

GEMEINDE BALJE

SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN

LANDKREIS STADE

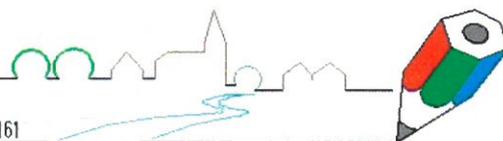
BEBAUUNGSPLAN BALJE NR. II-2 “Faulenhofe“ 2. ÄNDERUNG

im Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURF - Vorlage zum Beteiligungsverfahren nach § 4a BauGB

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12 T 04163-7731 F 04163-808161
Guleke-Partner@T-online.de Das Team für Ihre Pläne



www.gulekeundpartner.de

INHALTSVERZEICHNIS

I	VERFAHRENSVERMERKE	3
II	SATZUNGSENTWURF.....	5
	Anlagen :	
	- Übersichtsplan - Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP) zum Geltungsbereich der 2. Änderung.....	6
	- Bestand Zeichnerische Festsetzungen (Planbild - Urplan)	8
	- Bestand Textliche Festsetzungen (Planbild - Urplan)	9
III	ENTWURFSBEGRÜNDUNG	
1	RECHTSGRUNDLAGEN	10
2	VORBEMERKUNG BAULEITPLANUNG.....	10
3	VERANLASSUNG.....	10
4	VERFAHREN	11
5	GELTUNGSBEREICH	11
6	ÄNDERUNG / AUFHEBUNG / ERGÄNZUNG VON FESTSETZUNGEN	11
7	DURCHFÜHRUNG / SONSTIGES PLANRECHT	12

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungs- / Änderungsbeschluss

Der VA / Rat der Gemeinde Balje hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, den
Bebauungsplan Balje Nr. II-2 "Faulenhofe" im Sinne von § 13a BauGB zu ändern.
Ortsübliche Bekanntmachung vom ./. .

BALJE,

(DS)

.....
- Bürgermeister -

Planverfasser

Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
GULEKE + PARTNER Büro für kommunale Entwicklungsplanung 21640 HORNEBURG

Horneburg, 05/2018

.....
- Unterschrift -

Öffentliche Auslegung

Der VA / Rat der Gemeinde Balje hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf zur Änderung,
Aufhebung und Ergänzung des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. mit § 4 a und § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am _____ bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplan und die Entwurfsbegründung haben
vom _____ 2018 bis _____ 2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ein Umweltbericht hat gem. § 13 BauGB nicht vorgelegen.

BALJE,

(DS)

.....
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Balje hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am2018 als Satzung gem. §§ 10 und 13a BauGB sowie die Begründung beschlossen.

BALJE,

(DS)
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt für den LANDKREIS STADE bekannt gemacht worden.
Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes der Gemeinde Balje ist damit am rechtsverbindlich geworden.

BALJE,

(DS)
- Bürgermeister -

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde / Stadt unter Darlegung des der Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden.

BALJE,

(DS)
- Bürgermeister -

SATZUNGSENTWURF
2. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN BALJE NR. II-2 "FAULENHOFE"
SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN - LANDKREIS STADE

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Balje nachstehende 2. Änderung des Bebauungsplanes Balje Nr. II-2 "Faulenhofe" als Satzung beschlossen :

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Die Änderung, Aufhebung und Ergänzung umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Balje Nr. II-2 "Faulenhofe" in der Fassung der Bekanntmachung (Urplan) vom 10.10.1996 (vgl. Anlagen Übersichtsplan – Grenze des räumlichen Geltungsbereichs).

§ 2 ÄNDERUNG / AUFHEBUNG / ERGÄNZUNG

- Geändert wird die Zahl (Z) der Vollgeschosse im Sinne von § 20 BauNVO auf römisch II (Z = II).
- Ersatzlos aufgehoben werden die im Planbild zum Urplan zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen im Sinne des § 23 (3) BauNVO.
Die Regelung wird textlich ergänzt durch die Grenzabstände gem. § 7 NBauO alter Fassung (1 H = Höhe gem. § 7 (1) NBauO, mindestens jedoch 3 Meter im Sinne der aktuellen Fassung zu § 5 (2) Satz 1 2. Halbsatz NBauO).
- Beibehalten wird der bisher zeichnerisch festgesetzte 10 Meter Abstand baulicher Anlagen (vgl. § 5 (1) NBauO) gegenüber von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
D. h., die wirksamen Textlichen Festsetzungen zu den Ziffern 3.1 und 3.3 werden um v. g. Regelung ergänzt.
- Geändert werden die bisher zeichnerisch festgesetzten 3 bzw. 5 Meter Abstände baulicher Anlagen (vgl. § 5 (1) NBauO) gegenüber von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
Der geänderte Abstand gegenüber v. g. Flächen wird generell auf 2 Meter festgesetzt.
D. h., die wirksame Textliche Festsetzung zu Ziffer 3.2 wird um v. g. Regelung ergänzt.

HINWEIS :

Die übrigen Textlichen und Zeichnerischen Festsetzungen des Urplanes von 1996 behalten weiterhin ihre Gültigkeit, sofern diese den geänderten Festsetzungen nicht widersprechen.

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung zur 2. Änderung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Stade am _____ in Kraft.

Mit Rechtskraft der 2. Änderung treten entgegenstehende Festsetzungen von 1996 außer Kraft.

BALJE, _____ .2018

(DS)

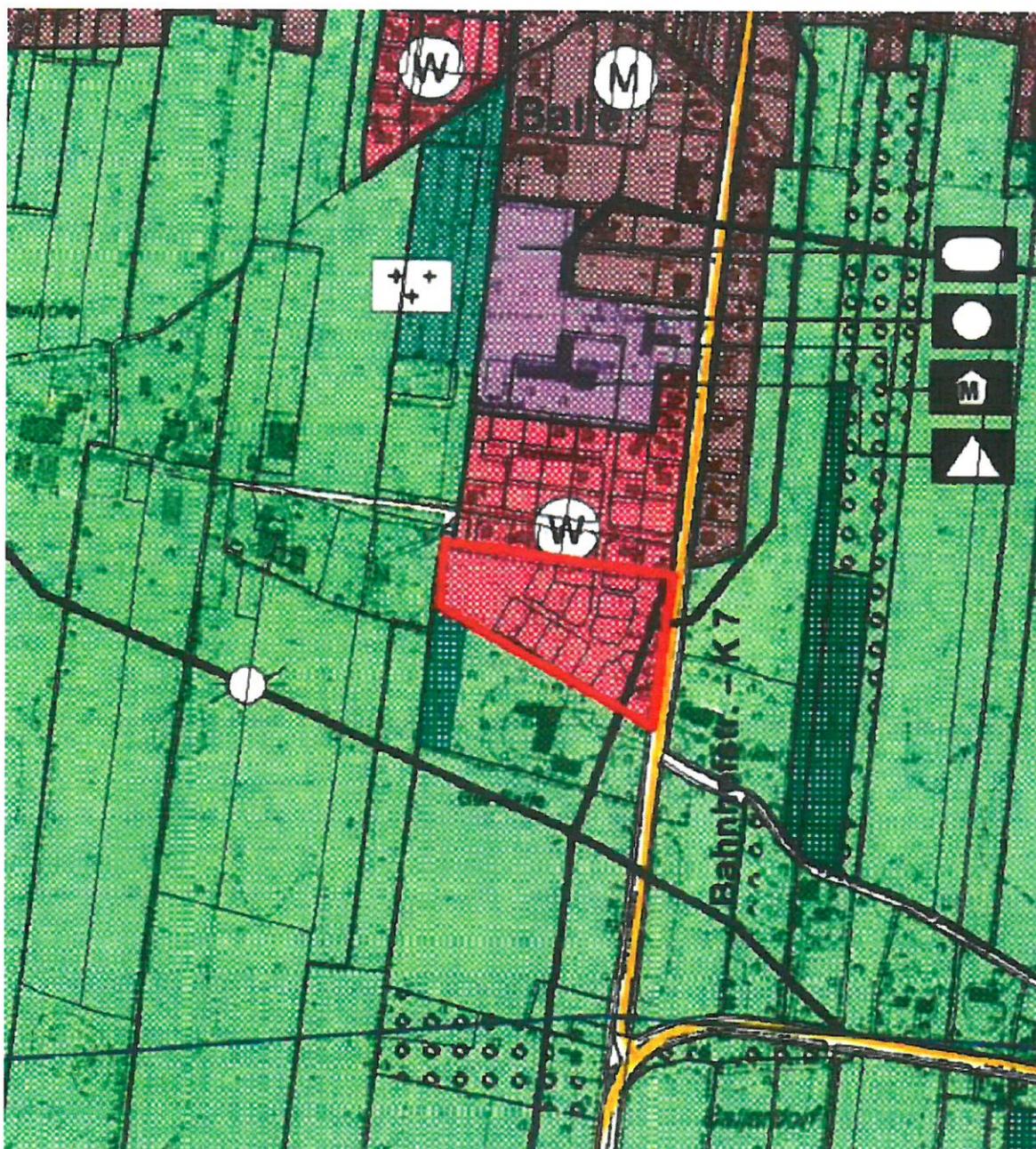
.....
- Bürgermeister -

ANLAGE :

ÜBERSICHTSPLAN

Hier : Geltungsbereich 2. Änderung
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan auf der Grundlage DGK 5

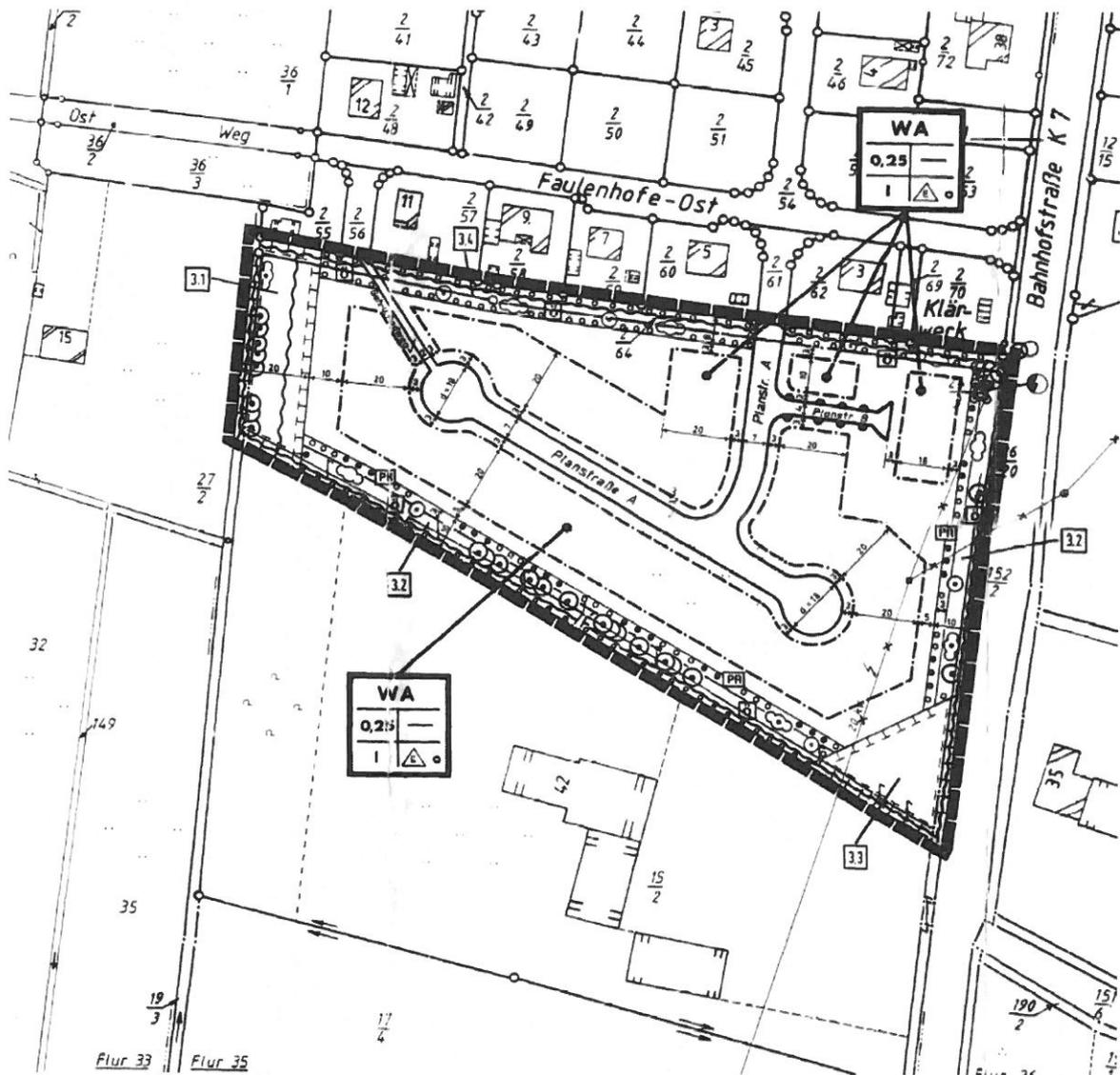
M.: 1 : ohne



ANLAGE :

Bestand Zeichnerische Festsetzungen (Planbild) zum Urplan von 1996 :

Hier : räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung (schwarz gestrichelter Umring)



ANLAGE :

Bestand Textliche Festsetzungen - Ausschnitt Urplan von 1996 :

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
In den WA Gebieten sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 ausgeschlossen.
- 2 Grundstücksausnutzung und Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den Flächen zwischen öffentlichem Straßenraum und Baugrenze unzulässig
 - 2.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im Plangebiet sind je Einzelhaus maximal drei Wohnungen zulässig.
- 3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 3.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind auf der Fläche im Westen des Plangebietes folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - der vorh. Graben sowie die vorh. Gehölze sind zu erhalten,
 - die vorh. Kopfweiden sind alle 3-5 Jahre zu schneiden,
 - zwischen dem bestehenden und den neu anzulegenden Graben muß ein min. 6 m breiter Streifen verbleiben, welcher der Eigenentwicklung überlassen bleibt und lediglich alle 3 Jahre gemäht wird,
 - der geplante Graben erhält in Teilbereichen Aufweitungen, die östliche Böschung ist in Gruppen mit Gehölzen der Arten Erle, Korbweide, Aschweide, Ohrweide zu bepflanzen.
 Das Gebiet ist extensiv zu pflegen.
 - 3.2 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).
Die Graben an der Süd- und Ostgrenze des Plangebietes sind folgendermaßen auszugestalten:
 - Erhalt der vorh. Gehölze
 - Anpflanzung von dreireihigen Gehölzgruppen folgender Gehölze: Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose, Wasserschneeball, Schwarzer Holunder,
 - Anpflanzung von Kopfweiden am südlichen Graben in Abständen von ca. 10 m
 - Anpflanzen von Sieleichen und Eschen am östlichen Graben in unregelmäßigen Abständen am Grabenrand.

ANLAGE :

FORTSETZUNG Ausschnitt Urplan von 1996 : Bestand Textliche Festsetzungen Seite 2

- 3.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die Fläche im Südosten des Gebietes ist folgendermaßen auszugestalten:
- Anpflanzung von Gehölzen auf 70 % der Fläche mit folgenden Arten: Esche, Stieleiche, Schwarzerle, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose, Wasserschneeball, Schwarzer Holunder
Die nicht bepflanzten Flächen bleiben der Eigenentwicklung überlassen und sind ca. alle 3 Jahre zu mähen.
- 3.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Der Graben an der Nordgrenze des Plangebietes ist folgendermaßen auszubilden:
- Anpflanzung von Kopfweiden (Abstand ca. 10 m) an der Böschung bzw. am Böschungsrand
- teilweise Unterpflanzung mit dreireihigen Gehölzgruppen folgender Arten: Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose, Wasserschneeball, Schwarzer Holunder.
Die nicht bepflanzten Flächen sind einmal im Jahr zu mähen, die Kopfweiden sind ca. alle 3-5 Jahre zu schneiden.
- 3.5 Ersatzmaßnahmen
Als Ersatzmaßnahme ist durch die Gemeinde eine dauerhafte Pflege der Kopfweiden am Deichfuß im Gemeindegebiet auf ca. 3000 m Länge zu erbringen.
- 4 Baugestalterische Festsetzungen (§9 (4) BauGB i. V. m. § 56 NBauO)**
- 4.1 Fassaden
Für die Außenwände von Hauptgebäuden sind zulässig: rotes, geflammtes (rotbuntes) oder rotbraunes Verblendmauerwerk, Raltöne: 3000-3005 ; 8001-8012 . Putzfassaden in den Raltönen: 1013-1015 ; 9001-9003. Bis zu 30% der Fassadenfläche dürfen mit einer Holzverkleidung versehen werden.
- 4.2 Dach
Für die Dacheindeckung sind zulässig: Tonpfannen, Betondachsteine, Wellplatten in den Raltönen 3000-3005 ; 8001-8012 oder Reet. Es sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung des Hauptgebäudes muß zwischen 28°-50° betragen.

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

2. Änderung

Bebauungsplan Balje Nr. II-2 "Faulenhofe"

Gemeinde Balje - Landkreis Stade

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
jeweils in der zzt. geltende Fassung.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO - alte Fassung zu § 7 NBauO)

2 VORBEMERKUNG BAULEITPLANUNG

- Die beabsichtigte 2. Änderung umfasst auch die Aufhebung und Ergänzung von Festsetzungen im Sinne des § 1 (8) BauGB.
- Nach § 13 (2) Satz 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) sowie dem Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB abgesehen.
- Entscheidungen über Ausgleich und / oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene der Bauleitplanung sind generell nach § 1 (8) BauGB bei Änderungs- und Ergänzungsverfahren zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat aber den Gemeinden mit dem § 13a BauGB ein Instrument zur Beschleunigung von Verfahren an die Hand gegeben, dass von der Regelpflicht zur Erstellung eines Umweltberichtes im besonderen Fall befreit. Da dieses Verfahren hier zur Anwendung kommen soll, besteht keine Erforderlichkeit zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB.
Die Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden haben, waren zumindest planungsrechtlich bisher zulässig. Das BauGB fordert dann keinen Ausgleich, wenn „Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.
- Der vorliegende Begründungstext ist hinsichtlich der weiteren Verfahrensschritte nach den §§ 3, 4 und 10 BauGB nicht vollständig. Die sich daraus ggf. noch ergebenden Planungsaspekte zur Abwägungen in Bezug auf Inhalte der Entwurfsplanung können daher auch noch nicht enthalten sein. Wiedergegeben ist hier die von der Gemeinde geänderte Planungsabsicht. Die vorliegende Begründung zum Vorentwurf / Entwurf kann somit nur auf die bis dato erkennbaren Planungsabsichten beziehen.
- Das Verfahren wird aufgrund der nach § 13a BauGB gegebenen Voraussetzungen durchgeführt. Nach § 13 (3) Satz 1 BauGB liegt daher kein Umweltbericht vor.

3 VERANLASSUNG

Mit der 2. Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II-2 von 1998 (Urplan) sollen im Wesentlichen Planungshemmnisse aufgehoben und damit eine Flexibilisierung bauordnungsrechtlicher Zulässigkeiten erreicht werden.

U. a. gilt die Aufhebung von bisher im Planbild definierten Baugrenzen im Sinne von § 23 BauNVO herbeigeführt diesem Planungsziel. In der Konsequenz ist die Ergänzung von den Festsetzungen zu Maßnahmen und Anpflanzungen erforderlich.

Ferner soll auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) eine planungsrechtliche Absicherung nach § 30 BauGB für eine zweigeschossige Bauweise erreicht werden.

4 VERFAHREN

- Beschluss zur Änderung / Aufhebung / Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II-2 nach § 13a BauGB durch den VA Rat der Gemeinde vom .2018
- Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a BauGB i. V. m. § 13a BauGB mit Anschreiben vom .2018
- Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom .2018 bis zum .2018
- Stand des Verfahrens –

5 GELTUNGSBEREICH

Durch diese Änderung, Aufhebung und Ergänzung ist der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II-2 (Urplan) von 1996 insgesamt betroffen (vgl. Übersichtsplan als Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zum räumlichen Geltungsbereich).

6 ÄNDERUNG / AUFHEBUNG / ERGÄNZUNG VON FESTSETZUNGEN

Ursprünglich waren für dieses Quartier u. a. strenge Baugrenzen zur Definition von Baufenstern sowie eine eingeschossige Bauweise (Z = I) als Planungsabsicht für Erforderlich gehalten worden.

In der Begründung zum Urplan ist hierzu nachstehendes ausgeführt :

„Die überbaubaren Flächen sind so gewählt, dass eine lockere Straßenrandbebauung entsteht, gleichzeitig erhält das Baugebiet dadurch eine größere zusammenhängende Gartenfläche. Der Eingrenzung der überbaubaren Fläche liegt das städtebauliche Ziel zugrunde, Räume zu bilden, die zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem privaten Grünbereich klar trennen.

Eine solche Raumbildung ist im alten Dorfkern von Balje, z. B. an Kirchplatz, zu finden.“

Allerdings haben sich die zeichnerischen Festsetzungen zu den Baugrenzen gem. § 23 BauNVO in der Vergangenheit bei den bisher erteilten Genehmigungen für Bauvorhaben als zu „überreglementiert“ herausgestellt. Dies gilt auch für die bisherige Festsetzung zur Eingeschossigkeit (Z = I).

Nummehr besteht von Seiten der Gemeinde die Zielsetzung den zukünftigen Bauwilligen eine größere Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück zu ermöglichen. Außerdem geht die Gemeinde davon aus, dass durch größere Flexibilität in dieser strukturschwachen Region eine verstärkte Nachfrage von Bauwilligen entsteht.

In Zusammenhang mit der oben beschriebenen ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung zur Festsetzung von Baugrenzen und der mit dieser Änderung verbundenen Aufhebung ist darüber hinaus auszuführen, dass nach wie vor eine städtebauliche Ordnung im Quartier gewahrt bleibt. Diese ist insbesondere aus den weiterhin geltenden grundsätzlichen Regelungen in der Niedersächsischen Bauordnung zu den Grenzabständen von Gebäuden auf den jeweiligen Grundstücken abzuleiten.

Aus diesem Grunde sollen mit der 2. Änderung die bisher im Planbild zeichnerisch enthaltenen eng definierten Baugrenzen aufgehoben und durch die Grenzabstände gem. § 7 NBauO alter Fassung (1 H = Höhe gem. § 7 (1) NBauO, mindestens jedoch 3 Meter im Sinne des § 7 (2) und (3) NBauO), ersetzt werden.

Die v. g. Aufhebung zeichnerisch festgesetzter Baugrenzen betrifft auch die nicht bebaubaren Flächen bzw. Abstände zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) (vgl. Urplan - Textliche Festsetzung Ziffer 3.1) sowie zu Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB) (vgl. Urplan - Textliche Festsetzung Ziffer 3.2).

Gegenüber den öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) verbleibt der bisherige Abstand bzw. eine nicht bebaubare Fläche von 10 Metern.

Gegenüber den Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB) auf privaten Baugrundstücken wird der bisherige Abstand von 3 bzw. 5 Metern aus v. g. Gründen der beabsichtigten Flexibilisierung auf 2 Meter reduziert.

In Anlehnung an die Regelung nach Nds. Nachbarschaftsgesetzes, hinsichtlich der Relation von Wuchshöhe zu Grenzabstand bzw. zu Abstandsflächen für Anpflanzungen nach Ziffer 3.2 auf privatem Baugrund, wird auch bei reduziertem Abstand zu baulichen Anlagen ein ausreichender Vegetationsschutz gegeben sein. Voraussetzung ist allerdings eine gute fachliche Praxis bei der Pflanzung, Pflege und Erhaltung standortgerechter Gehölze im Sinne der v. g. Festsetzung.

Ebenso wird der Erhalt von größeren zusammenhängenden Gartenflächen durch diese Aufhebung nicht in Frage gestellt, da hierfür auch wesentlich die weiterhin geltende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 maßgeblich ist.

Insgesamt ist anzuführen, dass derzeit in diesem am Rande gelegenen Quartier keine städtebaulichen Gründe für ein Festhalten an den engen Baugrenzen aus dem Urplan zu erkennen sind.

Der bisher verfolgte städtebauliche Ansatz bzw. Zielsetzung gem. Urplan zu einer lockeren Straßenrandbebauung / Siedlungsstruktur wird dadurch weiterhin ermöglicht.

Im Weiteren wird mit der 2. Änderung die im Quartier bisher mögliche Zahl (Z = als römische Ziffer) der Vollgeschosse von Z = I (vgl. Urplan) auf Z = II erhöht.

Mit dieser beabsichtigten Zweigeschossigkeit wird eine größere Flexibilität bei der Entwicklung einer Gebäudekubatur geschaffen und gleichzeitig der auf dem „Gebäudemarkt“ im wesentlichen vorherrschenden Angebotspalette entsprochen.

Diese größere Flexibilität ist auch in Anbetracht der Tatsache eingeräumt worden, dass oftmals - entsprechend den Regelungen aus der Bauordnung - als eingeschossig zu bewertende Wohngebäude, aufgrund der damit verbundenen hohen Traufen und Drempel optisch zweigeschossig wirken.

Insofern resultieren aus dieser nunmehr zulässigen Zweigeschossigkeit grundsätzlich keine wesentlichen Änderungen im möglichen Erscheinungsbild.

7 DURCHFÜHRUNG / SONSTIGES PLANRECHT

Der Durchführung zur 2. Änderung, Aufhebung und Ergänzung stehen Belange u. a. der Baudenkmalpflege oder des Umgebungs- / Ensembleschutzes nicht entgegen.

Im Rahmen der 1. Änderung wurden bereits die bisherigen Festsetzungen zur Baugestaltung / Ortsbildpflege in Form von Örtlichen Bauvorschriften nach NBauO (vgl. Urplan - Textliche Festsetzungen Ziffer 4.1 und 4.2) ersatzlos aufgehoben.

Weitere öffentliche Belange, insbesondere die des rechtskräftigen Bebauungsplanes Balje Nr. II "Faulen Hofe" bestehen hinsichtlich der Baugestaltung / Ortsbildpflege nicht, da hier seinerzeit keine Gestaltungsvorschriften nach NBauO festgesetzt worden sind.

Weiteres Planrecht, dass der Abwägung unterliegt oder den aktuellen Festsetzungen entgegenstehen könnte, besteht erkennbar nicht.

Die Geltungsbereiche benachbarter Satzungen sind auf einander abgestimmt.

Im Entwurf für die Gemeinde Balje aufgestellt :

GULEKE + PARTNER
21640 HORNEBURG
Guleke-Partner@T-online.de

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
Das Team für Ihre Pläne

04163 - 7731
www.gulekeundpartner.de