



G E M E I N D E H I M M E L P F O R T E N
B E B A U U N G S P L A N Nr. 1 A (h. Verfügung) 2. Ä N D E R U N G
" B u s c h h ö r n e - K ä l b e r b r o o k "

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBI.I. S. 2253) zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBI.I.S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBI.I.S. 123) zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBI.I.S. 4669)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI.I.S. 58)
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl.S. 229) zuletzt geändert am 9.9.1993 (Nds. GVBl. S. 359)

Geltungsbereich der 2. Änderung:

Gemarkung Himmelpforten, Flur 5, Flurstücke 112/10, 112/7, 112/6, 112/3, 112/24, 107/26, 107/34, 107/36, 107/50, 107/49

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A wird durch Teilabschnitte der Strassen "Erlenweg, Weidenkamp, Buschhörne" und durch einen Fußweg begrenzt.

Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 1 A der Gemeinde Himmelpforten ist seit 1982 rechtswirksam.

Er wurde für Flächen von insgesamt ca 16 ha Grösse aufgestellt. Der größte Teil des Planungsgebietes wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt; Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Post) haben eine Grösse von 2,03 ha, zwischen Bahnhofstrasse und Brunnenweg gilt die Festsetzung als Mischgebiet und an der Poststrasse Kerngebiet.

Teile des Bebauungsplangebietes Nr. 1 A waren auf der Grundlage älterer Bebauungspläne bereits erschlossen und zum grossen Teil baulich genutzt worden. Für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A war seit 1971 der Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung gültig. Die dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden auch in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 A übernommen. Es wurden Baugrenzen festgesetzt, durch die in der Mitte des Gebäudeblocks zwischen den Strassen Weidenkamp, Erlenweg, Buschhörne und einem geplanten Fußweg eine nicht überbaubare Fläche von 20 m Breite freigehalten wurde.

Im Planungsgebiet sind 10 Baugrundstücke entstanden, die alle einer baulichen Nutzung zugeführt wurden. Da die Grundstücke eine Grösse von durchschnittlich ca 900 qm aufweisen, sind Anbauten und Erweiterungsbauten der vorhandenen Gebäude möglich und auch von den Eigentümern erwünscht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A wurde aufgestellt, um überbaubare Grundstücksflächen so festsetzen zu können, daß für eine ergänzende Bebauung ausreichende Wahlmöglichkeiten gegeben sind.



Begründung der 2. Änderung

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsbereich wurden so festgesetzt, daß in Blockmitte eine nicht überbaubare Gartenfläche von insgesamt 10 m Breite verbleibt. Unter Berücksichtigung durch den Bebauungsplan gegebener Baurechte in Nachbarflächen besteht keine hinreichende Begründung, die Überbaubarkeit der Grundstücke im Änderungsbereich wie bisher einzuschränken.

Einziger Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A ist daher die Änderung der Führung von Baugrenzen, sowohl in Blockmitte als auch am Erlenkamp. Damit ist eine flexiblere Nutzungsmöglichkeit für die relativ grossen, im Ortszentrum Himmelpfortens gelegenen Baugrundstücke gegeben.

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt unverändert. Zulässig sind allgemein:

- Wohngebäude § 4(2)1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe § 4(2)2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4(2)3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 4(3)1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe § 4(3)2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen § 4(3)3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe § 4(3)4 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen § 4(3)5 BauNVO

Ställe für Kleintierhaltung sind gemäß § 14(1) BauNVO zulässig.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen wurden unverändert belassen. Die Grundflächenzahl beträgt im gesamten Änderungsbereich 0,2. Damit ist sichergestellt, daß ein grosser unversiegelter Flächenanteil der Grundstücke verbleibt, auch wenn die überbaubaren Grundstücksflächen vergrössert wurden.

Gemäß § 19(4) der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 wurde festgesetzt, daß Flächen von Stellplätzen, deren Zufahrten und dergleichen nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl angerechnet werden müssen, wenn diese Flächen eine wasserdurchlässige, begrünbare Decke erhalten.

Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bleiben im Änderungsgebiet unterschiedlich festgesetzt. Während am Weidenkamp eine GFZ von 0,4 bei zweigeschossiger Bebaubarkeit gilt, ist an der Strasse Buschhörne eine GFZ von 0,3 und eingeschossige Bauweise festgesetzt.

In beiden Teilbereichen des Änderungsgebietes darf die Geschoßfläche durch Aufenthaltsräume in anderen Geschossen ausnahmsweise überschritten werden, maximal bis 0,4 bzw. 0,5.

In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzung, daß Nebenanlagen in Sinne von § 14(1) BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, wurde ebenfalls unverändert übernommen.

textliche Festsetzungen

1.)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind allgemein zulässig:
Anlagen und Nutzungen gemäß § 4(2) 1,2,3 und § 4(3) 1,2,3,4 BauNVO.
Tankstellen gemäß § 4(3)5 BauNVO sind nicht zulässig.

Ställe für Kleintierhaltung sind zulässig gemäß § 14(1) BauNVO.

2.)

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht auf die festgesetzte Geschoßflächenzahl anzurechnen, wenn diese maximal um 0,1 überschritten wird.
(§ 20(3) BauNVO)

3.)

Flächen von Stellplätzen, deren Zufahrten und dergleichen müssen nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl angerechnet werden, wenn sie eine wasserdurchlässige, begrünbare Decke erhalten.
(§ 19(4) BauNVO)

4.)

Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A wird kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Das Änderungsgebiet und seine Umgebung sind seit langem durch bauliche Nutzungen geprägt. Die durch die Änderung ermöglichte zusätzliche Flächenversiegelung wird durch die unverändert niedrig angesetzte Grundflächenzahl und die Festsetzung zur Beschränkung von Flächenbefestigungen sehr gering gehalten.

Der Verlust von Bodenfunktionen wird durch die Anlage naturnaher Bereiche in den Gartenflächen ausgeglichen. Wachsendes Umweltbewußtsein der Hausbesitzer wird dazu beitragen, daß auf Pestizideinsatz im Hausgarten verzichtet wird und daß standortheimische Arten angepflanzt werden.

Die Gemeinde wird darauf hinwirken, daß gleichzeitig mit jeder wesentlichen baulichen Veränderung oder der Errichtung eines Neubaus auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum angepflanzt wird. Bevorzugte Arten sollen Eiche, Hainbuche, Eberesche, Hasel, Schlehe, Linde sein.

Kosten

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A werden für die Gemeinde Himmelforten keine Kosten verursacht. Sämtliche Anlagen der Erschliessung und der technischen Ver- und Entsorgung sind im Planungsgebiet vorhanden und für die mögliche zusätzliche Beanspruchung ausreichend bemessen.

Himmelforten, den



Brauer
stellv. Bürgermeister

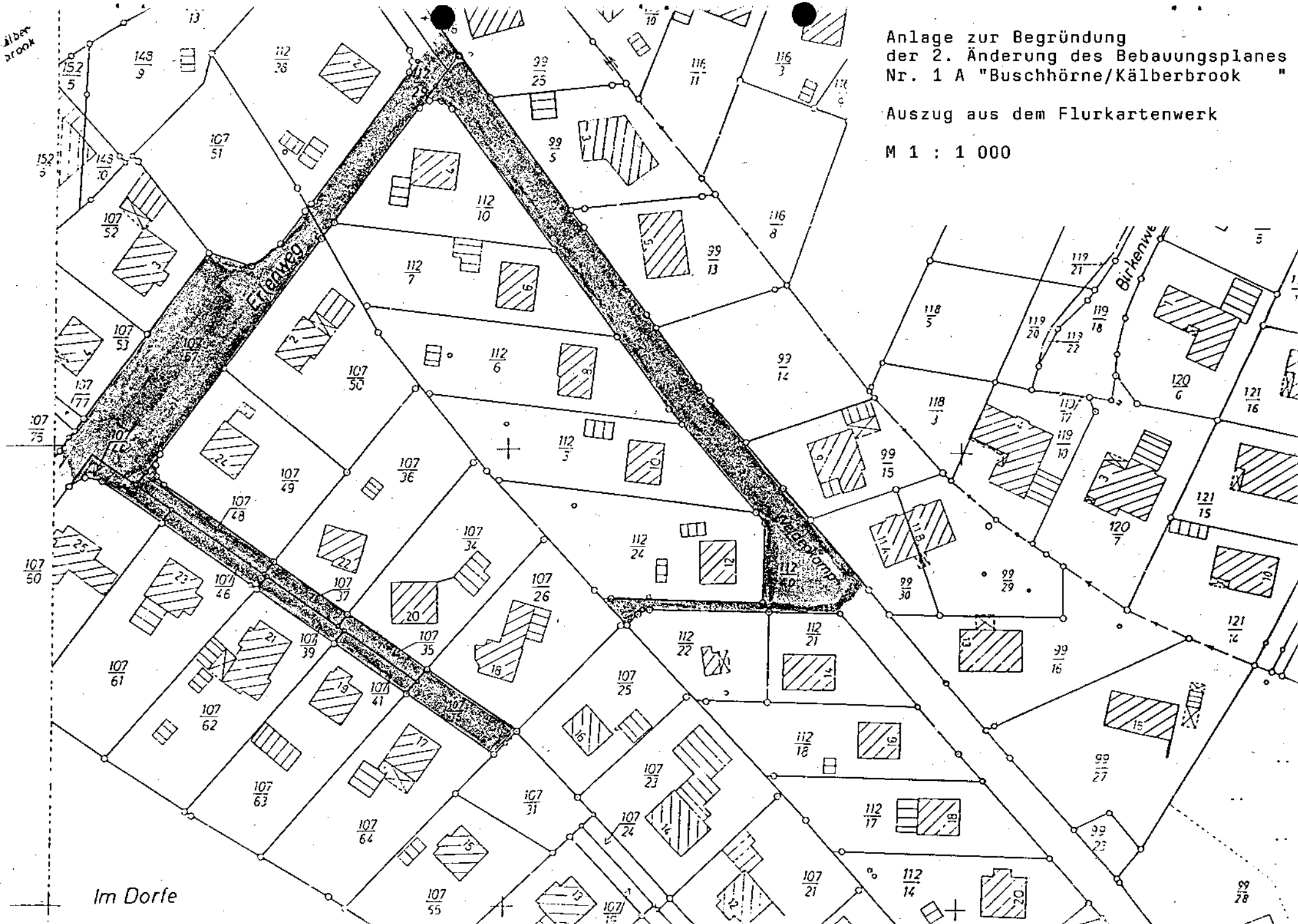
Mandenhagen
Gemeindedirektor

Dezember 1993

Anlage zur Begründung
der 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 1 A "Buschhörne/Kälberbrook"

Auszug aus dem Flurkartenwerk

M 1 : 1 000



Kälberbrook

Birkenweg

Erlenweg

Im Dorfe