



# FLECKEN LIEBENAU



## Bebauungsplan Nr. 8 – 1. Änderung "Beckebohnen"

- TEIL A - Festsetzungen
- TEIL B - Begründung

Datum	Verfahrensstand		
27.05.2004	§ 10 BauGB	Satzung	



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
--------------------	-------

TEIL A BEBAUUNGSPLAN	
Textliche Festsetzungen	3
Hinweise	3
Verfahrensvermerke	4

TEIL B BEGRÜNDUNG	
1.0 Grundlage und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes	6
2.0 Sonstiges	6
3.0 Hinweise	7

## TEIL A - FESTSETZUNGEN

### 1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Alle bisherigen Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Beckebohnen“ bleiben unverändert bestehen und werden um die Textliche Festsetzung „2.0 Wohnungen im Gewerbegebiet“ dieser 1. Änderung ergänzt. Diese Festsetzung gilt für alle Gewerbegebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.  
(§ 9 Abs. 7 BauNVO)

### 2.0 Wohnungen im Gewerbegebiet

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ist je Betrieb eine Wohnung entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BAUNVO zulässig. Die Wohnung muss dabei in einem direkten baulichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb erstellt werden.  
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

## TEIL A - HINWEISE

### Wasserschutzgebiet Liebenau II/Blockhaus

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Beckebohnen" liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk Liebenau II/Blockhaus. Die für diesen Bereich geltenden Verordnungen sind bei allen Maßnahmen zu beachten.

### Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Beckebohnen“ gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

## TEIL A - VERFAHRENSVERMERKE

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 6 u. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat des Flecken Liebenau diesen Bebauungsplan Nr. 8 „Beckebohnen“ - 1. Änderung, bestehend aus den Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Liebenau, den 01.06.2004

gez. Mühlenfeld  
Bürgermeister

(L.S.)

gez. Eisner  
Gemeindedirektor

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.09.1990 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Beckebohnen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.06.1991 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Liebenau, den 01.06.2004

gez. Eisner  
Gemeindedirektor

(L.S.)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.05.1991 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.06.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.06.1991 bis einschließlich 23.07.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Liebenau, den 01.06.2004

gez. Eisner  
Gemeindedirektor

(L.S.)



### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Liebenau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Liebenau, den 01.06.2004

gez. Eisner

Gemeindedirektor

(L.S.)

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB in der Tageszeitung "Die Harke" vom 03.06.2004 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Liebenau, den 03.06.2004

gez. Eisner

Gemeindedirektor

(L.S.)

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

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

Liebenau, den \_\_.\_\_.20\_\_

Gemeindedirektor

(L.S.)

### **Mängel der Abwägung**

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

Liebenau, den \_\_.\_\_.20\_\_

Gemeindedirektor

(L.S.)

## TEIL B - BEGRÜNDUNG

### 1.0 Grundlage und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde Ende 1970 vom Rat des Flecken Liebenau als Satzung beschlossen und ist seit dem 01.10.1971 rechtskräftig. Für seinen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet fest, welches durch eine Planstraße intern erschlossen wird.

Der Gewerbebereich wurde zwischenzeitlich gut angenommen und weist heute eine Vielzahl von Betrieben auf. Als problematisch hat sich dabei jedoch herausgestellt, dass in vielen Fällen neben den gewerblichen Einrichtungen auch Wohngebäude auf den Grundstücken entstanden sind.

Entsprechend der Baunutzungsverordnung sind diese Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO speziell definierte Wohnnutzung gehört somit nicht zum allgemeingültigen Nutzungskatalog, sondern kann lediglich als Ausnahme zugelassen werden. Darüber hinaus müssen Wohnungen in Gewerbegebieten gegenüber dem eigentlichen Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Eine solche Unterordnung ist jedoch bei eigenständigen Wohngebäuden in Form von freistehenden Einfamilienhäusern nicht mehr gegeben. Insbesondere wird durch eine solche bauliche Entwicklung die Gefahr gesehen, dass der eigentliche Zweck des Baugebietes zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe durch großzügig geschnittene Grundstücke mit Wohngebäuden unterlaufen und dadurch die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten auf Dauer eingeschränkt werden.

Um zu verhindern, dass das Gewerbegebiet Beckebohnen zunehmend den Charakter einer Wohnsiedlung annimmt und um gleichzeitig die verfügbaren Grundstücke für gewerbliche Einrichtungen zu sichern, sieht diese Bebauungsplanänderung daher vor, dass

- Wohnungen für den nach der Baunutzungsverordnung definierten Nutzerkreis nur in einem direkten baulichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb zulässig sind und
- je Gewerbebetrieb die zulässige Anzahl der Wohnungen auf eine Einheit begrenzt wird.

Die Regelung bezüglich derart differenzierter Nutzungsmöglichkeiten bedarf gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO einer Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da bei einem Verzicht auf planungsrechtliche Regelungen die städtebaulichen Zielsetzungen zur Schaffung eines gewerblich geprägten Bereiches unterlaufen werden.

### 2.0 Sonstiges

#### Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt, ist die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke durch die vorhandenen Einrichtungen gewährleistet.

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist in allen Bereichen und über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus sicher zu stellen. Die Art der Sicherstellung ist in einem gesonderten Löschwasserplan, der durch die Samtgemeinde Liebenau aufzustellen ist, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermengen zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Behörde zuzustellen. Darüber hinausgehende Löschwassermengen und -entnahmestellen bzw. besondere Schutzmaßnahmen werden im Einzelfall mit dem Genehmigungsverfahren festgelegt und dem Bauherrn/Betreiber mitgeteilt.

#### Altlasten

Die untere Bodenschutzbehörde (UBB) baut zur Zeit ein Altlastenverzeichnis gem. § 6 NBodSchG auf. Für den Bereich des Plangebietes liegen der UBB derzeit keine Kenntnisse über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten vor. Bei Verdachtsmomenten hat der Vorha-



benetragter eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der UBB des Landkreises mitzuteilen. Der Vorhabenträger hat darüber hinaus in eigener Zuständigkeit die sich aus dem BauGB ergebenden Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Eine stillgelegte gemeindeeigene Bauschuttdeponie befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes in dem direkt südlich angrenzenden Grundstücksbereich.

#### Kosten

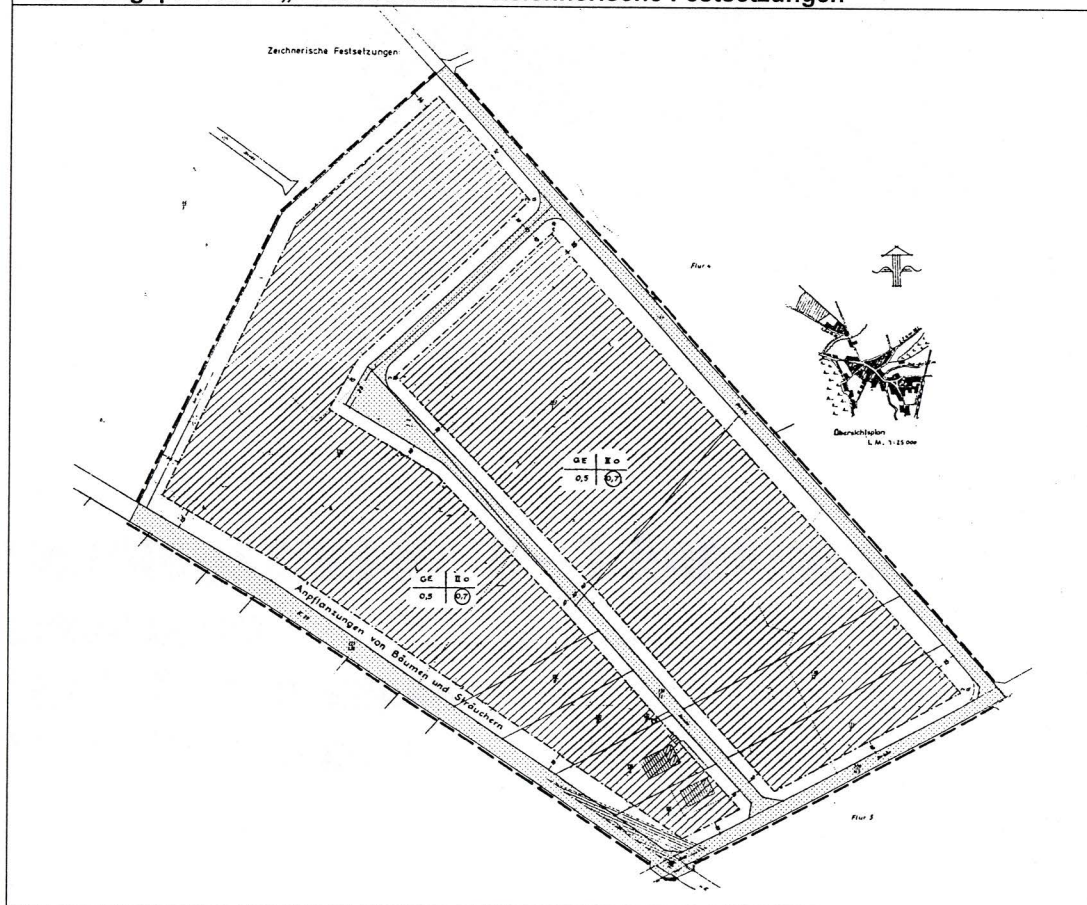
Der Gemeinde entstehen durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Beckebohnen“ keine zusätzlichen Kosten.

### 3.0 Hinweise

Der Bebauungsplanbereich Nr. 8 "Beckebohnen" liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk Liebenau II/Blockhaus. Die für diesen Bereich geltenden Verordnungen sind bei allen Maßnahmen zu beachten.

Die vorhandenen Rohrwasserleitungen 2 und 3 der Harzwasserwerke verlaufen parallel zur Straße "Haselweg" innerhalb des Bebauungsplanes. Die Leitungen sind aufgrund der mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgeschlossenen Vereinbarungen sowie der in den Grundbüchern eingetragenen Dienstbarkeiten dinglich gesichert.

#### Bebauungsplan Nr. 8 „Beckebohnen“ - Zeichnerische Festsetzungen



Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit dem Bebauungsplan Nr. 8 – 1. Änderung „Beckebohnen“ (Festsetzungen und Begründung) wird hiermit beglaubigt.

Die Beglaubigung erfolgt zur Vorlage bei den Behörden gem. Nr. 38 VV-BauGB.

Das Schriftstück ist rechtlich nach Inhalt und Form nicht geprüft.

Liebenau, 03.06.2004

Samtgemeinde Liebenau  
Der Samtgemeindebürgermeister  
Im Auftrag

