

Gemeinde Oldendorf  
Samtgemeinde Oldendorf

Begründung zur  
**1. Änderung des  
Bebauungsplan Nr. 11**  
für das Gebiet  
**"Von - Arentsschild - Straße"**  
der Gemeinde Oldendorf  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Oldendorf

Diplom Ingenieure  
Cappel - Holzer - Reinecke  
Architekten & Stadtplaner  
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel 04144-1526 Fax 04144-1016

## **1. Situation und Aufgabenstellung**

### **1.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Oldendorf in den Jahren 1992 und 1993 wurden erste Schritte zu einer stärkeren Ausnutzung der Bauflächen unternommen und erstmals in einem Teilbereich unter Bezugnahme auf die im Dorf anzutreffenden, großvolumigen landwirtschaftlichen Gebäude auch eine zweigeschossige Bauweise zugelassen.

Zwischenzeitlich hat sich vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden großen Wohnungsbedarfes und der Preisentwicklung für Bauland der Wunsch entwickelt, einen weiteren Schritt in diese Richtung einer stärkeren baulichen Nutzung des Baugebietes zu tun und auf einer im Bebauungsplan Nr. 11 als Dorfgebiet dargestellten Baufläche mit eingeschossiger Bebauung die Voraussetzungen auch für zweigeschossige Bebauung zu schaffen. Diese Änderung berührt zwar die Grundzüge der Planung, ist jedoch nach den Regelungen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch gleichwohl im vereinfachten Verfahren möglich.

Die Größe des Plangebietes der 1. Änderung beträgt ca. 0,4 ha.

In der Sitzung vom 9.3.94 hat der Rat der Gemeinde Oldendorf die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Von-Arentsschild-Straße" und den vorgelegten Planentwurf beschlossen.

Die geplante Fläche umfaßt einen geringen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 und zwar eine Teilfläche des Flurstückes 224/11 der Flur 2 in der Gemarkung Oldendorf.

### **1.2 Erfordernis der Planaufstellung und Ziel der Planung**

Die Aussagen der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 11 hinsichtlich des Wohnungsbedarfes haben nachwievor Gültigkeit. Die Notwendigkeit der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes resultiert aus dem weiterhin großen Bedarf und dem Wunsch einer besseren Ausnutzung der Grundstücke. Durch die Änderung wird für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Dorfgebiete einheitlich eine zweigeschossige Bauweise mit Begrenzung der Traufhöhe (siehe unten) festgesetzt.

## **2. Planung und Art der Nutzung**

Die in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 11 getroffenen Aussagen über die Planung behalten ihre Gültigkeit in vollem Umfang. Die Art der Nutzung bleibt unverändert.

### **2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nur insofern durch die Änderung des Bebauungsplanes verändert, als durch die zweigeschossige Bauweise die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl in dem betroffenen Teilbereich hinzutreten muß. Die weiteren Festsetzungen und Aussagen der Begründung des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

### **2.2 Bauweise**

Die Festsetzung der Bauweise wird durch die Änderung des Bebauungsplanes in den als Dorfgebiet ausgewiesenen Bereichen nur hinsichtlich der Geschossigkeit verändert. Die Festsetzungen und Aussagen hinsichtlich der Baukörperproportion (Traufhöhe max. 4,50 m, Dachneigung mind. 25 °) behalten ihre Gültigkeit. Durch die Änderung wird für die als Dorfgebiet ausgewiesenen Bereiche einheitlich eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

### **3. Erschließung, Grünordnung, Immissionsschutz**

Für Erschließung, Grünordnung und Immissionsschutz bleibt die Änderung des Bebauungsplanes ohne Folgen. Die Inhalte des Bebauungsplanes und Aussagen seiner Begründung gelten fort.

### **4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen über die Gestaltung gelten auch im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung fort. Die Aussagen der Begründung des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

### **5. Bodenordnung**

Für die Bodenordnung bleibt die Änderung des Bebauungsplanes ohne Folgen.

### **6. Kostenschätzung**

Für die Änderung des Bebauungsplanes entstehen lediglich Planungskosten.

### **7. Finanzierung**

-entfällt-

Im Juni 1994



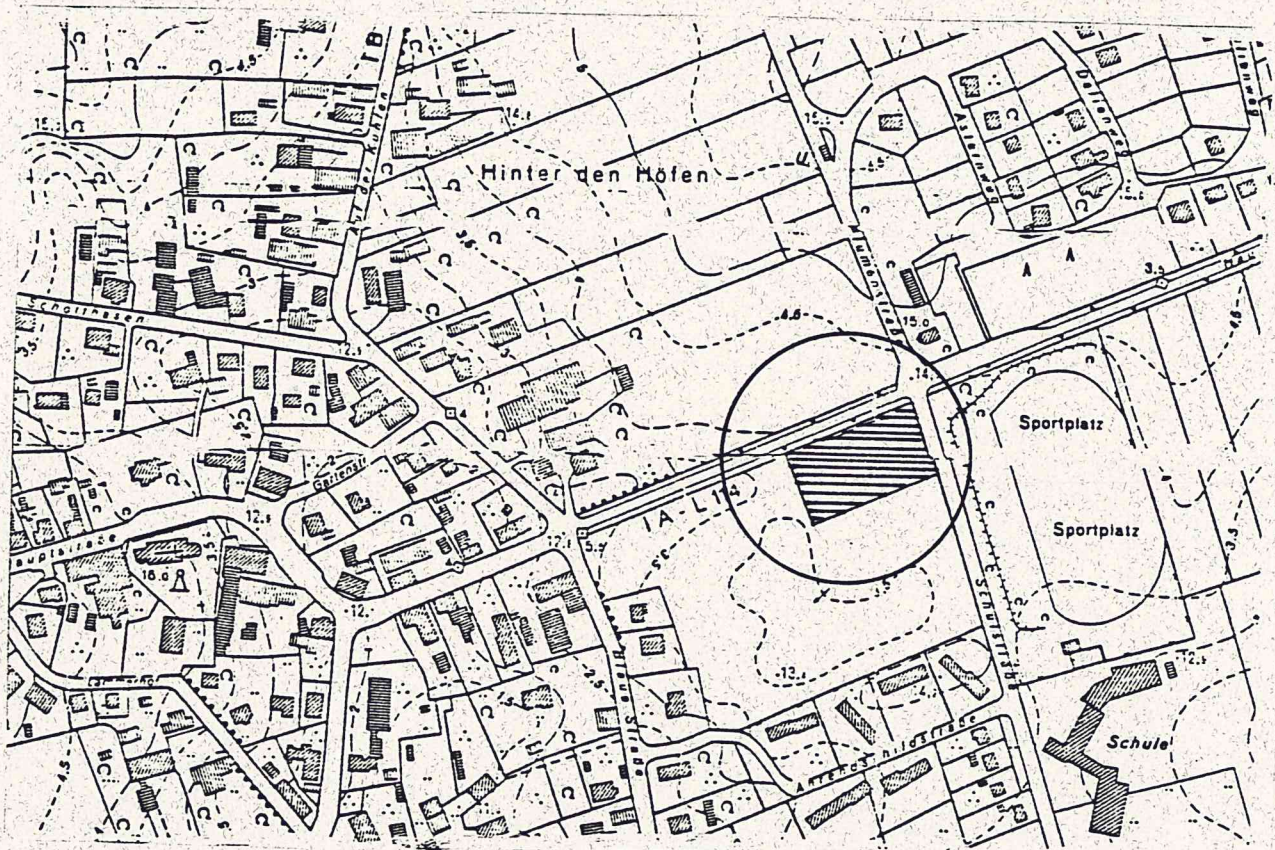
Dipl.Ing. U.Ph.Cappel  
Stadtplaner & Architekt

Oldendorf, den 12.08.94

1.Änderung Bebauungsplan Nr. 11  
der Gemeinde Oldendorf

für das Gebiet

**"Von-Arentsschild-Straße"**  
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung



**Übersichtsplan 1:5.000**

Planverfasser:  
Diplom Ingenieure  
**Cappel - Holzer - Reinecke**  
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Telefon 04144-1526, Fax 04144-1016