

Öffentliche Bekanntmachung Gemeinde Neu Kaliß über die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eldeae“ für den Ortsteil Heiddorf, Bereich an der Kirche

Die Gemeindevertretung Neu Kaliß hat mit Beschluss vom 09.12.2020 beschlossen, für das Gebiet im Ortsteil Neu Kaliß, Bereich östlich der Straße Eldeae (Gemarkung Heiddorf, Flur 1, Flurstücke 126/20, 136/1, 158 – 163 und 171 – 172) den vorhandenen Bebauungsplan in einem öffentlichen Verfahren zu ändern. Der Geltungsbereich ist auf dem beiliegenden Übersichtsplan dargestellt. Gemäß § 10 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Beschluss über die Durchführung des Bauleitplanverfahrens hiermit bekannt gemacht.

Ziel der Planung ist die Änderung der Festsetzung von bisher MI (Mischgebiet) zu WA (Wohnen) mit Darstellung der notwendigen inneren Erschließung (Privatstraße) für die bisher nicht bebauten Bereiche.

Die Gemeinde Neu Kaliß hat mit Grundsatzbeschluss Nr. 37/05/20 vom 21.09.2020 beschlossen, im Bereich der Ortslage Heidhof östlich der Straße Eldeae zukünftig nur noch Wohnbebauung zuzulassen und damit dem Antrag der Eigentümer auf Umplanung von Gewerbe zu Wohnen zu unterstützen. In diesem Bereich gab es bisher eine Ausweisung von MI-Flächen. Im Zuge der bisherigen Bebauung wurden überwiegend Wohngebäude errichte, so dass der mögliche Anteil in einem MI weitestgehend ausgeschöpft ist und nur noch Gewerbevorhaben genehmigt werden könnten. Der Eigentümer der Flächen 136/20 will keine gewerbliche Nutzung mehr ausführen, er beabsichtigt die Errichtung von Wohngebäuden und will sein Grundstück dazu beräumen, neu aufteilen und intern erschließen. Dazu ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum BP 3 Eldeae erforderlich. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens müssen die benachbarten Grundstücke mit überplant und als WA ausgewiesen werden, da wegen der bereits ausgeführten Wohnbebauung im Bereich der 2. Änderung des BP 3 Eldeae die Umwidmung der verbleibenden Gewerbeflächen zu WA hier baurechtswidrige Zustände hervorrufen würde. Für die Eigentümer dieser Grundstücke ergibt sich daraus kein Nachteil, die reale Nutzung wird nur planungsrechtlich klargestellt. Nach dem Verursacherprinzip muss der Investor auch diese Kosten mittragen. Der Gemeinde Neu Kaliß entstehen daraus keine Kosten.

Die 5. Änderung des BP 3 kann in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Neu Kaliß, den 01.06.2021

Burkhard Thees
Bürgermeister

Siegel

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 10.000



Vorentwurf des BP3 „Eldeau“ 3 5. Änderung Stand Vorentwurf 21.5.21

TEXTTEIL B

1. Die abgezeichneten Flächen im Bebauungsplan Nr. 3 „Eldeau“ sind als Baugebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Flächen sind als Baugebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.
2. Die abgezeichneten Flächen im Bebauungsplan Nr. 3 „Eldeau“ sind als Baugebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.
3. Die abgezeichneten Flächen im Bebauungsplan Nr. 3 „Eldeau“ sind als Baugebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.
4. Die abgezeichneten Flächen im Bebauungsplan Nr. 3 „Eldeau“ sind als Baugebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.

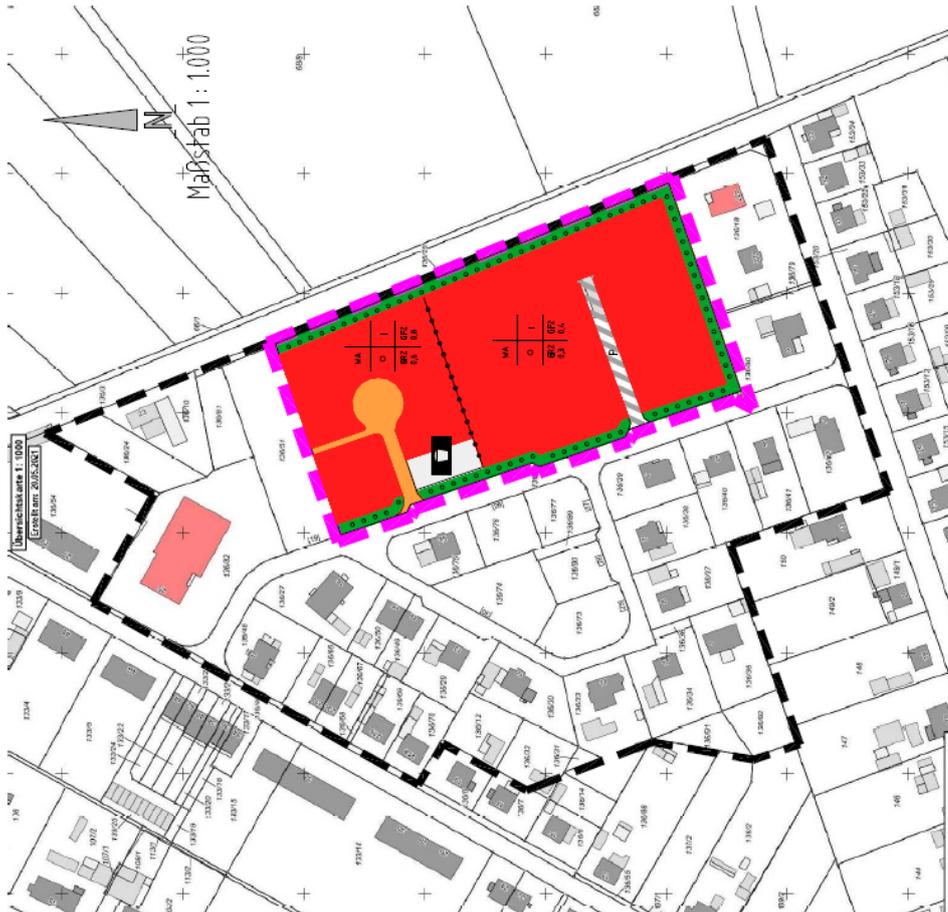
Planzeichenerklärung

- Festsetzung:**
- Querschnitt des Bebauungsgebietes des Bebauungsplans Nr. 3 „Eldeau“ (Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 3 (Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Alte und neue Wohnfläche (Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gründfläche (Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gründfläche, verbleibende Grundfläche (Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Private Verkehrsfläche (Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Fläche für Sport- und Spielanlagen (Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und weiteren Maßnahmen (Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Abgrenzung der abbaufähigen Nutzung (Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Offenes Baugebiet (Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Grundflächenzahl (Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gebäudehöhenmaß (Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 10.000



PLANTEIL A



SATZUNG DER GEMEINDE NEUMÜNSTER

5. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „ELDEAU“ IM ORTSTEIL HEIDENDORF

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Eldeau“ im Ortsteil Heidendorf wird wie folgt geändert:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Eldeau“ wird wie folgt geändert:
2. Die abgezeichneten Flächen im Bebauungsplan Nr. 3 „Eldeau“ sind als Baugebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.
3. Die abgezeichneten Flächen im Bebauungsplan Nr. 3 „Eldeau“ sind als Baugebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.
4. Die abgezeichneten Flächen im Bebauungsplan Nr. 3 „Eldeau“ sind als Baugebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die abgezeichneten Flächen im Bebauungsplan Nr. 3 „Eldeau“ sind als Baugebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die abgezeichneten Flächen im Bebauungsplan Nr. 3 „Eldeau“ sind als Baugebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die abgezeichneten Flächen im Bebauungsplan Nr. 3 „Eldeau“ sind als Baugebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die abgezeichneten Flächen im Bebauungsplan Nr. 3 „Eldeau“ sind als Baugebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die abgezeichneten Flächen im Bebauungsplan Nr. 3 „Eldeau“ sind als Baugebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.