



GENEINDE HIMMELPFORTEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1A BUSCHÖRNE KALBERBROOK

NR. 6 B

NR. 7 A

Himmelpforten

NR. 2 ÄNDERUNG

Schule

NR. 4

Bebauungsplan Nr. 1A der Gemeinde Himmelpforten - Buschhörne-Kälberbrook

Grundlage des Bebauungsplanes:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl I. S. 2256, ber. 3617) zuletzt geändert am 6.7.1979 (BGBl I. S. 949)

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl I. S. 1757)

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 19.1.1965 (BGBl I. S. 21)

Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 18.10.1977 (Nds. GVBl S. 497) zuletzt geändert am 17.11.1981 (Nds. GVBl S. 347) in der zur Zeit geltenden Fassung

Begründung zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 1A hat folgenden Geltungsbereich:

Gemarkung Himmelpforten, Flur 5, Flurstücke 282/45, 282/36, 112/37, 99/25, 282/52, 116/10, 282/53, 116/11, 99/5, 282/42, 282/41, 116/3, 116/9, 116/8, 99/13, 282/40, 117/1, 99/14, 282/39, 118/2, 118/3, 99/15, 119/1, 119/9, 119/4, 119/16, 119/8, 119/17, 119/10, 119/11, 119/13, 119/14, 119/15, 119/12, 282/38, 220/3, 220/4, 220/5, 99/16, 282/25, 121/8, 121/7, 121/2, 121/9, 121/10, 121/11, 121/12, 121/13, 121/14, 99/20, 99/22, 99/23, 282/27, 121/4, 99/24, 96/7, 96/9, 282/28, 122/2, 122/3, 122/4, 122/1, 282/29, 123/2, 123/3, 123/4, 123/5, 123/7, 122/7, 124/5, 124/4, 125/13, 125/4, 125/5, 128/8, 125/6, 125/12, 125/16, 96/8, 282/46, 99/26, 112/36, 112/29, 112/33, 112/35, 112/8, 112/5, 112/4, 112/23, 112/20, 112/19, 112/16, 112/15, 112/17, 146/15, 112/39, 112/38, 112/10, 112/7, 112/6, 112/3, 112/24, 112/22, 112/21, 112/18, 112/17, 112/14, 112/28, 112/26, 112/31, 146/13, 148/9, 152/5, 152/4, 158/10, 155/3, 128/5, 104/4, 104/9, 104/2, 282/61, 54/2, 101/7, 103/2, 54/3, 107/72, 107/73, 107/56, 107/55, 107/54, 107/53, 107/52, 107/51, 107/50, 107/57, 107/49, 107/36, 107/34, 107/26, 107/25, 107/23, 107/24, 107/21, 107/20, 107/13, 107/74, 107/3, 107/71, 90/11, 90/9, 90/10, 90/2, 90/15, 90/14, 90/13, 90/16, 87/1, 280/1, 101/6, 102/2, 107/70, 107/69, 107/68, 107/67, 107/12, 107/32, 107/10, 107/66, 107/19, 107/65, 107/31, 107/29, 107/27, 107/35, 107/41, 107/63, 107/64, 107/62, 107/39, 107/37, 107/48, 107/46, 107/61, 107/60, 105/7, 107/45, 107/59, 156/7, 158/25, 158/24, 158/23, 157/3, 158/3, 158/22, 158/38, 158/20, 158/19, 158/18, 162/16, 162/15, 162/14, 192/1, 147/1, 157/5, 147/8, 159/13, 159/14, 49/9, 49/10, 49/12, 50/5, 45/1, 5002, 51/2, 51/1, 52/1, 81/1 tlw.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1, 2. Änderung, "Buschhörne Kälberbrook" werden in dem folgenden Bereich aufgehoben:

Gemarkung Himmelpforten, Flur 5, Flurstücke

282/36, 282/52, 116/10, 282/53, 116/11, 282/42, 116/3, 116/8, 116/9, 282/41, 282/40, 117/1, 282/39, 118/2, 118/3, 119/1, 119/6, 119/9, 119/8, 119/10, 119/11, 119/17, 119/16, 119/4, 119/3, 119/14, 119/15, 119/20, 282/38, 120/3, 120/4, 120/5, 282/25, 121/8, 121/7, 121/2, 121/9, 121/10, 121/11, 121/12, 121/13, 121/14, 282/27, 121/4, 282/28, 122/2, 122/3, 122/4, 122/5, 122/1, 122/7, 123/2, 123/3, 123/4, 123/5, 123/7, 228/29, 124/5, 124/5, 125/13, 125/4, 125/5, 125/6, 125/8, 125/12, 125/16, 96/8, 282/45, 282/46, 112/37, 99/26, 99/25, 99/5, 99/13, 99/14, 99/15, 99/19, 99/16, 99/20, 99/22, 99/23, 99/24, 112/36, 112/33, 112/35, 112/8, 112/5, 112/4, 112/23, 112/20, 112/19, 112/16, 112/15, 112/27, 112/31, 112/26, 112/28, 112/14, 112/17, 112/18, 112/21, 112/22, 112/24, 112/3, 112/6, 112/7, 112/10, 112/38, 146/13, 148/9, 148/10, 152/5, 152/4, 155/3, 282/5, 104/4, 104/9, 156/7, 282/55, 49/13 tlw., 49/14 tlw., 49/12 tlw., 282/61, 104/2, 54/2, 54/3, 103/2, 101/7, 107/73, 107/72, 107/56, 107/55, 107/54, 107/53, 107/52, 107/51, 107/57, 107/50, 107/49, 107/48, 107/36, 107/37, 107/35, 107/34, 107/26, 107/27, 107/25, 107/23, 107/24, 107/20, 107/21, 107/24, 107/13, 107/3, 107/71, 90/11, 90/9, 90/10, 90/2, 107/73, 107/69, 107/68, 107/67, 107/12, 107/10, 107/32, 107/66, 107/19, 107/31, 107/65, 107/64, 107/29, 107/41, 107/63, 107/62, 107/35, 107/46, 107/61, 107/60, 107/77, 107/44, 158/25, 158/24, 158/23, 157/3, 158/3, 158/22, 158/38, 158/20, 158/19, 158/18, 192/1, 162/15, 162/14.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Poststraße Buschhörne" werden im folgenden Bereich aufgehoben:
Gemarkung Himmelpforten, Flur 5, Flurstücke 90/13, 90/15, 90/14, 90/10, 107/20 tlw., 107/69.

Allgemeine Begründung

Für einen zentralen Bereich der Gemeinde Himmelpforten wurden die Bebauungspläne Nr. 1, 2. Änderung, und Nr. 4 aufgestellt und 1971 bzw. 1977 genehmigt.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung, wurden Erschließungsstraßen ausgebaut und eine Bebauung mit vorwiegend Einzelhäusern ausgeführt.

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 "Poststraße Buschhörne" wurden Gemeinbedarfseinrichtungen (Post) und Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen errichtet.

Nördlich angrenzend an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 2.Änd. wurde der Bebauungsplan Nr. 6 aufgestellt.

Die Abgrenzungen der Bebauungspläne Nr. 1, 2. Änderung, und Nr. 4 sind aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 A sprechen folgende Gründe:

1. Nördlich der Straße Kälberbrook war die Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 1 so gewählt worden, daß zwischen Eichenring und Kälberbrook einige Flurstücke nicht erschlossen und bebaut werden könnten, für die nun eine Bebaubarkeit gewünscht wird.
2. An der K 62 war eine Teilfläche, die Flurstücke 96/9 und 96/7 der Flur 5 Gemarkung Himmelpforten aus dem Bebauungsplangebiet ausgeklammert worden. Diese Fläche soll nun für eine Bebauung vorbereitet werden, wobei die Erschließungsanlagen dieser Teilfläche mit vorhandenen Straßen und Wegen sinnvoll verknüpft werden müssen.
3. Das Planungsgebiet soll um die Fläche zwischen Bahnhofstraße und Brunnenweg und um das Schulgrundstück erweitert werden, um auch hier eine sinnvolle Gesamterschließung zu erreichen.
4. Für einen Teil der im Bereich Weidenkamp/Fichtenweg geplanten Erschließungsanlagen und Grünflächen ist eine Realisierung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung, nicht zu erreichen. Die Planungsaussagen sollen für dieses Gebiet bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 A geändert werden.
5. Die Ausweisung von Verkehrsflächen und bebaubaren Flächen soll so vorgenommen werden, daß vorhandener Ortsbildprägender Baumbestand erhalten werden kann und durch die Ausweisung als "erhaltenswert" gesichert werden kann.

Aus den genannten Gründen und um außerdem ein klar abgegrenztes Bebauungsplangebiet, das von allen Betroffenen leicht abgelesen werden kann, zu erreichen, wird der Bebauungsplan Nr. 1 A der Gemeinde Himmelpforten aufgestellt. Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1, 2. Änderung, "Buschhörne Kälberbrook" tlw. und Nr. 4 "Poststraße Buschhörne" werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 A aufgehoben.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1 A wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die Südseite der Straße Kälberbrook
im Osten	durch die Westseite der K 62
im Süden	durch die Nordseite der Poststraße
im Westen	durch die Ostseite der Bahnhofstraße zwischen Kälberbrook und Brunnenweg, die Nordostseite der Gaßmannstraße und die Südwestgrenze des Schulgrundstücks.

Planungskonzeption und Verkehrserschließung

- o Das Bebauungsplangebiet ist ein wesentlicher Teilbereich der zentralen Ortslage Himmelpfortens und wird von Haupterschließungsstraßen begrenzt (Poststraße, Bahnhof, Kälberbrook, K 62)

Die innere Erschließung wurde durch zwei von Südosten nach Nordwesten verlaufende Straßenzüge erreicht, die Querverbindungen bieten. Der übrige Teil des Planungsgebiets wird über Stichwege mit Wendemöglichkeiten erschlossen. Bis auf eine Teilfläche zwischen K 62 und Fichtenweg sind damit innerhalb des Bebauungsplangebiets ausreichende Erschließungsanlagen vorhanden. Der Ausbau entsprechend den vorliegenden Bebauungsplänen ist abgeschlossen.

Die Erschließung dieser genannten Fläche wird wie folgt erreicht:

a) Von der Poststraße aus wird ein befahrbarer Wohnweg (Planweg B) mit Wendemöglichkeit in das Flurstück 112/31 geführt. Um unerwünschten wohngebietsfremden Verkehr auf dem Straßenzug Weidenkamp/Planweg B zu vermeiden, wird dieser Erschließungszug am Anbindungspunkt an den Weidenkamp auf 3,0 m Breite eingeengt und mit Sperrpfählen versehen. Die durchgehende Verbindung für Fußgänger und Radfahrer ist hier erwünscht und soll den Binnenverkehr zu Schule, Friedhof, Verwaltung und Geschäften dienen.

b) Von der K 62 aus wird ein weiterer Stichweg (Planweg A) in die Fläche geführt, die bisher nicht in den Bebauungsplan Nr. 1,2. Änderung, einbezogen war. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten zum größten Teil als Mischgebiet ausgewiesen worden.

Das Flurstück 124/4 ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden. Um eine Betriebserweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebs ermöglichen zu können, wird die Mischgebietsfläche erweitert. Diese Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans kann als "Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan" betrachtet werden. Durch eine Erweiterung der Betriebsfläche und damit verbundene Ordnung der Anlagen auf dem Betriebsgrundstück ist zu erwarten, daß die Belastungen der angrenzenden Grundstücke durch Verkehrslärm eingeschränkt werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 1 A ausgewiesenen Mischgebietsfläche ist so erschlossen und gegliedert worden, daß sie der Erweiterung des genannten vorhandenen Gewerbebetriebs dienen kann, darüber hinaus der Ansiedlung weiterer Versorgungseinrichtungen und dem Wohnen.

Die Planung berücksichtigt vorhandenen erhaltenswerten Baubestand innerhalb des Flurstücks 112/31. Der Blick auf ein ortsbildprägendes vorhandenes Gebäude wird durch die Führung der Baugrenzen freigehalten.

- o Die vorhandene Zufahrt mit Wendemöglichkeit für Schulbusse und Parkplätze an der Schule wurde in den Bebauungsplan übernommen. Das Schulgrundstück ist nicht nur über diese Zufahrt zugänglich, sondern auch vom Erlenweg aus, so daß eine Trennung von Fußgänger und Fahrverkehr im Schulbereich möglich ist. Vom Erlenweg ausgehend wurde eine Fußgänger Verbindung zur Gaßmannstraße geplant. Diese Erschließungsanlage an der Schule dient auch zugleich der hinteren Erschließung des Flurstücks 90/16 und 87/1, die entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Kerngebiet ausgewiesen wurden. Dieses Kerngebiet dient der Ergänzung vorhandener Dienstleistungseinrichtungen und gewerblichen Einrichtungen an der Poststraße. Entsprechend dem Charakter der umgebenden Bebauung wurden innerhalb des Kerngebiets Wohnungen allgemein zugelassen (gem. § 7 Abs. 3 BauNVO).
- o Eine gemischt genutzte Fläche zwischen Bahnhofstraße und Brunnenweg wurde im Bebauungsplan Nr. 1 A als Mischgebiet ausgewiesen. Wegen der vorhandenen relativ dichten Bebauung wurde die Geschößflächenzahl von 0,4, die in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurde, geringfügig überschritten.
- o Im Bebauungsplangebiet wurde am Brunnenweg eine vorhandene Parkanlage dargestellt. Im übrigen wurde auf die Ausweisung von Grün- und Spielplatzflächen in dem Bebauungsplan verzichtet. Die nach niedersächsischem Spielplatzgesetz notwendigen Spielplatzflächen werden insbesondere durch vorhandene Sport- und Spielanlagen auf dem Schulhof innerhalb des Bebauungsplangebietes, darüber hinaus auch auf dem nahegelegenen Marktplatz und durch die Spielplätze nördlich der Straße Kälberbrook bereitgestellt. Sie sind für größere Kinder ohne Schwierigkeiten erreichbar und haben von allen Teilen des Bebauungsplangebiets einen Abstand von weniger als 400 m. Spielanlagen für Kleinkinder können außer auf dem Schulgelände zum großen Teil auf den Einzelgrundstücken angeboten werden. Von der Gemeinde Himmelpforten wird eine Befreiung von den Vorgaben des nds. Spielplatzgesetzes mit Hinweis auf die genannten Spielangebote beantragt.
- o Das Bebauungsplangebiet wird zum Überwiegenden Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen sind so zugeschnitten, daß Nebenanlagen gem. § 14 (1) BAUNVO innerhalb der Baugrenzen liegen können. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen von Nebenanlagen freigehalten werden. Es wurde Wert darauf gelegt, die Baugrenzen, die in dem Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung, und Nr. 4 ausgewiesen waren, nur in begründeten Fällen zu ändern. Eine Änderung der geplanten Baugrenzen war erforderlich
- o im Bereich des Flurstücks 116/9, da dieses Flurstück nicht als Wegeparzelle genutzt wird. Hier wurde die Baugrenze erweitert.
- o im Bereich des Planweges B und in der Verlängerung des Fichtenweges. Hier wurde die Zugänglichkeit der Baugrundstücke neu geregelt und damit auch die Planung geänderter Baugrenzen erforderlich.
- o im Bereich zwischen Erlenweg und Kälberbrook, weil hier vorhandene Gräben zur Sammlung des Oberflächenwassers zu berücksichtigen waren. Auf die Beibehaltung der Festsetzungen der Bauweise wurde ebenfalls Wert gelegt. Abweichungen von früheren Bebauungsplänen wurden lediglich erforderlich: innerhalb einer Gemischten Baufläche an der K 62 und innerhalb einer Allgemeinen Wohngebietsfläche zwischen Kälberbrook und Erlenweg. Hier wurde offene Bauweise ausgewiesen.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind an den Planstraßen jeweils an Wendeplätzen geschaffen worden. Flächen für Stellplätze und Caragen sind auf den Einzelgrundstücken innerhalb der Baugrenzen möglich.

Ordnung des Bodens

Die noch nicht bebauten Grundstücke befinden sich in der Hand mehrerer Eigentümer, die eine Bebauung nach der Erschließung der Flächen durchführen wollen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Technische Versorgung

Versorgungsanlagen wie Trinkwasserleitung, Schmutzwasserkanalisation, Stromversorgung sind im Planungsgebiet vorhanden und können im Bereich der Planwege A und B ergänzt werden. Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch Anschluß an die Kläranlage Himmelpforten, deren Kapazität nach der zur Zeit betriebenen Erweiterung ausreichend ist.

(Anlage von Rärteichen in der Gemarkung Burweg).

Am Brunnenweg ist eine Brunnenanlage vorhanden, die jedoch außer Funktion ist.

Zur Sammlung des Oberflächenwassers dienen vorhandene offene Gräben bzw. Rohrleitungen, die als "Flächen, die mit Leitungsrecht zu belasten sind" in den Bebauungsplan übernommen wurden. Eine Überbauung dieser Sammler wird ausgeschlossen. Vom Planungsgebiet wird das Oberflächenwasser über einen Dükergraben zum Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes Horsterbek geleitet. Ein Rückhaltebecken zur Sammlung des Oberflächenwassers mit einem Fassungsvermögen von 1700 qm³ wird von der Gemeinde zwischen Bahnhofstraße und Horsterbeck vorgesehen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerks Himmelpforten. Die Schutzbestimmungen der Schutz-zonenverordnung vom 1.2.1971 sind bei allen geplanten Maßnahmen zu beachten.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die Anlagen des Wasserversorgungsverbandes Kehdingen.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch Anschluß an die Versorgungsleitungen der ÜNH gesichert. Freileitungen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht zu berücksichtigen. Eine Trafostation wurde an der K 62 eingetragen.

Eine Satzung des Landkreises Stade regelt den Anschluß aller bebauten Grundstücke an die öffentliche Müllabfuhr mit Deponie in Wischhafen.

Für den Netzausbau der Bundespost sind öffentliche Straßen und Wege mitbenutzt worden.

Städtebauliche Werte

Größe des Bebauungsplangebietes 160 295 qm
16,03 ha

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen vorhanden
Fichtenweg 628,5 qm
Birkenweg 645,0 qm
Weidenkamp 2 005,0 qm
Buschhörne 2 325,0 qm
Erlenweg 2 217,5 qm
Brunnenweg 1 400,0 qm
Fußweg zw. Erlenweg und Brunnenweg 150,0 qm
Fußweg zw. Weidenkamp u. Buschhörne 70,0 qm
Erschließung Schulgrundstück 2 150,0 qm

Verkehrsflächen geplant

Planweg B 465,0 qm
Planweg A 325,0 qm
Fußweg zw. Weidenkamp u. Buschhörne 70,0 qm
Fußweg zw. Erlenweg und Gaßmannstraße 45,0 qm
(m. Verkehrsgrün)

Verkehrsfläche insgesamt 12 496,0 qm
Grünflächen vorhanden 350,0 qm
Schulfläche 18 000,0 qm
Postfläche 2 300,0 qm
Nettosiedlungsfläche 127 149,0 qm
12,71 ha

Im Planungsgebiet können 110 Gebäude und Nutzeinheiten errichtet werden, von denen ca. 95 vorhanden sind.

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören der Erwerb und die Herrichtung der Anlagen für die Verkehrserschließung, der Erwerb und die Herrichtung der Grünflächen und die technische Versorgung.

Kosten der Verkehrsflächen gem. § 127 (2,1) BBauG

Kosten der geplanten befahrbaren Wohnwege und Fußwege

- bestehend aus Fahrbahn, Fußweg und Beleuchtung -

905,0 qm

für die Herstellung 30,-- DM/qm

27 150,0 DM

für den Erwerb 20,-- DM/qm

18 100,0 DM

Summe Verkehrsflächen

45 250,0 DM

Gemeindeanteil 10%

4 525,0 DM

=====

Die übrigen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden.

Kosten der Grünflächen

entstehen nicht im Planungsgebiet.

Kosten der Wasserversorgung gem. §127 (4) BBauG

Die Anschlußgebühren richten sich nach der Satzung für die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die Wasserversorgung im Bereich des Wasserversorgungsverbandes Kehdingen (Wasserabgabensatzung) in der Fassung vom 28.11.1977.

In Gebieten mit vorwiegend Einfamilienhäusern und 40 NW beträgt die Anschlußgebühr 1.000,-- DM/Einheit. In der Regel decken die Anschlußgebühren die Kosten der Wasserversorgung, so daß kein Gemeindeanteil verbleibt.

Die Gemeinde übernimmt die Kosten der Hydranten.

Kosten der Elektrizitätsversorgung

Die Kosten für Zuleitung und Hausanschluß betragen bei einer Bebauung mit vorwiegend Einzelhäusern 2.020,20 DM/Einheit.

Die Anschlußgebühren sind so bemessen, daß in der Regel kein Gemeindeanteil verbleibt.

Kosten der Kanalisation und der Oberflächenentwässerung

Bis auf die Flächen an Planweg A und B ist die Schmutzwasserkanalisation und die Oberflächenentwässerung bereits vorhanden.

Schmutzwasserkanal geplant

160,0 lfdm

für die Herstellung 166,50 DM/lfdm

26 640,-- DM

Gemäß Satzung der Gemeinde Himmelpforten betragen die

Anschlußgebühren 3 500,-- DM pro Gebäudeeinheit.

Durch die Planwege A und B werden 7 - 8 zusätzliche Gebäudeeinheiten erschlossen.

7 x 3 500,-- DM

24 500,-- DM

Gemeindeanteil

2 140,-- DM

=====

Kosten der Oberflächenentwässerung
150,0 lfdm
für die Herstellung 180,00 DM/lfdm

28 800,00 DM

Gemeindeanteil 10%

2 880,00 DM

=====

Summe der Kosten, die bei der Verwirklichung der
Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 A für die
Gemeinde entstehen:

9 545,00 DM

=====

10.6.1981
27.10.1981
10. 2.1982

Himmelforten, den 8. Juni 1982

Gemeinde Himmelforten

Der Gemeindedirektor

Krüger

