

## Öffentliche Bekanntmachung Gemeinde Neu Kaliß über die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eldeaue“ für den Ortsteil Heiddorf

Die Gemeindevertretung Neu Kaliß hat mit Beschluss vom 09.12.2020 beschlossen, für das Gebiet im Ortsteil Heiddorf, Bereich östlich der Straße Eldeaue (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 Heiddorf östlich der Straße Eldeaue 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 Eldeaue 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 Eldeaue 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.

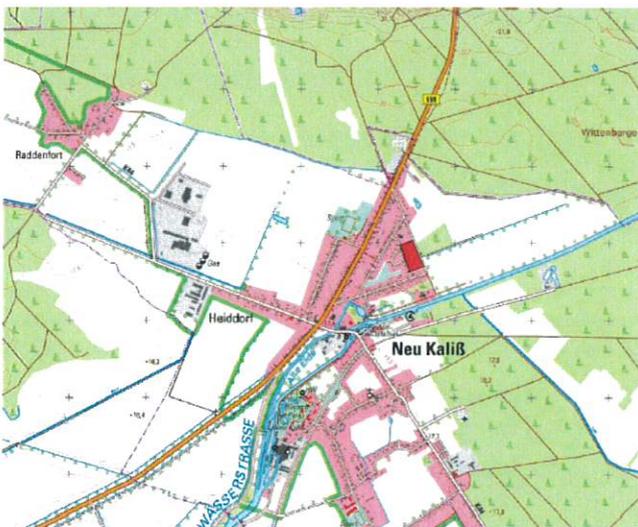
Die 5. Änderung des BP 3 kann in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Neu Kaliß, den 01.06.2021

  
Burkhard Thees  
Bürgermeister



ÜBERSICHTSKARTE M 1:10.000



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

## TEXTTEIL B

- Die auf dem Plan dargestellten Bebauungsflächen des „Eldeau“ sind durch die Maßstab 1:1000 dargestellt. Die Bebauungsflächen sind durch die Maßstab 1:1000 dargestellt. Die Bebauungsflächen sind durch die Maßstab 1:1000 dargestellt.
- Städtebauliche Ziele auf dem Grundstück sind zu schaffen, die dem Zweck und der Nutzung des Grundstückes entsprechen.
- Verfahrensweise und die Art der Bebauung sind zu beschreiben. Die Bebauungsflächen sind durch die Maßstab 1:1000 dargestellt.

1. Der Entwurf ist der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme auszulegen. Die Öffentlichkeit ist durch die Maßstab 1:1000 dargestellt.

### Planzeichnungssymbole

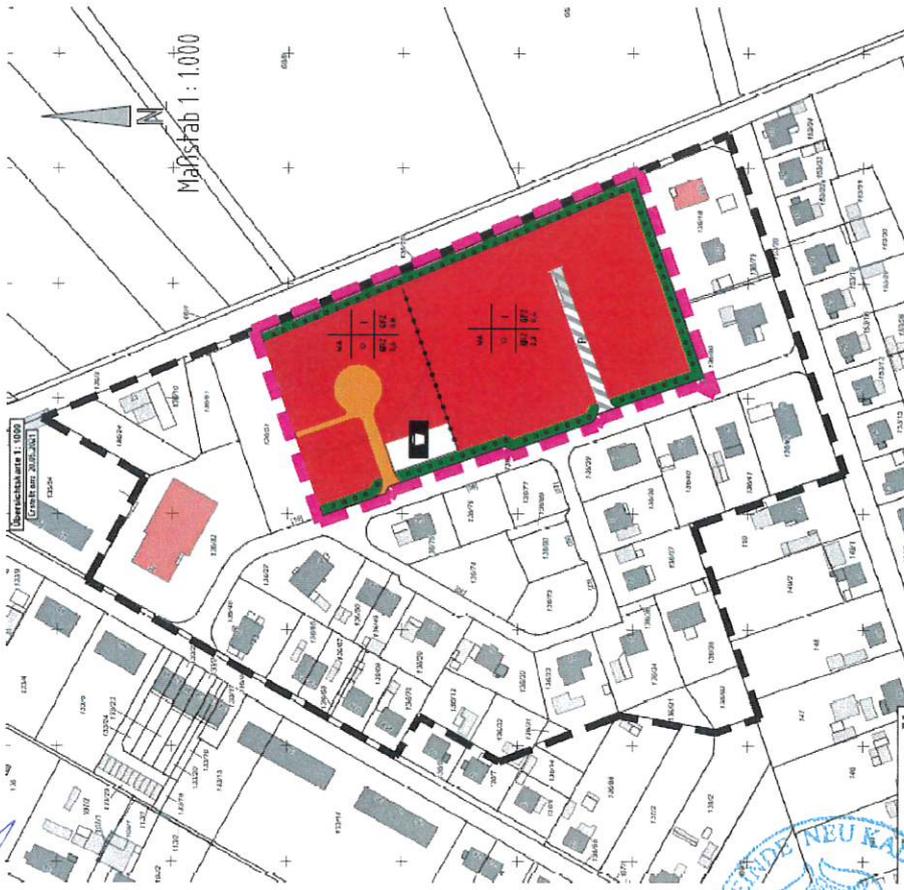
- Bestandteile:**
- Grenzen des Bebauungsgebietes des Bebauungsplans Nr. 3 „Eldeau“ nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - Grenzen des Geltungsbereiches des 5. Änderungsvorentwurfes
  - Wahlbereich für die Wahl zum Gemeinderat
  - Gemeinde
  - Grenzen der verschiedenen Ortsteile
  - Ortsmitte
  - Private Verkehrsfläche (Vorfahrtsweg)
  - Flächen für Sport- und Spielplätze
  - Flächen für Sportplätze und Spielplätze

- Abgrenzung der verschiedenen Nutzungsarten:**
- MA: Allgemeines Wohngebiet (B 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - W: Wohngebiet (B 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - GR-LJ: Grundbesitz (B 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - EF 1-3 A: Gewerbegebiet (B 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

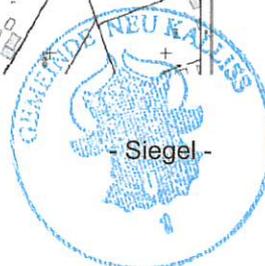
### ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 10.000



## PLANTEIL A



Bürgermeister



### SATZUNG DER GEMEINDE NEU KALISS

über die

5. ÄNDERUNG

### BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „ELDEAU“ IM ORTSTEIL HEIDENDORF

Der Gemeinderat hat am 21.05.2021 in der 14. Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „Eldeau“ im Ortsteil Heidendorf zu ändern. Die Änderung betrifft die Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 3 „Eldeau“ als Wohngebiet (W) und als Gewerbegebiet (EF 1-3 A) ausgewiesen sind. Die Änderung ist mit dem 1. Juli 2021 in Kraft treten wird.

- Der Zweck und die Art der Bebauung sind zu beschreiben. Die Bebauungsflächen sind durch die Maßstab 1:1000 dargestellt.
- Städtebauliche Ziele auf dem Grundstück sind zu schaffen, die dem Zweck und der Nutzung des Grundstückes entsprechen.
- Verfahrensweise und die Art der Bebauung sind zu beschreiben. Die Bebauungsflächen sind durch die Maßstab 1:1000 dargestellt.

Hausversand, Friedrichstraße 101

der Eigentümer

Neu Kaliss, den 21.05.2021