

BEGRÜNDUNG DER 3. ÄNDERUNG

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I.S. 2253) zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl.I.S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl.I.S. 123) zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl.I.S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A: Gemarkung Himmelpforten, Flur 5, Flurstücke 251/37 tlw.(neu:251/61 und 251/62tlw.)296/3 tlw.(neu :296/10 tlw.),272/1 tlw.,(neu:272/7 tlw.) und Friedrich -Elfers-Weg,Flurstücke gemäß Neuvermessung 266/5, 152/49,251/63, 269/11,269/14,270/4,271/10,272/5. (Planunterlage Stand 3/82)

Neue Flurstücksnummern entsprechend der Flurkarte 1995 wurden in Klammern in der Planzeichnung angegeben.Ein Flurkartenauszug, Stand 1995, wurde dieser Begründung beigefügt.

Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 7 A der Gemeinde Himmelpforten wurde 1982 rechtswirksam.

Er wurde für eine Fläche südlich der Bahnlinie in Himmelpforten aufgestellt, die durch die Strassen "Gartenstrasse, Marschweg und im Forth" begrenzt wird.

Die vorangegangene bauliche Entwicklung wurde in diesem Gebiet auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 7 eingeleitet, der 1974 rechtswirksam wurde.

Gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 A nach Süden vergrößert, in einem Bereich, in dem ursprünglich eine Strassenverbindung zwischen Schulstrasse und Marschweg vorgesehen worden war.

Der Bebauungsplan Nr. 7 hatte ein ringförmiges Erschliessungssystem vorgesehen, das in zwei Punkten an den Marschweg angebunden werden sollte.

Von dieser geplanten inneren Erschliessung konnten nur Teilabschnitte verwirklicht werden; im wesentlichen wurde eine Bebauung der Randbereiche an den vorhandenen Strassen durchgeführt, und rückwärtige Grundstücksteile wurden über Privatwege erschlossen.

Im Bebauungsplan Nr. 7 A wurde das innere Erschliessungssystem unter Beachtung der entstandenen Grundstückszuschnitte und der Teilungs- und Bebauungsvorstellungen der Grundeigentümer wesentlich verändert.

Es wurde vom Marschweg ausgehend ein Erschliessungsbügel geplant, der in einem Wendepunkt endete und von dem mehrere Wohnwege abzweigen sollten.

Eine 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A wurde inzwischen durchgeführt.

Wesentliche Gründe für diese Änderungen waren, daß auf die von

dem Erschliessungsbügel (Friedrich-Elfers-Weg) abzweigenden Wohnwege verzichtet werden konnte.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 A sowie der 1. und 2. Änderung dieses Bebauungsplanes sind aus der Anlage zu dieser Begründung ersichtlich.

Aus einem Flurkartenauszug - Stand 1995 - ist ersichtlich, daß Baugebiete am Friedrich-Elfers-Weg fast ausnahmslos bebaut wurden. Inzwischen entstandene Grundstücksgrenzen und Gebäude wurden zur Information in der Planunterlage zur 3. Änderung vermerkt.

Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A bezieht sich auf vier Teilflächen, die nachfolgend beschrieben werden:

1.)

Auf der Grundlage der Festsetzungen in Bauleitplänen wurde der "Friedrich-Elfers-Weg" inzwischen ausgebaut.

Innerhalb der 7,50 m bzw. 5,50 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche wurden Ausbauelemente gewählt, die der Verkehrsberuhigung dienen. (siehe Anlage)

Die Ausbauelemente wurden in diese 3. Bebauungsplan-Änderung aufgenommen. Der Strassenraum wird durch unterschiedliche Pflasterung in Abschnitte gegliedert.

Die Lage dieser öffentlichen Verkehrsfläche "Friedrich-Elfers-Weg" ist im wesentlichen identisch mit der festgesetzten Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 7 A bzw. 7 A, 2. Änderung.

Lediglich die Fläche des Wendeplatzes weicht von den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan ab: sie wurde in einer Breite von 18,0 m ausgebaut.

Entsprechend wurde die festgesetzte Verkehrsfläche in dieser 3. Änderung verkleinert.

2.

Da der Wendepplatz in einer Breite von 18 m ausgebaut wurde und diese Verkehrsfläche auch ausreichend zur Erschliessung des Baugebietes ist, konnte die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Flurstücks 272/1 (neu: 272/7) nach Osten vergrössert werden.

Die Baugrenze wurde - wie in den Nachbarflächen - in einem Abstand von 3,0 m von der Verkehrsfläche festgesetzt.

3.

Flächen, die vom Friedrich-Elfers-Weg aus erschlossen sind, wurden weitgehend bereits bebaut; so auch das Flurstück 269/3 (neu: 269/10). Innerhalb dieses Flurstücks von ca 5 000 qm Grösse war eine Bebauung vorhanden, die vom Marschweg aus zugänglich ist.

Durch die Gebäude Nr. 6 und 8 werden Flächen am Friedrich-Elfers-Weg baulich genutzt.

Um eine Gliederung dieser relativ grossen Grundstücksfläche zu erreichen, wurde ca mittig eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Bepflanzung aus standortheimischen Gehölzen anzulegen.

4.

Nördlich des Friedrich-Elfers-Weges wurde eine Kinderspielplatzfläche in einer Grösse von 852 qm festgesetzt.

Aus dieser Fläche wurde das Flurstück 251/61 herausparzelliert, um als Stellplatzfläche für die Gebäude 13 A und 13 B zu dienen.

Dieses Flurstück hat eine Grösse von 40 qm, so daß eine ausreichend grosse Spielplatzfläche erhalten bleibt. Denn nach den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes ist für das Planungsgebiet eine

Spielfläche für Kinder und Kleinkinder in einer Grösse von 808 qm rechnerisch erforderlich. Da in dem Gebiet mehrere Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen errichtet wurden, sind nach Spielplatzgesetz Spiel- und Freiflächen auch auf den Privatgrundstücken anzulegen. Das Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder kann nach wie vor innerhalb des Planungsgebietes befriedigt werden. Das Flurstück 251/61 wurde in dieser 3. Änderung als Mischgebiet festgesetzt.

Private Flächen für Randbepflanzungen wurden in diesem Bereich so geändert, daß sich eine Vernetzung öffentlicher und privater Grün- und Pflanzbereiche ergibt. Daher mußte eine Teilfläche des Flurstücks 251/62 (Neuvermessung) in den Geltungsbereich dieser 3. Änderung einbezogen werden, in der auf die Festsetzung einer privaten Bepflanzungsfläche verzichtet werden muß. Stattdessen wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen, die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A getroffen wurden, bleiben unverändert - bis auf die textliche Festsetzung Nr. 6 - die entfallen kann. (Sie betrag die ehemals geplante Bepflanzungsfläche am Wendepunkt des Friedrich-Elfers-Weges).

In dieser 3. Änderung wird - ausser den genannten - folgende Festsetzung getroffen:

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, die ca mittig innerhalb des Flurstücks 269/10 festgesetzt wurde, ist flächenhaft mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Pflanzenabstand darf maximal 2,0 m betragen. Zu wählen sind:
Hasel, Holunder, Hundsrose, Ginster, Schlehe, Weißdorn.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 A, 3. Änderung werden der Gemeinde Himmelpforten keine Kosten entstehen.

Himmelpforten, den 27. SEP 1995



M. v. Bürgermeister
83. Bärfeindt

Gemeindedirektor

83. Bardenhagen

Anlagen: Bebauungsplan Nr. 7 A mit 1. und 2. Änderung
Flurkartenauszug 1995 M 1 : 1 000
Ausbauplanung Friedrich-Elfers-Weg M 1 : 500
(Verkleinerung aus M 1 : 250)

Hinweis: Das Wohnwirtschaftsgebäude Marschweg 2 ist in die Liste der Baudenkmale aufgenommen worden. Es liegt ausserhalb des Geltungsbereichs dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A.

April 1995
redaktionelle Überarbeitung August 1995

textliche Festsetzungen:

1.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen im Sinne des § 4(3)1-4 BauNVO Gegenstand des Bebauungsplanes und allgemein zulässig.

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

2.

Innerhalb des Mischgebietes sind nur Anlagen und Nutzungen gemäß § 6(2)1-7 BauNVO allgemein zulässig. Anlagen und Nutzungen gemäß § 6(2)8 und § 6(3) BauNVO sind nicht zulässig.

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

3. Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten, soweit es sich um Gebäude handelt.

4.

Gemäß § 20(3) BauNVO wird festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die zulässige Geschoßflächenzahl anzurechnen sind.

5.

Die Profilgestaltung der Strassen und Wege innerhalb der Strassenbegrenzungslinien kann geringfügig abweichend von den Einzeichnungen im Bebauungsplan gestaltet werden.

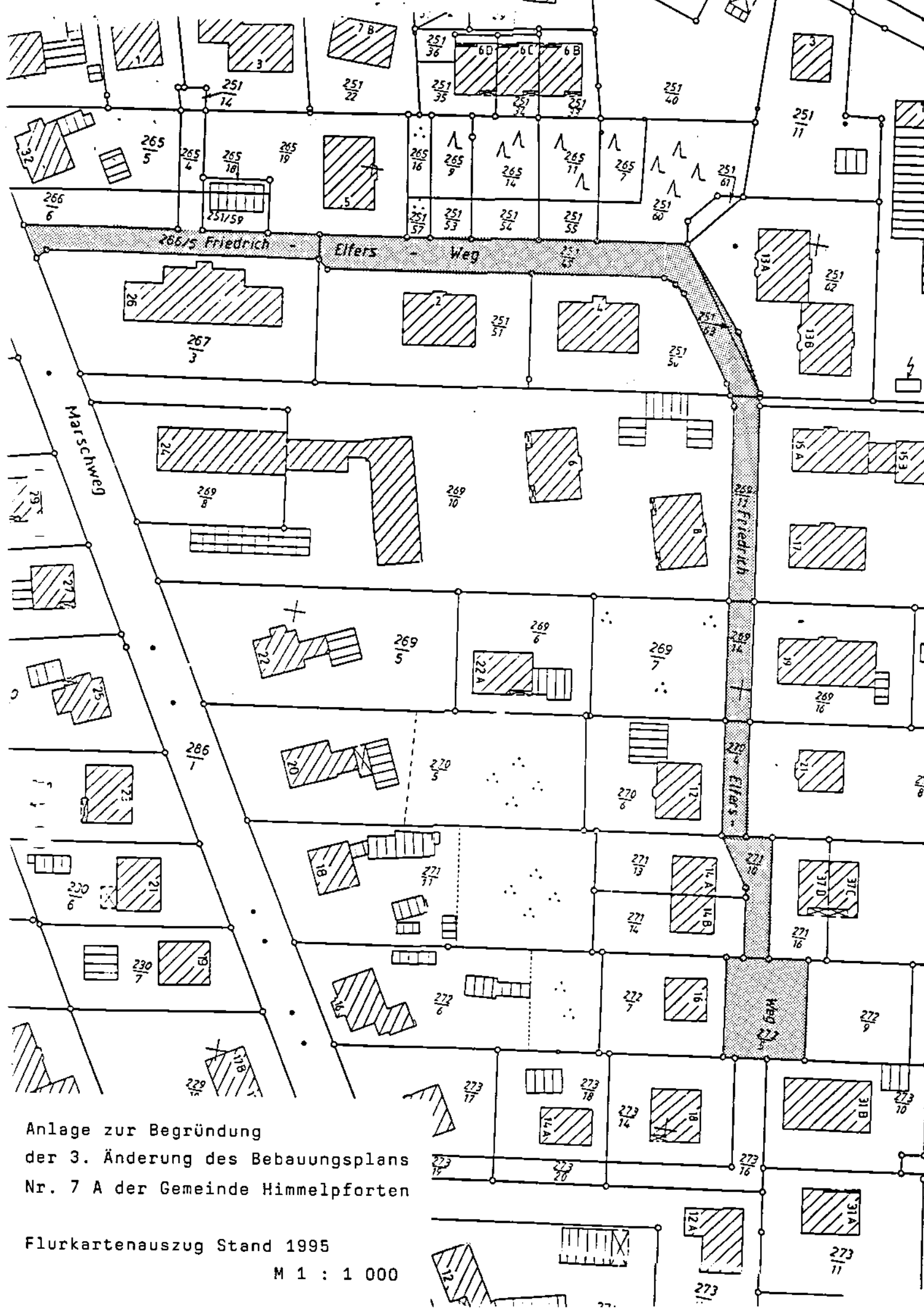
6.

Die gekennzeichneten 34 erhaltenswerten Bäume innerhalb des Flurstücks 266/7 sind zu erhalten und zu pflegen. Falls sie abgängig sind, ist am gegebenen Standort bzw. in dessen unmittelbarer Nähe ein heimischer Laubbaum nachzupflanzen, der zur Pflanzzeit in 1,0 m Höhe über Gelände einen Stammumfang von mindestens 20 cm aufweist.

Für die Nachpflanzungen sind überwiegend Eichen zu wählen.

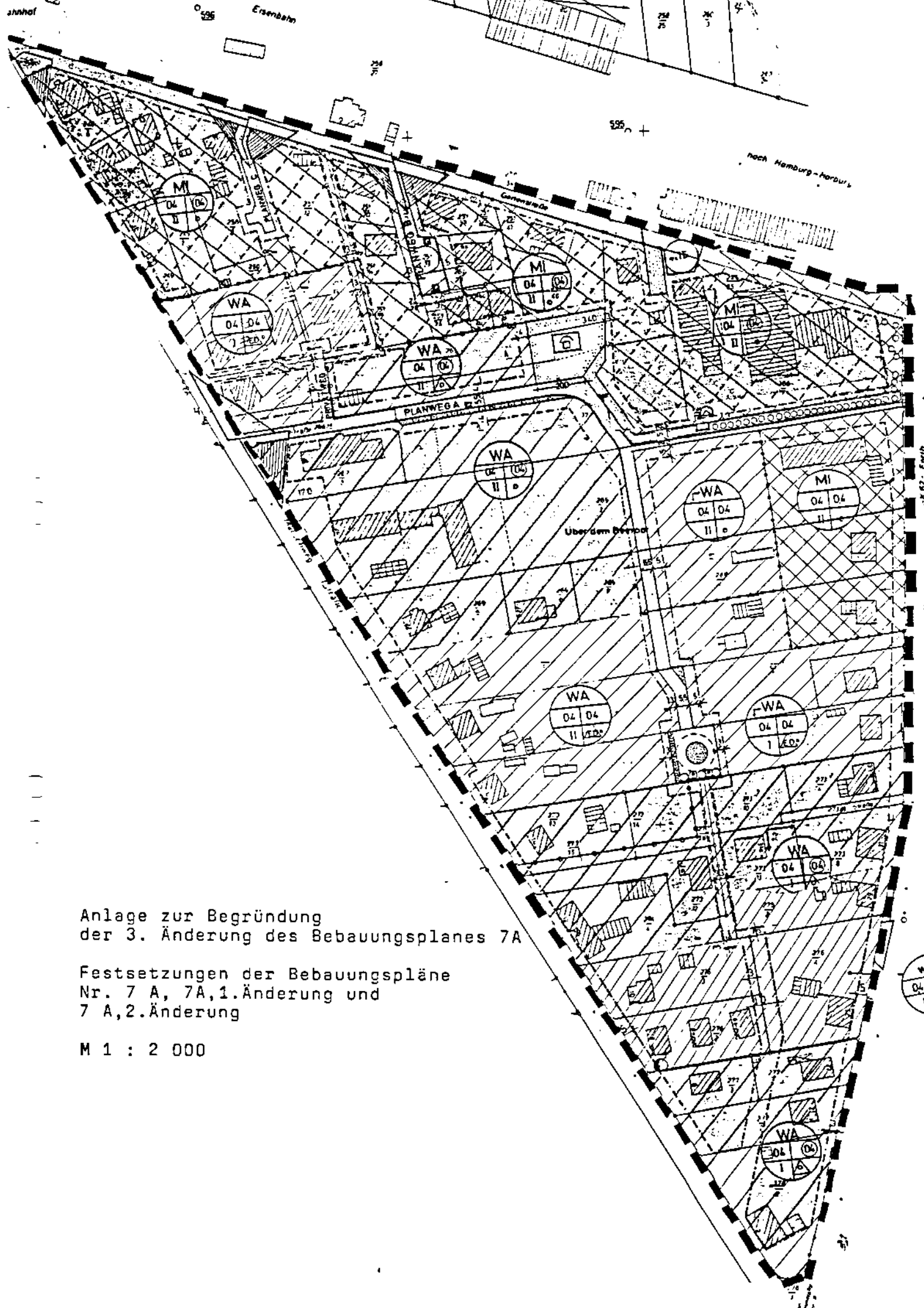
7.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, die ca mittig innerhalb des Flurstücks 269/10 festgesetzt wurde, ist flächenhaft mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Pflanzenabstand darf maximal 2,0 m betragen. Zu wählen sind: Hasel, Holunder, Hundsrose, Ginster, Schlehe, Weißdorn.



Anlage zur Begründung
 der 3. Änderung des Bebauungsplans
 Nr. 7 A der Gemeinde Himmelpforten

Flurkartenauszug Stand 1995
 M 1 : 1 000



Anlage zur Begründung
 der 3. Änderung des Bebauungsplanes 7A

Festsetzungen der Bebauungspläne
 Nr. 7 A, 7A,1.Änderung und
 7 A,2.Änderung

M 1 : 2 000

