

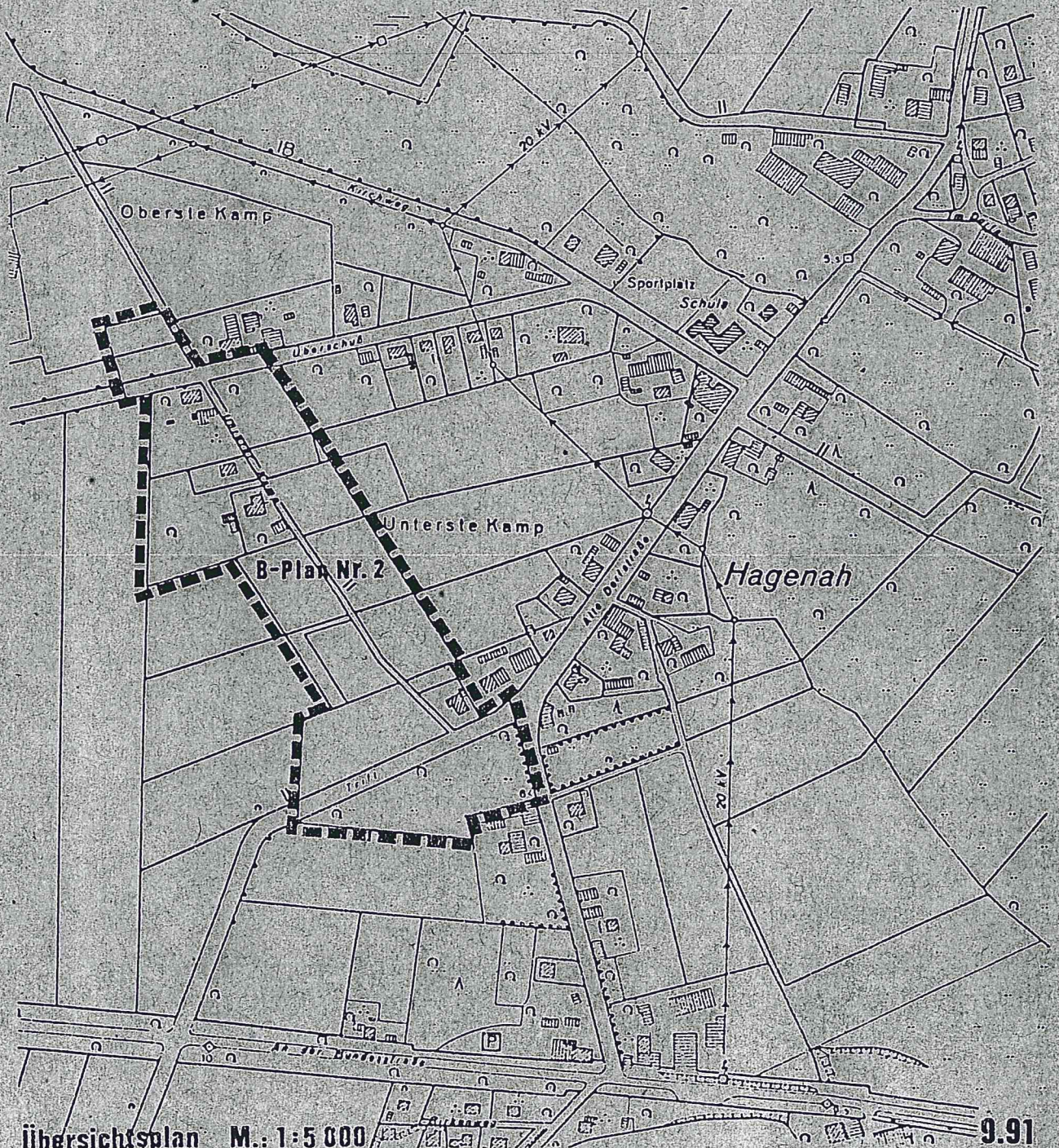
GEMEINDE HEINBOCKEL



GOLDENDORF

LANDKREIS STADE

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "HAGENAH UNTERSTE KAMP"



Übersichtsplan M.: 1:5 000

9.91

Begründung
=====

1. Planaufstellung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des BauGB vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (Nds. BauO) i. d. F. vom 6. Juli 1986 (Nds. GVBl S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.90 (Nds. GVBL S. 101), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.90 (Nds. GVBL S. 115), hat der Rat der Gemeinde Heinbockel in seiner Sitzung am 05.07.90 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hagenah, Unterste Kamp" beschlossen. Es handelt sich um eine qualifizierte Aufstellung im Sinne des § 30 Abs 1 BauGB.

2. Planunterlagen

Die Planunterlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind durch den ÖBVI Dipl.-Ing. Joachim Welte im Nov. 1988 gefertigt worden. Die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit wurde festgestellt.

3. Lage des Planbereiches

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hagenah, Unterste Kamp" wird begrenzt

- im Norden durch die Straße "Überschuß" und darüberhinausgehend 2 Baugrundstücke
- im Osten durch eine Bebauungstiefe von 50 m parallel zu den Straßen "Unterer Kamp" und "Alte Dorfstraße"
- im Süden durch das Grundstück 26/1 teilw. zwischen "Trift" und "Alte Dorfstraße"
- im Westen durch eine Grenze im Abstand von 50 m von der Straße "Trift" und "Unterer Kamp" und im Bereich der bebauten Grundstücke durch die hintere Grundstücksgrenze.

4. Geltungsbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Unterste Kamp" betrifft die Gemarkung Hagenah

Flur 1

Flurstücke 140/35 teilw., 61/36 teilw., 62/37 teilw.

Flur 2

181 teilw.

Flur 3

172 teilw. 39/5, 39/6, 39/10, 39/12, 39/13, 39/14, 39/15, 39/16, 38/4, 38/5, 38/6, 33/1 teilw., 33/2, 32/1 teilw., 32/2, 28/5 teilw. 27 teilw., 215/41 teilw., 46/2, 46/3, 46/4 teilw., 35/1 teilw. 34/2 teilw., 31/7 teilw., 29/3, 29/4 teilw., 170/1 teilw., 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5, 26/1 teilw.

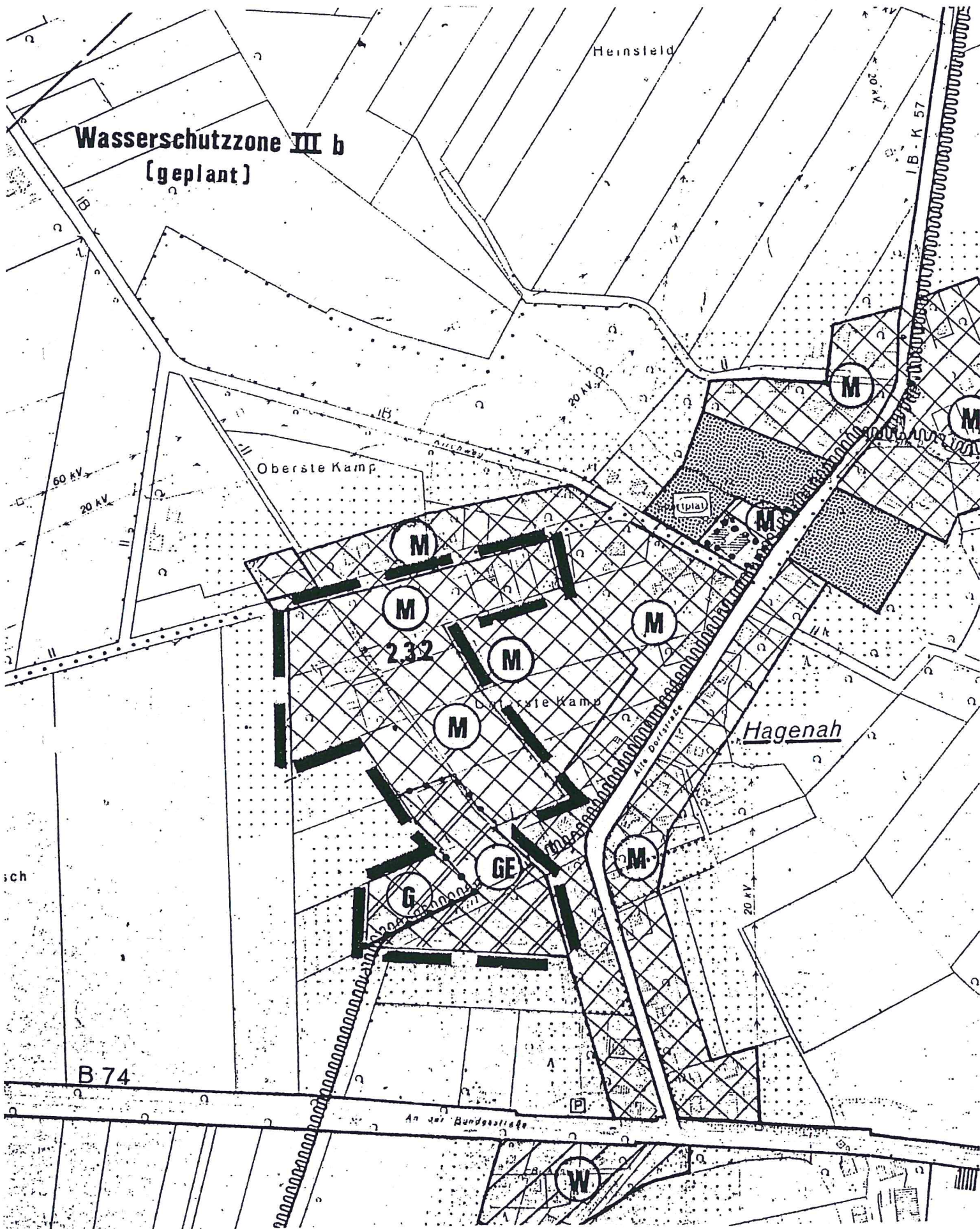
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Unterste Kamp" ist in der Planzeichnung dargestellt und in dem beigefügten Übersichtsplan "Auszug aus dem Flurkartenwerk" Maßstab 1:5000 zu ersehen.

5. Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die in § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie die Bestimmungen der BauNVO in der z.Z. geltenden Fassung.

6. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf ist am 22.8.80 durch die Bezirksregierung in Lüneburg genehmigt worden. Die 1. Änderung wurde am 24. Mai 1984, die 2. Änderung am 17.9.91 durch die Bezirksregierung Lüneburg genehmigt.



Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes folgt der neuesten Fassung des Flächennutzungsplanes.

7. Vorhandene Bauleitplanung

Die Gemeinde Heinbockel hat am 23.3.84 bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Unterster Kamp" für diesen Bereich beschlossen und einen Entwurf aufgestellt, die Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange den Bebauungsplan 1985 nicht weitergeführt. Grundsätzlich beinhaltet der Entwurf eine Wohnbebauung entsprechend der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 24. Mai 1984.

8. Planungsanlaß

Aufgrund der umfangreichen Erfahrungen mit dem Wohnen auf dem Lande und der damit verbundenen Probleme zwischen Wohnen und Landwirtschaft hat der Gemeinderat der Gemeinde Heinbockel allgemein erkannt, daß eine Ausweisung von allgemeinen Wohnbauflächen in Verbindung mit alten gewachsenen Dorfkernen nicht zu dem gewünschten Zusammenleben in der Dorfgemeinschaft führt. Die überwiegend durch die Landwirtschaft geprägte Struktur dieses Bereiches sollte auf jeden Fall erhalten werden, denn sie stellt auch für Neubürger und solche, die es werden wollen, den besonderen Reiz dar.

Um den wieder wachsenden Bedarf nach Bauflächen zu decken, hat der Gemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Er umfaßt nur einen Teilbereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen.

Ein im Ortsteil ansässiger Fuhrunternehmer hat im südlichen Bereich des Planbereiches ein Baugrundstück an der Straße "Unterer Kamp" erworben. Noch auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes von 1984 ist ihm eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus erteilt worden.

Aufgrund einer starken Expansion dieses Fuhrunternehmens entstand der Bedarf nach weiteren Anlagen und Stellflächen. Der Gemeinderat der Gemeinde Heinbockel hat sich entschieden, diesen Gewerbebetrieb im Ortsteil Hagenah zu erhalten, um

1. eine vollständige Abwanderung zu vermeiden,
2. die verkehrsgünstige Lage zur B 73 auszunutzen, um damit im Interesse der Gemeinde die Belastung der Bewohner und der Ortsstraßen so gering wie nötig zu halten, und
3. die Arbeitsplätze für Dorfbewohner zu erhalten.

9. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Sicherung und Entwicklung der dörflichen Strukturen werden die allgemeinen Bauflächen des Plangebietes festgesetzt.

Im Gegensatz zum allgemeinen Wohngebiet (WA) ist weiterhin der Einsatz der Landwirtschaft möglich und wünschenswert. Z.Z. wird das Plangebiet noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Aus betrieblichen Erwägungen ist jedoch die volle Nutzung der Flächen geringer geworden, da vor allem die Bodenverhältnisse sehr schlecht sind. Diese Flächen sollen sofort oder später aus ihrer Nutzung entlassen und Bauzwecken zur Verfügung gestellt werden. In der Hauptsache liegen diese Bauflächen an der Straße "Unterer Kamp". Die Erweiterung entsprechend dem Flächennutzungsplan nach Osten soll nach vollständiger Bebauung des jetzigen Plangebietes erfolgen. Eine entsprechende Erschließung ist durch die Ausweisung einer Stichstraße sichergestellt.

Dorfgebiet

=====

Die Flächen nördlich der Straße "Überschuß", die bebauten Dorfflächen westlich der Straße "Unterer Kamp" bis zum Spielplatz, die Flächen in einer Tiefe von 50 m östlich der Straße "Unterer Kamp" sowie im südlichen Bereich die Fläche an der "Alten Dorfstraße" werden als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, um auch die Struktur und den Charakter des Dorfes zu erhalten und die Zumutbarkeit der angrenzenden Landwirtschaft aufzunehmen. Als optischer Übergang von der Ortslage zu den landwirtschaftlichen Flächen des Außenbereiches ist ein 10 m breiter Streifen der bebaubaren Grundstücke mit einer Bindung zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Um den vorhandenen ortsrandprägenden Baumbestand mit aufzunehmen, ist die Planbereichsgrenze im Bereich der Flurstücke 39/5, 39/13 und 38/5 bis an die rückwärtige Grenze dieser Flurstücke erweitert worden. Die Festlegung der Baugrenze läßt jedoch nur eine Bautiefe von 50 m von der Straße "Unterer Kamp" zu. Die Baugrenze zur Straße "Unterer Kamp" folgt in diesem Bereich der vorhandenen Bebauung und vollzieht die versetzte Anordnung der Gebäude nach.

Im Bereich nördlich der Straße "Überschuß" ist eine Baufläche dargestellt für 2 Baugrundstücke. Sie sind in diesen Planbereich aufgenommen, um auch hier die optische Ausbildung des Ortsrandes durch die Festsetzung von Pflanzflächen zu gewährleisten. Östlich der Straße "Unterer Kamp" ist ebenfalls eine Bautiefe von 50 m festgesetzt. Eine Grundstücksaufteilung kann somit gut vorgenommen werden. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 10 m vorne und hinten festgesetzt.

Im Einmündungsbereich zur Straße "Überschuß" verringert sich der Abstand auf 5 m, um eine sinnvolle Aufteilung der Grundstücke zu gewährleisten und um die bauliche Einengung des Straßenraumes im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Bebauung aufzunehmen.

Das Dorfgebiet setzt sich nach Süden hin fort bis zur Straße "Trift" unter Einbeziehung des bebauten Grundstückes "Unterer Kamp"/"Trift" (Eckgrundstück). Um eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die "Alte Dorfstraße" zu finden, sind die Flächen südlich der Straße "Trift" bis an die vorhandene Bebauung in den Planbereich mit aufgenommen.

In einer Tiefe von 50 m von der "Alten Dorfstraße" sind diese Flächen des Dorfgebietes festgesetzt mit einer Baugrenze im Abstand von 10 m von der Straßenbegrenzungslinie.

Zur Erhaltung des dörflichen Charakters und um das Bild einer städtischen Wohnsiedlung zu vermeiden, wird eine textliche Festsetzung für die Bauweise von nur Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt mit der Einschränkung, daß je Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung ist im Dorfgebiet erforderlich, da sonst ein Übernehmen von Wohnungen zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes führen würde. Darüberhinaus legt der Gemeinderat besonderen Wert auf die textliche Festsetzung, daß die Dachneigung 35° nicht unterschreiten darf. Die Außenhaut der Haupt- und Nebengebäude darf überwiegend aus rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk oder einer Holzverkleidung mit grüner oder brauner Farbgebung bestehen.

Gewerbegebiet
=====

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Planbereich ein Gewerbegebiet fest. Es gliedert sich in zwei Bereiche. Es dient der Ansiedlung, Erweiterung bzw. Umsiedlung von reinen Gewerbebetrieben aus dem Ort Hagenah. Das Ortsbild Hagenah ist nach wie vor durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Daraus hat sich in der Vergangenheit auch das umzusiedelnde Fuhrunternehmen entwickelt. Zur Sicherung der angrenzenden Nutzung ist das Gewerbegebiet von einem eingeschränkten Gewerbegebiet als Schutzbereich umgeben. Das Gewerbegebiet wird durch einen 10 m breiten Streifen für anzupflanzende standortgerechte Bäume und Sträucher eingefasst (s. anliegende Pflanzliste). Zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Westen wird zusätzlich ein Lärmschutzwall festgesetzt. Zur vorhandenen Bebauung im Nordosten wird unter Berücksichtigung der engen Verhältnisse anstelle eines Walles eine einzugrünende Lärmschutzwand festgesetzt. Die Scheitelhöhe des Walles bzw. der Wand wird mit einer Höhe von 2,50 m über der Scheitelsohle, d.h. der ursprünglichen Geländeoberkante, festgesetzt. Ist dies nicht mehr möglich, so sollte die Höhe der nächstliegenden Grundstücksgrenze angenommen werden.

Zweck des Lärmschutzwalles ist die Eingrenzung des sich ausbreitenden Motorenlärms der auf den Betriebsgrundstücken benutzten Maschinen bzw. Fahrzeuge.

Einen zusätzlichen Lärmschutz nach Norden und Westen bietet die Festsetzung einer Bau- linie im Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze bzw. direkt am Fuß des Lärmschutzwalles und des Pflanzstreifens. Somit wird das Umfahren und die daraus zu erwartende Lärmbelästigung eines noch zu erstellenden Gebäudes verhindert.

Zum Schutz des angrenzenden Dorfgebietes werden die Flächen zwischen der Straße "Unterer Kamp" und dem Gewerbegebiet sowie die Flächen südlich der Straße "Trift" als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Für dieses Gebiet, das nur für nicht störende Betriebe entspr. § 8 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen ist, gilt ein zulässiger Lärmpegel gemessen an den Grundstücksgrenzen zum Dorfgebiet von max. 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Darüberhinaus werden entspr. § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

10. Immissionsschutz

Der Ort Hagenah ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Aus diesem Zusammenhang haben sich auch Gewerbeunternehmen entwickelt. Zur Erhaltung des Standortes für diese Betriebe wird in diesem Bebauungsplan das Gewerbegebiet ausgewiesen. Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch die Erhaltung der Arbeitsplätze der stark ortsgebundenen Mitarbeiter dieser Betriebe.

Zum Schutz der Anlieger enthalten die textlichen Festsetzungen Angaben über den zulässigen Schalldruckpegel, der zu den angrenzenden Grundstücken nicht überschritten werden darf. Ferner trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, wonach das Gewerbegebiet durch einen Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand gesichert wird.

11. Verkehr

Die Zu- und Abfahrt zum Gewerbegebiet erfolgt über die Straße "Trift" und die "Alte Dorfstraße". Eine andere Zu- und Abfahrt insbesondere eine direkte Anbindung über die Straße "Trift" an die B 74 ist aus Verkehrssicherheitsgründen nicht möglich. Ein entsprechender Ausbau des Straßenprofils ist vorgenommen worden. Die Straße "Unterer Kamp" wird nach Beendigung der Bebauung des Gebietes als verkehrsberuhigte Straße ausgebaut werden. Bis dahin ist der vorhandene Straßenkörper ausreichend.

Zur Sicherstellung der weiteren Erschließung östlich des Plangebietes ist in diesem Bebauungsplan ein Straßengrundstück festgelegt. Die Straße "Überschuß" durchschneidet das Plangebiet auf einer Länge von 200 m. Ein Ausbau ist z.Z. nicht erforderlich.

12. Planungen zur Pflege der Landschaft

Der Bebauungsplan weist umfangreiche Flächen zur Erhaltung bzw. zur Bepflanzung mit ortsansässigen Bäumen und Sträuchern aus. Sie dienen als die erforderlichen Ausgleichsflächen entspr. § 2 des Naturschutzgesetzes. Als Anlage ist der Begründung eine Vorschlagliste mit standortgerechten Gehölzen beigefügt.

In den vorhergehenden Abschnitten ist bereits eingehend auf den festgelegten Grünstreifen als Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich eingegangen worden. Für den Planbereich wird eine Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt. Der Spielplatz wird entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen ausgebaut. Der Spielplatz wird gegenüber der vorhandenen Gewerbefläche so abgesichert, daß er gefahrlos genutzt werden kann.

In der Straßenfläche "Überschuß" sind die vorhandenen Bäume als "Zu erhalten" festgesetzt. In der Straße "Unterer Kamp" wird in Höhe der Einmündung der Stichstraße zur städtebaulichen Markierung der Einmündung das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen festgelegt. Die Breite der Straßenfläche beträgt 8 m. Das Profil der Straße soll aus einer Fahrbahn von 4,50 m Breite und einem wechselndem Seitenstreifen von 3 m Breite bestehen. In diesen Seitenstreifen von 3 m Breite ist eine offene Wassergraben zum Sammeln des Oberflächenwassers der Straßenfläche vorgesehen.

Entsprechend dem Geländeverlauf wird das Oberflächenwasser zur Straße "Trift" geführt. Die Straße "Trift" ist bis zur Anbindung des Gewerbegebietes der gewerblichen Nutzung entsprechend ausgebaut mit einer Fahrbahnbreite von 6 m.

Die vorhandene Straßenfläche hat eine Breite von 14 m. Am südlichen Straßenrand besteht eine Wallhecke entsprechend dem Naturschutzgesetz. Diese Wallhecke einschließlich der vorhandenen Bäume wird als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in diesen Bebauungsplan aufgenommen. Die Erhaltung und Pflege dieser Wallhecke wird durch die Gemeinde erfolgen. Nach dem Naturschutzgesetz sind unbebaute Bereiche als Voraussetzung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzung der Naturgüter und für die Erholung in Natur und Landschaft insgesamt und auch im einzelnen in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zum Schutz der Wallhecke und der anzupflanzenden Grünflächen entlang der Straße "Trift" werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entlang der Verkehrsfläche Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Am südlichen Straßenrand ist in einem 4 m breiten Grünstreifen vor den vorhandenen und zu erhaltenden Bäumen ein offener Straßenbegleitgraben vorhanden, der das anfallende Oberflächenwasser aus dem Straßenraum der Straße "Unterer Kamp" und "Trift" aufnehmen kann. Im Einmündungsbereich zur "Alten Dorfstraße" befindet sich eine Regenwassersammelzisterne im Straßenseitenraum. Über einen Überlauf und einen vorhandenen Straßendurchlaß erfolgt die Einleitung in ein Gewässer 3. Ordnung. Ein Plan der Oberflächenentwässerung wird im Zusammenhang mit dem Ausbau der Verkehrsflächen aufgestellt.

13. Ver- und Entsorgung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers (Regenwasser) erfolgt durch Verrieselung auf den Baugrundstücken. Eine Ableitung auf die öffentlichen Flächen ist nicht erlaubt. Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen (Straßen) erfolgt über offene Seitengräben.

Die Stromversorgung ist durch das ÜNH sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Trinkwasserverband Stader Land. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den der Trinkwasserverband Stader Land die Einrichtung eines Wasserschutzgebietes (Schutzzone III B) beantragt hat. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation über eine Druckrohrleitung an die Kläranlage der Gemeinde Oldendorf. Problemabwässer sind durch besondere Maßnahmen der Verursacher abzuscheiden.

14. Kosten

Aufgestellt: Stade, im Sept. 1991 (4)

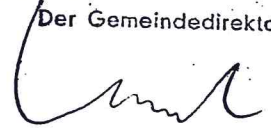
Architekt Dipl.-Ing. Christian Guleke

Spiegelberg 47, 21699 Stade

Tel. 04141/2051

Gemeinde Heinbockel

Der Gemeindedirektor



Heinbockel, den 22.11.1991

Anlage zu Ziff. 12 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2
 "Hagenah, Unterste Kamp":

Liste standortgerechter Gehölze

Großkronige Bäume

Spitzahorn	Acer Plantanoides
Stieleiche	Quercus Robur
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Sommerlinde	Tilia platyphillos
Winterlinde	Tilia cordata

Kleinkronige Bäume

Feldahorn	Acer Campestre
Weißbirke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Silberweide	Salix alba

Sträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselstrauch	Corylus avellana
Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna