Zaunhöhe

„Lütenhoff“



Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“



WA; I; ED, max. 3 WE,
a (max. 18 m Gebäudelänge)
GRZ 0,4 ohne Überschreitung
TH 4,00 m/ FH 9,50 m
Grundstücksgröße mind. 700 m²
Sockelhöhe 50 cm
nur 1 Grundstückszufahrt
mind. 1 Baum zu pflanzen

ÖBV:

geneigtes Dach mind. 25°
Gauben max. 50 %
Zäune max. 1 m / Verkehrsflächen
Keine Schottergärten



Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“

Wohnraumbedarf:

- falsche Aussagen zum Wohnraumbedarf,
- genug Wohnbauflächen vorhanden,
- genug kleine Wohnungen im „Lütenhoff“ vorgesehen
- 30 Häuser nur noch von „alleinstehenden Älteren“ bewohnt....

Baugrundstücke:

- Wiesengrund 4 freie Grundstücke
- Lütenhoff 2 freie Grundstücke
- Potenziell Spielplatzumnutzung 2 Grundstücke



Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“

Eignung des Baugebietes/

Gibt es deutlich bessere Planungsalternativen?

Falschaussagen:

Siedlungsentwicklung, sollte sich im Westen nicht über die Straßen „In den Büschen“ bzw. „Am neuen Friedhof“ hinaus erstrecken. Abgeraten wird im Osten von einer Bebauung östlich des Ziegeleiweges.

Zudem:

Auch der südliche Teil des Dorfes „Zum Hampberg“ hat einen klar definierten Siedlungsrand.

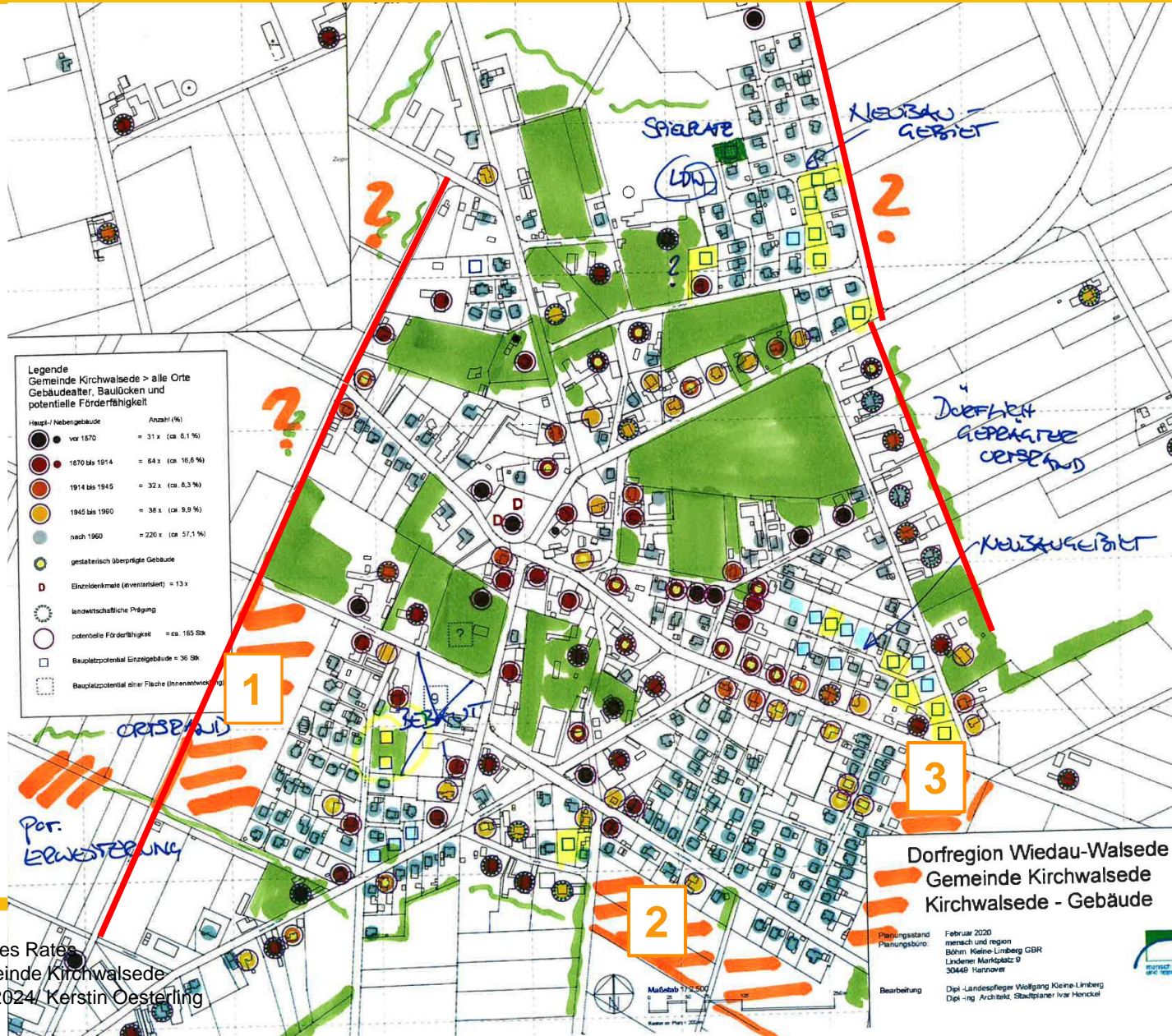


Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“



Dorfentwicklung Wiedau-Walsede

Gemeinde
BOTHEL
Brockel



Legende
Gemeinde Kirchwalsede > alle Orte
Gebäudealter, Baulücken und
potentielle Förderfähigkeit

Haupt-/ Nebengebäude	Anzahl (%)
vor 1870	= 31 x (ca. 8,1 %)
1870 bis 1914	= 64 x (ca. 16,6 %)
1914 bis 1945	= 32 x (ca. 8,3 %)
1945 bis 1960	= 38 x (ca. 9,9 %)
nach 1960	= 220 x (ca. 57,1 %)

- gestalterisch überprägte Gebäude
- Einzelmerkmale (inventarisiert) = 13 x
- landwirtschaftliche Prägung
- potentielle Förderfähigkeit = ca. 163 Stk
- Bauplatzpotential Einzelgebäude = 36 Stk
- Bauplatzpotential einer Fläche (Innenentwicklung)

Dorfregion Wiedau-Walsede
Gemeinde Kirchwalsede
Kirchwalsede - Gebäude

Planungsstand: Februar 2020
Planungsbüro: mansch und region
Böhm Kleine Linberg GBR
Ländener Marktplatz 9
30448 Hannover
Bearbeitung: Dipl.-Landschaftsplaner Wolfgang Kleine-Linberg
Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner Ivar Hönckel



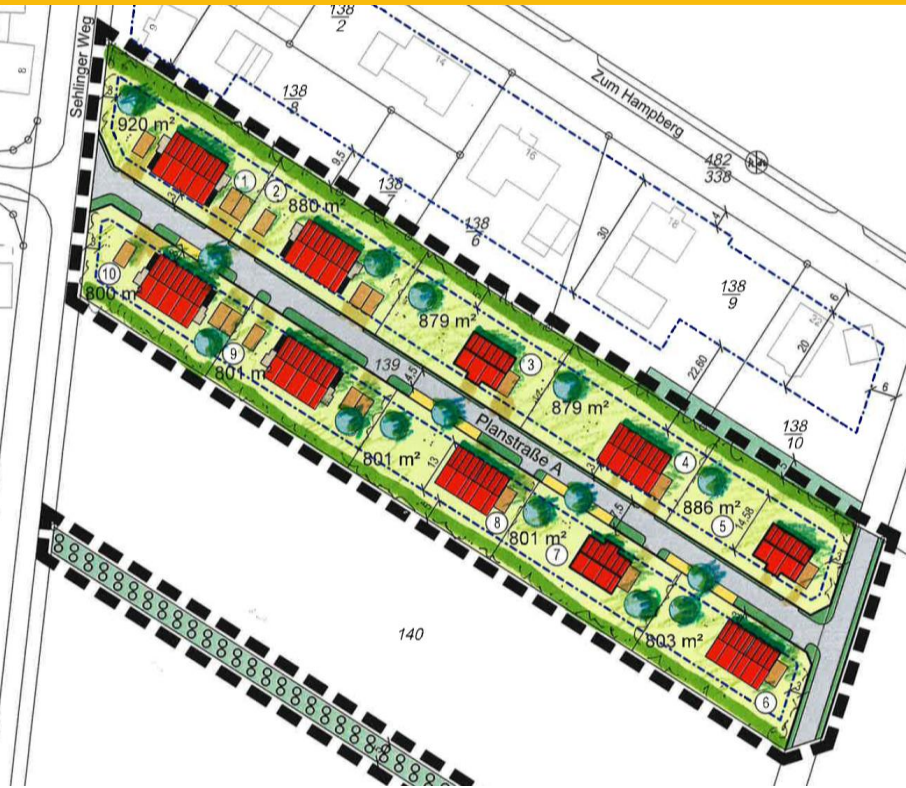
Sitzung des Rates
der Gemeinde Kirchwalsede
20. Juni 2024 / Kerstin Oesterling

Die Gemeinde Kirchwalsede hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 09.06.2022 die grundsätzliche Entscheidung für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Entwicklung eines Baugebietes an dieser Stelle bereits getroffen.

Der Gemeinde Kirchwalsede ist im RROP die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugewiesen.



Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“



Die GRZ von 0,4 gibt die Bebauungsdichte vor!

(s. oben $4.000 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.600 \text{ m}^2$ / dargestellt ca. 1.000 m^2 Bebauung zuzüglich Befestigung ist dies realistisch)

Vorwurf:

- Gebäude sind in der Größe nur „beispielhaft“ dargestellt, es wird eine viel höhere Bebauung zugelassen,
- „Keines der Grundstücke ist für Einfamilienhäuser geplant.“
- Baugebiet ungeeignet für doppelreihige Bebauung
- 6-fach höhere Baudichte als in anderen Gebieten....



Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“

Interessen der Bürger von der Straße „Zum Hampberg“ wurden nicht berücksichtigt:

- Grünstreifen zwischen dem Bestand und dem Neubaugebiet ist nicht in Planung enthalten
- Schutz bestehender Hecken/ Bauabstand von mind. 20m
- Verkehrsanbindung ohne den Weg „Vor dem Hampberg“
- Reglementierung von Gauben, Freihalten von „Wohlfühlbereichen“
- die „in Aussicht gestellte Planung“ soll umgesetzt werden

Es wird eine Planungsalternative zur bestehenden Planung gefordert.



Zwischenfazit:

Die Gemeinde Kirchwalsede hat die Anwohner mehrfach angehört.

Sie sieht allerdings keine erhebliche oder gar unzumutbare Beeinträchtigung in der vorliegenden Planung.

Eine Planungsalternative zum vorgestellten Planentwurf wird daher als nicht erforderlich angesehen.



Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“

Thema Verkehr:

- Die Planung enthält kein enthält kein Verkehrskonzept zur Anbindung sowie auch keine Aussagen zur Parkplatzsituation
- Übernahme der Verkehrswege sollte durch die Gemeinde erfolgen
- Keine Stellplatzregelung

Anlage NBauO § 47 RdErl - Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (Estpl.)	hiervon für Besucherinnen/ Besucher (in %)
1.	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	1 bis 2 Estpl. je Wohnung	-
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	0,5 bis 2 Estpl. je Wohnung	10
1.3	Wochenend- und Ferienheime	1 Estpl. je Wohnung	-

Geplant:

verkehrsberuhigter Bereich/

Spielstraße

- Ausführungsbestimmungen:
- **Wohnungen bis 50 m² - 1 Stellplatz**
 - **Wohnungen bis 75 m² - 1,5 Stellplätze**
 - **Wohnungen ab 75 m² - 2 Stellplätze**

Nach NBauO erforderliche Stellplätze ausreichend!



Hinweis:

- Entfernung zur Biogasanlage und zum geplanten Windpark zu gering
- „Sehlinger Weg“ durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, An- und Ablieferverkehr zur Biogasanlage und einen sehr großen Anteil an allgemeinem Durchgangsverkehr beeinträchtigt.



Thema Oberflächenentwässerung :

**Erschließungs- und Entwässerungskonzept
beauftragt,**



Thema Planungshoheit der Gemeinde

- Die Gemeinde hat die alleinige Planungshoheit.
- Die Gemeinde muss öffentliche und private Belange untereinander abwägen und bewerten.
- Die Gemeinde darf eine Abwägungsentscheidung treffen. Sie darf Belangen in der Abwägung auch den Vorrang geben.

Städtebaulicher Vertrag wird getroffen.

**Dieser ist nicht Gegenstand des
Bauleitplanverfahrens.**



Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“

Stichpunkte:

- Vergaberegelungen für Verkauf der Grundstücke
- Finanzielles Risiko für die Gemeinde
- Anliegerbeiträge
- Übernahme der Verkehrswege durch die Gemeinde,
- Kosten der Oberflächenentwässerung (Kanal, Regenrückhaltebecken),
- Kostenschätzung über die von der Gemeinde zu erbringenden Leistungen,
- Auswirkungen auf KiTa, Kindergarten und Schule
- Wertminderung der Bestandsimmobilien durch Wegfall der Feldrandlage , (vgl. Bodenrichtwert / Gutachterausschüsse)



Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“

Abwägung:

1. Die Gemeinde Kirchwalsede sieht einen Bedarf an Wohnbauflächen und hält an der beschlossenen Ausweisung des Plangebiets zur maßvollen Bereitstellung von Wohnbauflächen fest.
2. Der durch die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften vorgegebene städtebauliche Maßstab wird als angemessen angesehen und beibehalten.

BP 15 Wittorfer Straße 650m²-800m²

➤ **Mindestgrundstücksgröße 700 m² ?**

BP 16 Buchenweg 700m²

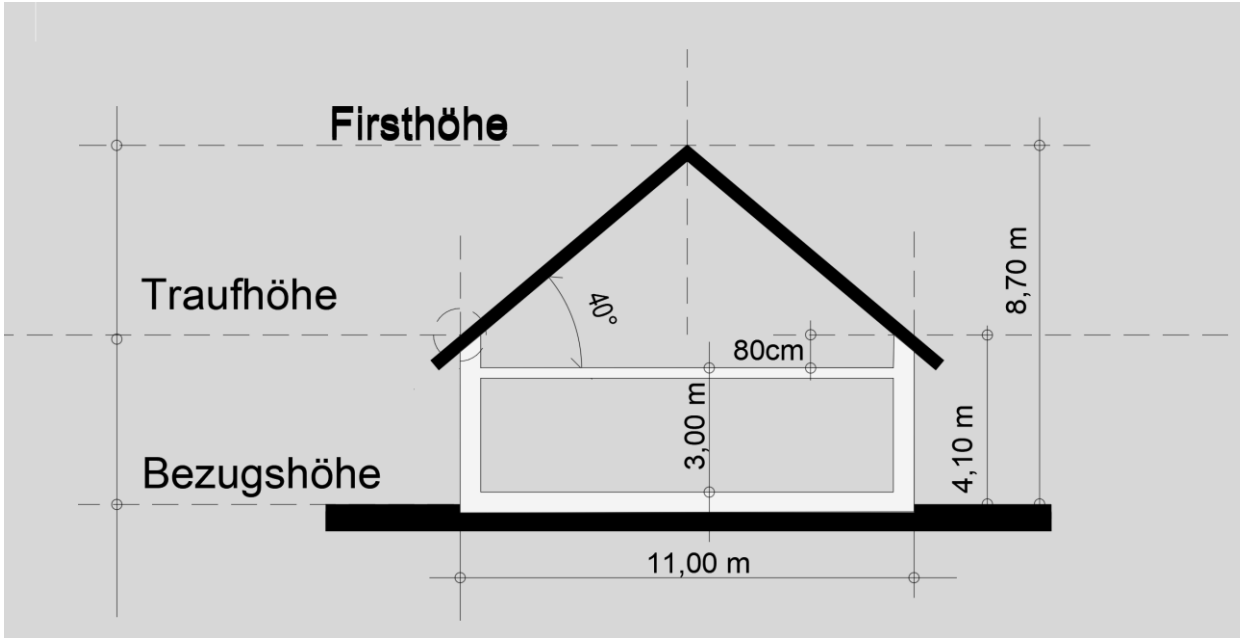
➤ **Traufhöhe 4,00 m/ Firsthöhe 9,50 m?**

➤ **weitere Begrenzung Gauben?**



Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“

Max. Traufhöhe 4,50 m?



Geplant :

Firsthöhe	ca. 9,30 m
Traufhöhe	ca. 4,20 m



Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“

Abwägung:

3. Die Anbindung an die Straße „Zum Hampberg“ wird vorgesehen.
4. Eine „Abstandsfläche“ zwischen gleichartigen Wohnnutzungen wird als nicht erforderlich angesehen. Die durch die Planung vorgegebenen Abstände zu den Bestandsgebäuden werden als ausreichend angesehen.
5. Weitere Regelungen, insbesondere zur Kostenübernahme, werden ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

