

II. BEGRÜNDUNG  
für die Änderung des Bebauungsplans "NORD-MITTE"

Ziele und Maßnahmen der Bebauungsänderung

Die Gemeinde Steinfeld hat in den Jahren 1982 bis 1991 den Bebauungsplan "NORD-MITTE" aufgestellt. Dieser wurde am 24. Februar 1991 genehmigt. Eine 1. Änderung wurde am 22.11.1991 und eine 2. Änderung am 22.11.1991 beschlossen und am 30.11.1994 von der Kreisverwaltung Lüneburg beschlossen genehmigt.

Der rechtserfüllte Bebauungsplan enthält die für die über Jahre langfristige Festsetzung der für die

- geringe Dachneigungen (insbes. 10-15 Grad),
- Unmöglichkeit von Dachaufbauten,
- geringe Einbauten bei 2-schüssigen Gebäuden.

Ziel der 3. Bebauungsänderung ist es, die vorhandenen Gebäude sowie den Grund und Boden für Wohnzwecke besser zu nutzen.

Dieses städtebauliche Ziel kann durch den Wegfall der für Ausbauten notwendigen Festsetzungen erreicht werden. In Einzelnen sind u. a. vorgesehen:

- Aufhebung der Beschränkung der Zahl der Anbauten
- Erhöhung und Anpassung der überbauten Flächen
- Ersatz der Zahl der Vollgeschosse durch Oberzonen der Dachgeschoss
- Vergrößerung der zulässigen Dachneigungen
- Zulässigkeit von Dachaufbauten
- Anpassung der Geschosshöhen an die geneigte Planung

Ziel der Bebauungsänderung ist es auch, die rechtliche Nutzung der vorhandenen Planung der Bebauungsänderung (Bauweise) und der Länderebene (Länderebene) zu ermöglichen. Daher soll die Bebauungsänderung genehmigt werden. Die Änderungen betreffen den gesamten Bebauungsplan.

In diesem Verfahren wird eine weitere Änderung in zwei Teilen des Bebauungsplans vorgenommen. Für die Grundstücke 51/2 bis 51/6/10 wird die Festsetzung als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung als Dorfgebiet (Df) vor. Mit der Aufhebung der landwirtschaftlichen Betriebe entfällt die Voraussetzung für diese Ausnahmegestaltung. Es ist beschleunigt das bauliche Grundstück als Dorfgebiet (Df) festzusetzen. Die baulichen Grundstücke sind als allgemeine Wohngebiete (W) festzusetzen und der entsprechende Grundbesitz, sonstige Bauvorschriften liegen für diesen Grundstücksbereich bereits vor.

Die Erschließung der öffentlichen Bereiche erfolgt über einen mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsnetz besetzten privaten Erschließungsnetz.

Von dieser Erweiterung des Bebauungsplans, wie der im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, wird die Leitungsartigkeit des öffentlichen Netzes und Versorgungsnetze nicht in Frage gestellt.

Die Bebauungsänderung sieht neben der mehrschichtigen Bebauung der Straßenbebauung der Landesstraße L 104 mit dem Hauptstreifen von und Neben. Die Anpassung der räumlichen Dimensionen - unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen - werden. Die baulichen Grundstücke sind als allgemeine Wohngebiete (W) festzusetzen. Die baulichen Grundstücke sind als allgemeine Wohngebiete (W) festzusetzen. Die baulichen Grundstücke sind als allgemeine Wohngebiete (W) festzusetzen.

Die Sicherung und Erhaltung der Merkmale sind entlang der Landesstraße im Sinne der Einbauten (z. B. Mauer, Längswand) zulässig. Abstriche betonen die Möglichkeiten der Grundstück ist ein Ersatz mit vorgefertigter Modernisierung auszuführen.

Da der Gebiet "NORD-MITTE" bereits seit mehr als 20 Jahren bebaut und vollzogen wurde, kann auf weitestgehend überörtliche Maßnahmen (Länderebene) verzichtet werden.

In zentralen Teil, Plan 1.0, sind für die erforderlichen Grundstücke folgende wesentliche Änderungen beabsichtigt:

Grundstück Plan-Nummer	Änderungen
52/1	UF, UF2, HZ, M, M
51/2 - 51/5	UF, UF2, HZ
51/5/1 - 51/5/4	UF, UF2, HZ
+ 51/6/10	UF, UF2, HZ
51/6/9 - 51/6/15	UF, UF2, HZ
51/6/16 - 51/6/19	UF, UF2, HZ, b
51/6/24 - 51/6/28	UF, UF2, HZ
51/6/40 - 51/6/52	UF, UF2, HZ
51/6/2	UF, HZ, Gz
51/6/24 - 51/6/28	UF, HZ, Gz

- UF = überbauten Fläche
- UF2 = Geschosshöhe
- HZ = H max. 4,20 m
- MZ = H max. 8,20 m
- Gz = zusätzliche Fläche für Gärten
- b = besondere (abweichende) Bauweise
- M = Mischgebiet
- MZ = Mischgebiet Wohngebiet

Mit der Realisierung der vorliegenden Planänderung und dem Wegfall der überörtlichen Maßnahmen (Länderebene) werden der Gemeinde Steinfeld keine weiteren Kosten entstehen.

Steinfeld, den 04. März 1995  
Für den Gemeinderat:

*[Signature]*  
B.-Ch. Heller, Ortsbürgermeister

Büro für Architektur und Stadtplanung  
Rainer Baute - Walter Reichold  
Süd-Tag-Plan + Architekten  
Rheinstraße 22, 29629 Kaveln, Tel. 6021

