

Prüfauftrag zu "Tiny Häuser in bestehenden B-Plangebieten"

Verfasser/in: Frau T. Heinrich, Tel: 164-412
 Federführend: Fachbereich 4 - Bau, Plan., Umwelt
 Aktenzeichen: 51.1.01 611404
 Datum: 06.01.2025

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umwelt und Bauen (Zur Kenntnis)	30.01.2025	Ö
Verwaltungsausschuss (Zur Kenntnis)	06.02.2025	N
Rat der Stadt Syke (Abschließend zur Kenntnis)	13.02.2025	Ö

Sachverhalt

Die SPD Fraktion stellte am 12.06.2024 einen Antrag zur Untersuchung von Tiny Häusern als Alternative für bezahlbaren und ökologischen Wohnraum (BV 2024/065). Die darauf aufbauende Informationsvorlage (IV 2024/065-01) ergab einen Prüfauftrag für die Verwaltung für die folgenden Gebiete mit ihren jeweils geltenden Bebauungsplänen (B-Plan):

1. B-Plan Nr. 25 (86/11) Die Bleekenkämpe (Ristedt)
2. B-Plan Nr. 25 (46/08) Campingplatz Clues (Heiligenfelde)
3. B-Plan Nr. 25 (104/05) Rosarium + Sondernutzungsgebiet „Campingplatz“ (Wachendorf)

In Teilbereichen aller Gebiete ist das bloße Errichten von Tiny Häusern bereits möglich. Allerdings stehen alle Gebiete vor dem Problem, dass das dauerhafte Bewohnen dieser Gebäude unzulässig ist. Als Alternative für bezahlbaren oder ökologischen Wohnraum stehen die Bebauungsplangebiete in ihrer jetzigen Fassung nicht zur Verfügung.

Nachfolgend die Prüfung für die Bebauungsplangebiete. Diese kann zusammenfassend in der im Anhang befindlichen Tabelle eingesehen werden.

1. Wochenendhausgebiet Ristedt

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird das Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ gem. §10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Im gesamten Geltungsbereich ist das Errichten von standortunveränderlichen (dauerhaften) Gebäuden, auch Tiny Häusern, zulässig. Im B-Plan wird die maximale Grundfläche der Wochenendhäuser auf 75m² beschränkt, sowie eine Mindestgröße der Pachtgrundstücke von 700m² je Wochenendhaus festgesetzt. Daraus ergibt sich eine fiktive GRZ von ca. 0,1.

2. Campingplatz Clues

Im FNP wird das Gebiet als Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Camping“ gem. §10 BauNVO dargestellt. Im B-Plan wird das Gebiet in sechs SO-Flächen aufgeteilt und ermöglicht bereits in Teilbereichen das Errichten von

stadtortunveränderlichen (dauerhaften) Wochenendhäusern und Mobilheimen - in diesen Bereichen können ebenfalls Tiny Häuser errichtet werden. Gleichzeitig können auf den ausgewiesenen Flächen für beispielsweise Wohnwagen oder Campingmobile zeitlich begrenzt ortsveränderliche Tiny Häuser aufgestellt werden. Von einer dauerhaften Aufstellung wird in der Regel ausgegangen, wenn weniger als 2-mal im Jahr der Standort gewechselt wird.

3. **Campingplatz Wachendorf**

Im FNP wird das Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ gem. §10 BauNVO dargestellt. In diesen Gebieten sind Camping- und Zeltplätze zulässig. Die überwiegende Fläche des Campingplatzes ist nur im FNP dargestellt und wird entsprechend bewertet. Die Zweckbestimmung „Camping“ schließt hier wieder das dauerhafte Wohnen aus.

Für einen Teilbereich des Campingplatzes sind Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 25 (104/5) Rosarium festgesetzt. In einem unterordneten Teil der hier dargestellten Fläche ist das Errichten von Wochenendhäusern und Mobilheimen, und somit auch von Tiny Häusern, bereits möglich.

Anlage/n

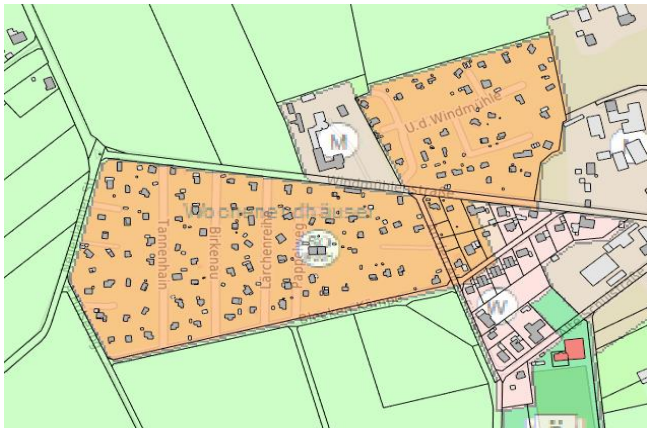
1 - 250122-Gebietsprüfung (öffentlich)

2 - stsy-46_08-00 (öffentlich)

3 - stsy-86_11-00 (öffentlich)

4 - stsy-104_05-00 (öffentlich)

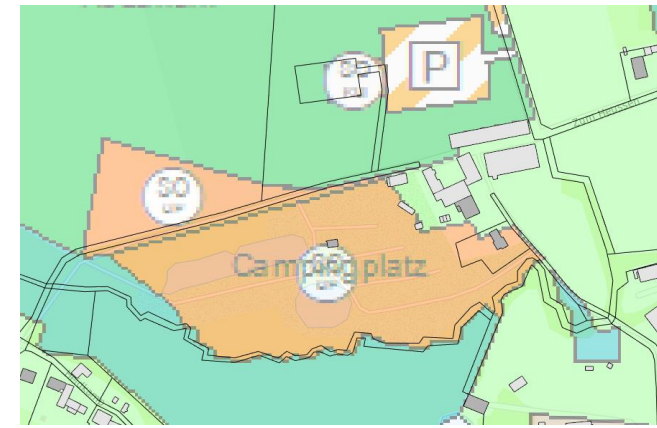
	Darstellung FNP	B-Plan	Textliche Festsetzungen	Dauerhafte Wohnnutzung:	Art der Baulichen Nutzung hier: Gebäude		Maß der Baulichen Nutzung hier: der ortsgebundenen Gebäude			
					Ortsgebunden	ortsungebunden	GR	Höhe	Grundstücksgröße	
Wochenendhausgebiet Ristedt	Sonderbaufläche gem. §10 BauNVO	B-Plan Nr. 25 (86/11) Die Bleekenkämpe (Ristedt)	Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und dem Freizeitwohnen und der Errichtung von Wochenendhäusern .	Nein	Ja	Nein	max. 75m ²	I Vollgeschoss	min. 700 m ²	
Campingplatz Clues	Sonderbaufläche gem. §10 BauNVO	B-Plan Nr. 25 (46/08) Campingplatz Clues	Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und dem Freizeitwohnen für die Errichtung von Wochenendplätzen und Campingplätzen	Nein	Ja	Ja	SO3, SO4: max. 40m ² SO6: 25-50m ²	max. 3,20m max. 3,20m	70 - 100m ² 475-600m ²	
Campingplatz Wachendorf	Sonderbaufläche gem. §10 BauNVO	B-Pplan Nr 25 (104/05) Rosarium	Das Sondergebiet SO Campingplatz dient zu Zwecken der Erholung. Zulässig sind die Errichtung von Wochenendplätzen und Campingplätzen .	Nein	Ja	Ja	SO2 SO3	min. 40m ² min. 40m ²	max. 3,50 max. 3,50	70 - 100m ² 70 - 100 m ²
	Sonderbaufläche gem. §11 BauNVO	-	§10 Sonstige Sondergebiete (2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. (...) (5) In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.	Nein	Nein	Ja	-	-	-	-



FNP Darstellung Wochenendhausgebiet Ristedt



FNP Darstellung Campingplatz Heiligenfelde



FNP Darstellung Campingplatz Wachendorf



B-Plan Darstellung Wochenendhausgebiet Ristedt



B-Plan Darstellung Campingplatz Heiligenfelde



B-Plan Darstellung Campingplatz Wachendorf

Präambel

Aufgrund des § 3 (3) und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Syke in seiner Sitzung am 27.05.2003 den Bebauungsplan Nr. 25 (46/8) "Campingplatz-Clues" beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit dem nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. - cr/evs

Syke, den 27.05.03
 Dr. Harald Johnson
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Syke hat in seiner Sitzung am 28.02.2002 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 25 (46/8) "Campingplatz-Clues" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.11.2002 öffentlich bekanntgegeben worden.
 Syke, den 28.02.02
 C/evs
 Fachbereichsleiter

Planunterlage / Vervielfältigungen

Diese amtliche Liegenschaftskarte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Vervielfältigung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 1/2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Bestandteile, bestehend aus Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.05.2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Syke, den 26.05.2003



(HÖf1)
 Vorn (Personalblatt)

Planverfasser

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 26121 Odenburg

Odenburg, den 20.05.03

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Syke hat in seiner Sitzung am 28.02.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.11.2002, erstmals bekräftigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.12.2002 bis einschließlich 03.01.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Syke, den 23.06.2003

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Syke hat in den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 27.05.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Syke, den 27.05.03

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 18.06.2003 Amtsblatt M. n. A. 5 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am selben Tage rechtsverbindlich geworden.

Syke, den 28.07.03

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Syke, den

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Syke, den

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Syke, den



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO Sondergebiete, die der Erholung dienen
Zweckbestimmung: Freizeitwohnen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrflächen**
 - Private Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**
 - Wasserfläche
- 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
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Sondergebiet für die Erholung mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet Freizeitwohnen**
 Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und dem Freizeitwohnen für die Errichtung von Wochenendplätzen und Campingplätzen.
 - Inmitten der Sondergebiete SO 1 bis SO 4 sind Anlagen für die Platzverwaltung und Stellplätze zur Versorgung des Gebietes zulässig.
 - Im Bereich des Sondergebietes SO 1 dürfen maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für den Betriebshaber oder Betriebsleiter, Schrank- und Spisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes zur Deckung des täglichen Bedarfs dienenden Versorgungs- und Infrastrukturanlagen wie Kiosk, Imbiss sowie Tennisplätze, Badminton- und andere Kleinspielfelder, Schwimmbad sowie Grill- und Grillenspielfeld errichtet werden.
 - Im Bereich des Sondergebietes SO 2 sind Campingplätze zur Errichtung von Standplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind, wie:
 - Zelte, Wohnwagen (Caravans), Wohnmobile und andere jederzeit bewegliche Unterkünfte zulässig. Die Standplätze dürfen eine Größe von 70 m² nicht überschreiten.
 - Das Sondergebiet SO 3 dient zur Errichtung von Kleinwohnenhäusern wie:
 - Wochenendhäuser, Mobilheime, Wohnwagen (Caravans), die nicht nur zum vorübergehenden Aufstellen bestimmt sind. Die Grundfläche der Anlagen darf 40 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis zu einer Größe von 10 m² unberücksichtigt. Die Höhe der baulichen Anlage darf 3,20 m nicht überschreiten. Die Aufstellfläche eines Wochenendplatzes beträgt 70 m² bis 100 m².
 - Im Bereich SO 4 sind mindestens 70 % der Fläche als Campingplätze zur Errichtung von Standplätzen die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind wie:
 - Zelte, Wohnwagen (Caravans), Wohnmobile und andere jederzeit bewegliche Unterkünfte zu nutzen. Die Standplätze dürfen eine Größe von 70 m² nicht überschreiten. Max. 30 % der Fläche sind zur Errichtung von Kleinwohnenhäusern wie:
 - Wochenendhäuser, Mobilheime, Wohnwagen (Caravans), die nicht nur zum vorübergehenden Aufstellen bestimmt sind, vorgesehen. Die Grundfläche der Anlagen darf 40 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis zu einer Größe von 10 m² unberücksichtigt. Die Höhe der baulichen Anlage darf 3,20 m nicht überschreiten. Die Aufstellfläche eines Wochenendplatzes beträgt 70 m² bis 100 m².
 - Im SO 5 ist die Errichtung von Volieren und Ställen zur Tierhaltung einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zulässig.
 - Im Bereich des Sondergebietes SO 6 sind maximal drei Kleinwohnenhäuser wie:
 - Wochenendhäuser, Mobilheime, Wohnwagen (Caravans), die nicht nur zum vorübergehenden Aufstellen bestimmt sind, zulässig. Die Grundfläche der Anlagen darf 25 m² nicht überschreiten und 50 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis zu einer Größe von 10 m² unberücksichtigt. Die Höhe der baulichen Anlage darf 3,20 m nicht überschreiten. Die Aufstellfläche eines Wochenendplatzes im SO 6 beträgt 475 m² bis 600 m².
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die im Bereich der privaten Grünflächen befindlichen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Baumantfällen sind die RAS-LG 4 zu berücksichtigen. Die aktuell nicht mit Gehölzen bestandenen Grundflächen sind zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geeignete Arten und Pflanzqualität sind in den Pflanzlisten 1a und 1b aufgeführt.
 - Die im Sondergebiet SO 1 befindlichen Gehölze werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geeignete Arten sind Stieleiche und Buche. Die Gehölze sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm und in einem Pflanzabstand von 7 m zu pflanzen.
 - Die randlichen Gehölze im SO 5 sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (geeignete Arten und Pflanzqualität s. Pflanzliste 1a).
 - Im SO 1 am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist am südlichen Rand eine dreireihige Trewechsenhecke mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten und Pflanzqualität sind in Pflanzliste 1a aufgelistet. Der Pflanzabstand soll 1 m zwischen den Reihen und 1 m innerhalb einer Strauchreihe betragen.

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 214), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2001 (BGBl. I, S. 3162)
- die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 701)

Bodenfunde

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologischen Denkmalpflege zu melden.

Alllagen

Abfallanlagen sind nach Anlage im Planblatt nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallanlagen gemacht werden, ist die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1a	
Pflanzqualität Heister 2m, o.B. bzw. Sträucher 80 – 100 cm, Pflanzabstand 1 m	
deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Waldkorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wild-Äpfel	<i>Malus sylvestris</i>
Hasselstrauch	<i>Corylus avellana</i>
Stechhölzer	<i>Ilex aquifolium</i>
Waldgestirn	<i>Lonicera periclymenum</i>

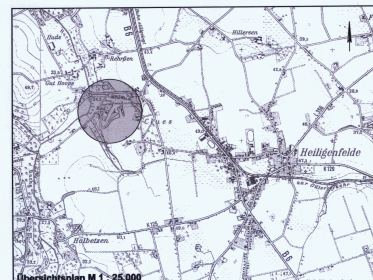
Pflanzliste 1b	
Pflanzqualität Hochstamm, SU 12 – 14 cm, Pflanzabstand 7 m	
deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Pflanzliste 2	
Pflanzqualität leichte Sträucher	
deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i> (Nana)



Stadt Syke
 Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 25 (46/8) "Campingplatz-Clues"



Übersichtsplan M 1:25.000

M 1:1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
 Escherweg 1
 26121 Odenburg
 Telefon 0441/87174-0
 Telefax 0441/87174-3

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
 26121 Odenburg
 26028 Odenburg
 Telefon 0441/87174-3
 Telefax 0441/87174-3

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) (i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Syke in seiner Sitzung am 08.09.2004 den Bebauungsplan Nr. 25 (86/11) "Die Bleekenkämpfe" behaltend aus Planzeichnung und den nebenebenen textuellen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Syke, den 13.09.2004

D. Harau-Manns (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbescheid Der Rat der Stadt Syke hat in seiner Sitzung am 23.02.2004 den Aufstellungsbescheid für den Bebauungsplan Nr. 25 (86/11) "Die Bleekenkämpfe" genehmigt. Der Aufstellungsbescheid ist am 28.05.2004 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Syke, 13.09.2004

K. (Fachbereichsleiter)

Planunterlagen Diese amtliche Liegenschaftskarte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen genehmigt. Die Vermessung ist nicht ohne oder wirtschaftliche Zwecke und die amtliche Viadrategie ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 1/2003 Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die ablesbarsten bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.07.2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Syke, den

Vermessungs- und Katasterbehörde Syke/Sültingen

Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 (86/11) "Die Bleekenkämpfe" wurde ausgearbeitet von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen.

Bremen, den 07.09.2004

(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung Der Rat der Stadt Syke hat in seiner Sitzung am 23.02.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung genehmigt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 28.05.2004 ersichtlich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.06.2004 bis einschließlich 07.07.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Syke, den 13.09.2004

(Fachbereichsleiter)

Satzungsbescheid Der Rat der Stadt Syke hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 08.09.2004 sowie die Begründung beschlossen.

Syke, den 13.09.2004

(Fachbereichsleiter)

Inkrafttreten Der Bebauungsplan Nr. 25 (86/11) "Die Bleekenkämpfe" ist gemäß § 12 BauGB am 06.10.2004 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 20 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am selben Tag rechtsverbindlich geworden.

Syke, den 21.10.2004

(Fachbereichsleiter)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Syke,

(Fachbereichsleiter)

Mängel der Abwägung Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Syke,

(Fachbereichsleiter)

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

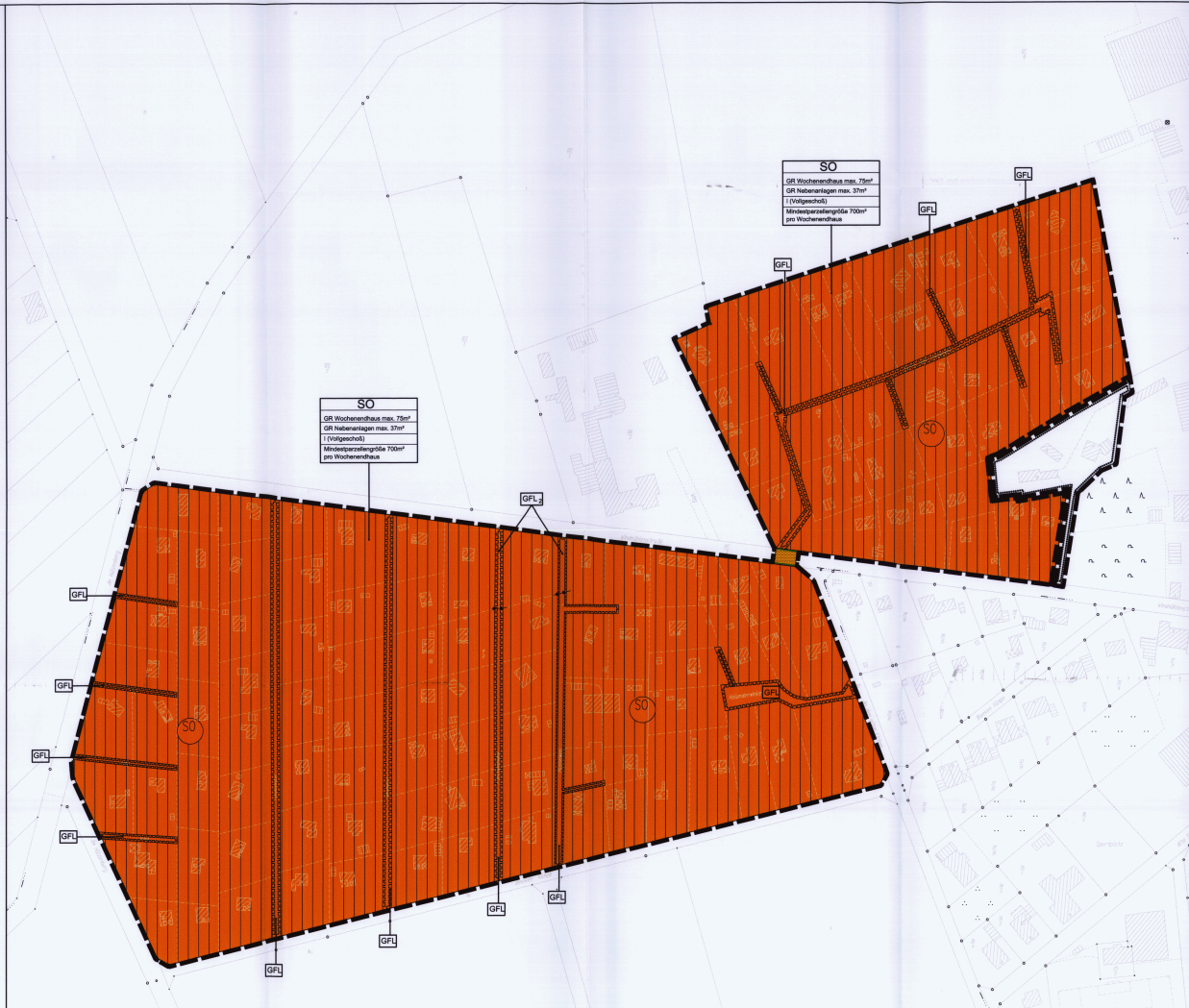
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung v. 27.08.1987 zuletzt geändert durch Artikel 12-9 des Gesetzes vom 23.07.2002
-Baumutzungsverordnung (BauMUV) i. d. Fassung v. 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungs v. 22.08.1993
-Planzeichenverordnung (PlanV) i. d. F. v. 18.12.1990
-Niedersächsische Bauordnung (NBauO), i. d. F. v. 10.02.2003
-Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. v. 22.06.1998 (OVB. S. 382) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2003 (OVB. S. 36)
-Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungskriterien, der KVO-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 07.07.2001

Textliche Festsetzungen

- 1. Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und den Freizeitaktivitäten und der Errichtung von Wochenendhäusern.
2. Das einzelne Wochenendhaus darf eine Grundfläche von 750m² nicht überschreiten.
3. Außer den Wochenendhäusern sind auf den Parzellen auch weitere beachtliche Anlagen zulässig.
4. Es sind nur eingeschossige Wochenendhäuser zulässig.
5. Als überbaubare Grundstücksfläche ist die gesamte Baugebiet anzusehen.
6. Die Mindestereignishöhe der Pfostenröhrenhöhe und auf 700m je Wochenendhaus festgesetzt.
7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
7.1 Die randlich gelegenen Parzellen sind zur Straße hin mit hochwachsenden heimischen Laubbäumen der einer Reihe Laubbäume Arten einzugraben.
7.2 An den übrigen Parzellen sind die Parzellen mit Schreibbäumen aus heimischen Laubbäumen, Höhe: 1,50 m, einzulassen.
7.3 Für weitere Anpflanzungen sind keine Nachbestände zulässig.
8. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8.1 Als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
8.2 Oder: Pflanzung eines Hochstammes folgender Arten:
8.3 Die zu pflanzenden Gehölze sollen dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden.

Hinweis

- 1. In Privatgebieten sind nach dem gegenwärtigen Kartenstand keine Abtastungen oder Altlastenuntersuchungen bekannt.
2. Das Pengeliet befindet sich in der Wasserschutzzone 3 b des Wasserwerkes Ristedt.
3. Der Örtungsbereich befindet sich innerhalb des Einzugsgebietes der, der Wasserleit AB Erdwerke und hier in "Kalkstein Barren, der von Bauarbeiten Exponiert und Produktion GmbH & Co. KG Gele.



SO GR Wochenendhaus max. 75m² GR Nebenanlagen max. 37m² (1 Vorgarten) Mindestereignishöhe 700m pro Wochenendhaus

SO GR Wochenendhaus max. 75m² GR Nebenanlagen max. 37m² (1 Vorgarten) Mindestereignishöhe 700m pro Wochenendhaus

ÜBERSICHTSKARTE M. 1:10.000
BEBAUUNGSPLAN NR. 25 (86/11) "Die Bleekenkämpfe"
STADT SYKE LANDKREIS DIEPHOLZ
ABSCRIFT Datum: 07.09.2004
Projekt-Nr.: 310 04588-30 Projekt-Datum: 01.09.2004
CAD-Bezeichnung: 310 04588-30.dwg
GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH 28211 Bremen - Friedhof-Wilke-Strasse 42 - Tel.(0421) 3032-4

