

Gemeinde Estorf
Samtgemeinde Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 6

der Gemeinde Estorf
für den Bereich

"Koppelweg"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Begründung

Stand der Bearbeitung: 9. November 1994

Bearbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der
Gemeinde Estorf

Diplom-Ingenieure
Cappel - Holzer - Reinecke
Architekten & Stadtplaner
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-1526, Fax 04144-1016

1. Aufstellungsbeschuß und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Estorf hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 für den Bereich "Koppelweg" beschlossen. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Estorf und umfaßt die Flurstücke 116/1, 116/3, 117/3, 117/4 sowie einen Teil des Flurstücks 341/202 der Gemarkung Estorf, Flur 2. Insgesamt schließt es eine Fläche von ca. 1,35 ha ein.

Ziel der Planung ist die Weiterentwicklung der dörflichen Siedlungsstruktur und die Schaffung von Möglichkeiten zur Errichtung einzelner Wohngebäude. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und erfolgt am Bestand orientiert.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die allgemeine Wohnraumknappheit hat auch in der Gemeinde Oldendorf zu einer verstärkten Nachfrage nach Baugrundstücken, vorrangig für den Ein- und Zweifamilienhausbau, geführt. Im Zuge dieser Nachfrage sind - auch im Plangebiet - einzelne Bauvorhaben nach den Maßgaben des § 34 BauGB genehmigt und durchgeführt worden. Das Plangebiet befindet sich im Anschluß an den historischen Dorfkern der Ortslage von Estorf und ist bereits teilweise erschlossen. Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge und der möglichen Aufgabe der bestehenden Nutzung als Weideland ist in diesem Bereich eine weitere Entwicklung durch die bauliche Auffüllung sinnvoll und auch im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar. Entsprechend der vorhandenen Struktur ist es im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Zur Steuerung der Entwicklung im Plangebiet ist es in erster Linie notwendig, eine Erschließung zu schaffen, die eine im Hinblick auf die zukünftigen Nutzungen sinnvolle Parzellierung erlaubt. Darüber hinaus können mittels eines Bebauungsplans die zur Integration in Landschafts- und Ortsbild und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendigen Festsetzungen getroffen werden.

Vor allem, da die Voraussetzungen für eine Vorgehensweise der Beurteilung nach § 34 BauGB oder das Schaffen von Baurecht durch eine Innenbereichs- oder Abrundungssatzung durch das Fehlen einer gesicherten Erschließung nicht ausreichend gegeben sind, ergibt sich die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan für das Gebiet aufzustellen. Daher hat sich die Gemeinde Estorf entschlossen, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der die notwendigen Voraussetzungen zur bedarfsgerechten, geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet "Koppelweg" schafft.

3. Angaben zum Bestand

3.1. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Koppelweg im Süden. Der Koppelweg hat östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine befestigte Fahrbahn mit Verbundsteinpflaster in 3,25 m Breite. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Fahrbahn unbefestigt. Vom Koppelweg zweigt ein Weg (Flst. 341/202) nach Norden ab, der das Plangebiet durchquert, über verschiedene Grundstücke bis zur Olen Dörpstrot weiterführt und so die nördlich des Plangebietes liegenden bebauten Grundstücke erschließt.

3.2. Städtebauliche Einbindung

Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes ist sowohl durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise als auch durch landwirtschaftliche Hofstellen mit zum Teil historischer Gebäudesubstanz zusammengesetzt.

Im Bereich des alten Dorfkerns nördlich des Plangebietes befinden sich historische Hofanlagen, die an der Olen Dörpstrot gelegen sind. Die Hofstellen werden heute noch bewirtschaftet. Auf den ehemaligen Hofkoppeln sind zwischen den Höfen und dem Koppelweg bereits einzelne Wohngebäude errichtet worden.

Zwischen der Olen Dörpstrot mit den dort belegenen Hofanlagen und dem Plangebiet befinden sich zwei Einzelwohnhäuser (Flurstücke 116/2 und 118/2), die über den befahrbaren Weg zwischen Koppelweg und Oler Dörpstrot erschlossen sind. Darüber hinaus grenzt direkt an das Plangebiet eine ehemalige Hofanlage (Flurstück 117/2), die heute nur noch für Wohnzwecke genutzt wird.

Bewirtschaftet wird dagegen noch der westlich des Plangebietes gelegene Hof (Flurstück 101/1) sowie die Hofstelle im Bereich der Einmündung des Koppelwegs in die Straße "Am Brink". Die Bebauung zwischen der letztgenannten Hofstelle und dem Plangebiet setzt sich aus Wohnhäusern in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise zusammen.

Im Plangebiet selbst befinden sich beidseitig der Einmündung des Weges in den Koppelweg zwei Einzelwohnhäuser, die zur Zeit (November 1994) noch nicht fertiggestellt sind. Die unbebauten Grundstücksflächen im Plangebiet und seiner westlichen und südlichen Umgebung werden als Weideland genutzt.

3.3. Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist naturräumlich der Stader Geest zuzuordnen. Die Böden sind gemäß Standortkarte lehmige, meist steinige Sandböden mit örtlich auftretenden Staunässebildungen. Der Bodenart nach handelt es sich um Braunerden oder - bei Staunässe - auch Pseudogley-Braunerden und Pseudogleye. In geringer Tiefe steht Lehm an. Die heutige potentiell natürliche Vegetation ist entsprechend dem Standort und den lokalen Bodenverhältnissen der Buchen-Traubeneichenwald der Lehm- und Flottsandböden. Bezüglich des Schutzgutes Wasser hat das Gebiet nur hinsichtlich der Grundwasserneubildung eine Bedeutung, da es im Plangebiet keine Oberflächengewässer gibt.

Prägend für das Plangebiet ist seine Lage im Übergangsbereich zwischen bebauter Ortslage und Landschaft. Auf den unbebauten Flächen im Plangebiet und seiner südlichen und westlichen Umgebung dominiert die intensive Nutzung als Weideland. Die nördlich des Plangebietes angrenzenden bebauten Grundstücke sind stark eingegrünt, nennenswert ist vor allem ein Altbaumbestand an Linden vor der ehemaligen Hofanlage auf dem Flurstück 117/2 (außerhalb des Plangebietes).

Hinsichtlich ökologisch qualitativer Vegetationsstrukturen beschränkt sich der Bestand im Plangebiet auf Reste von Feldgehölzreihen am Koppelweg. Am nördlichen Rand des Koppelwegs ist in Abschnitten ein Bestand an Holundersträuchern, Eichenbüschen und Birken erhalten. Dabei handelt es sich um Reste einer Wallhecke. Auf der Südseite des Koppelwegs steht eine Gruppe von Eichenbüschen. Tiere und Niststätten wurden während der Bestandsaufnahme nicht beobachtet.

4. Inhalt des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Estorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Oldendorf. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf ist derzeit auf dem Stand der 2. Änderung vom 17.09.1991. Die 3. Änderung soll im Jahr 1995 durchgeführt werden.

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die kommende 3. Änderung wird die Darstellung des Plangebietes voraussichtlich nicht betreffen.

5. Planinhalt

5.1. Erschließung

Die Planung ist an den vorhandenen Wegestrukturen orientiert. Es ist eine zentrale Erschließung vorgesehen, die vom Koppelweg aus auf den Flächen des vorhandenen Weges und des benachbarten Flurstücks (116/3) nach Norden verläuft und dann in einer Wendeschleife endet. Die Erschließungsstraße hat eine Breite von 7,50 m. Um die versiegelte Fläche so gering wie möglich zu halten und im Sinne einer flächensparenden Erschließung soll bis zur Wendeschleife eine höchstens 4,00 m breite gepflasterte Mischverkehrsfläche entstehen. Die Anlage eines getrennt geführten Gehwegs ist nicht erforderlich. Damit bleibt ausreichend Platz für die Gestaltung der straßenbegleitenden Grünflächen mit Baumpflanzungen.

Der Wendekreis hat einen Radius von 7,50 m. Eine Wendeanlage, die auf den Wendekreis eines Müllabfuhrfahrzeugs ausgerichtet ist, wird nicht für erforderlich gehalten, da das Entsorgungsfahrzeug über den Weg nach Norden weiterfahren kann.

Von der Wendeschleife aus wird der vorhandene Weg in Richtung Norden zur Sicherung der Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird zur Erschließung von zwei neuen Baugrundstücken des Plangebietes von der Wendeschleife aus ein zweiter 4,00 m breiter befahrbarer Wohnweg nach Westen vorgesehen. Für diese beiden Wege reicht ggf. eine wassergebundene Decke aus.

Der Koppelweg am Südrand des Plangebietes soll eine ebenfalls maximal 4,00 m breite Fahrbahn erhalten, die beidseitig von unversiegelten Flächen begleitet wird. Diese sollen mit Baumpflanzungen gestaltet werden. Vorhandene Bäume und Sträucher (Reste der Wallhecke) werden erhalten.

Die Straßenverkehrsflächen belegen insgesamt 2.040 qm, davon werden ca. 700 qm für die Fahrbahnen versiegelt.

5.2. Art der Nutzungen, sonstige Flächenfestsetzungen

Unter Berücksichtigung des dörflich geprägten Charakters der Umgebung und mit Bezugnahme auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden die Bauflächen im Plangebiet als **Dorfgebiete** gemäß § 5 BauNVO (MD) festgesetzt. Sämtliche Erschließungsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Auf dem nordwestlichen Teil des Flurstücks 116/1 wird im Plangebiet eine 600 qm große Fläche, die derzeit als Weidefläche genutzt wird, als Grünfläche und Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt. Diese Fläche ist für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Ortslage von Estorf. Zur Sicherung der Integration in das Landschaftsbild und zur Abschirmung soll am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes eine dichte Eingrünung entstehen. Zu diesem Zweck werden dort auf den Grundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt, im Westen in einer Breite von 5 m und im Süden in einer Breite von 3 m. Die Art der Bepflanzung wird durch eine textliche Festsetzung geregelt. Über die südliche Fläche sollen einzelne Zuwegungen zu den Grundstücken zulässig sein.

Am nördlichen Rand des Koppelwegs ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wallhecke mit Eichen-, Birken und Holunderbestand in Abschnitten erhalten. Für diese Gehölze werden Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

5.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen

In Anlehnung an den Gebäudebestand der Umgebung wird eine **offene Bauweise** mit einer **GRZ von 0,3** festgesetzt, damit die zukünftige Bebauung sich möglichst gut in die vorhandenen Strukturen einfügt. Wegen der Lage am Ortsrand wird die **Zahl der Vollgeschosse auf 1** beschränkt, obwohl in unmittelbarer Nachbarschaft ein zweigeschossiges Wohnhaus anzutreffen ist. Die Festsetzung einer GFZ erübrigt sich somit.

Mit Verweis auf die bestehende Bebauung im Plangebiet selbst und in seiner Umgebung wird auf eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet. Diesbezüglich ist die Zulässigkeit von Vorhaben daher im Einzelfall nach den Maßgaben des § 34 BauGB zu prüfen, wodurch eine Integration der Vorhaben in den Charakter der baulichen Umgebung ausreichend gewährleistet wird. Die in der Plandarstellung enthaltene Parzellierung ist als Hinweis und Hilfestellung zu sehen und nicht verbindlich.

Im Plangebiet werden sechs neue Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 6.200 qm geschaffen. Die ausgewiesenen Dorfgebiete umfassen einschließlich der bereits bebauten Grundstücke eine Fläche von 10.480 qm.

6. Belange der Grünordnung

6.1. Maßnahmen und Empfehlungen zur Verringerung des Eingriffs

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen beiderseits des Koppelwegs werden als Überreste naturnaher und landschaftsstrukturierender Elemente erhalten. Für diese Feldgehölzreihen werden Erhaltungsgebote festgesetzt. Zusätzlich zur Erhaltung der vorhandenen Strukturen wird ein Streifen mit Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes angelegt. Insgesamt werden so 965 qm Gehölzstreifen als Ortsrandeingrünung auf den Grundstücksflächen angelegt, um eine Integration der Planung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unter größtmöglichem Rückgriff auf die vorhandene Durchwegung. Lediglich der befahrbare Wohnweg, der von der Wendeschleife nach Westen führt, stellt eine gegenüber dem Bestand neue Verkehrsfläche dar. Für diese Fläche ist ggf. eine Befestigung mit einer wasserdurchlässigen Decke ausreichend, wie z. B. Kies, Split oder Grand. Fahrbahnrandbereiche sollen, soweit es geht, als Grünstreifen mit einseitig zu pflanzenden Bäumen angelegt werden. Durch straßenbegleitende, muldenartig ausgebildete Grünstreifen kann die Versickerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers ermöglicht werden, so daß der Verlust an Versickerungsflächen durch Versiegelung im Straßenraum kompensiert werden kann.

Auch auf den Grundstücken muß das Regenwasser zur Versickerung gebracht werden, da eine Regenwasserkanalisation nicht besteht. Damit wird das Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags zur Versickerung gebracht und so der Eingriff in die Naturhaushaltsfaktoren verringert.

6.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Hinsichtlich seiner ökologischen Bedeutung wird das Plangebiet - soweit es noch nicht bebaut ist - aufgrund der intensiven Nutzung als Grün- und Weideland als relativ geringwertig eingestuft. Die Realisierung der Planung läßt dennoch eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Naturhaushalt und Landschaftsbild erwarten, die sich im einzelnen wie folgt darstellt:

Im Zusammenhang mit der zukünftigen Versiegelung werden die Flächen für Versickerung und Verdunstung verringert, so daß **Böden** und Grundwasserneubildung beeinträchtigt werden.

Der Naturhaushaltsfaktor **Wasser** ist von der Planung nur hinsichtlich des Grundwassers betroffen, da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind. Aufgrund der Lehmschicht, die unter den Böden zu erwarten ist, ist die Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung als gering einzuschätzen.

Auf das **Klima** hat die Planung keinen nennenswerten Einfluß. Durch eine erhöhte Versiegelung und den damit verbundene Verlust an offenem Boden sowie die Wärmestrahlung von Dächern und Gebäuden wird es zu einer geringfügigen Veränderung des Kleinklimas kommen.

Hinsichtlich der **Vegetation** erfolgt der Eingriff in auf intensiv bewirtschaftetem Weide- bzw. Grünland, das als Biotop mit relativ geringem Entwicklungspotential gewertet werden kann. Die vorhandenen höherwertigen Gehölzstrukturen im Plangebiet werden erhalten.

Wertvolle Lebensräume für die **Tierwelt** wurden im Bereich des Eingriffs nicht beobachtet, so daß der Eingriff diesbezüglich auch als relativ geringfügig zu bewerten ist.

Hinsichtlich der Beeinträchtigung des **Landschaftsbildes** hat die Planung insofern eine Bedeutung, als daß das Gebiet am Siedlungsrand gelegen ist und somit die Integration des bebauten Bereiches in die Landschaft von Bedeutung ist. Diesem Aspekt wird in Form von Festsetzungen von Bindungen für Bepflanzungen am Rand des zukünftig bebauten Bereichs Rechnung getragen.

Insgesamt wird aus der Einzelbetrachtung deutlich, daß der durch die Planung zu erwartende Eingriff im wesentlichen im Zusammenhang mit einer Erhöhung der Flächenversiegelung erfolgt. Daher werden zur Kompensation des Eingriffs Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umfang der versiegelten Fläche vorgesehen.

In Plangebiet werden 10.480 qm Dorfgebiet ausgewiesen, von denen die bisher nicht bebauten Grundstücksflächen ca. 6.200 qm ausmachen. Für diese neu zu bebauenden Grundstücksflächen ist eine maximale Versiegelung von 30% anzusetzen.

Darüber hinaus wird eine Versiegelung durch den Ausbau vorhandener Verkehrsflächen entstehen. Auf den insgesamt 2.040 qm Verkehrsflächen wird unter Berücksichtigung der zu erwartenden Fahrbahnbreiten und Ausbauarten eine zusätzliche Versiegelung von maximal 700 qm angenommen.

Die versiegelten Flächen ergeben sich demnach wie folgt:

neu bebaute Flächen in den MD-Gebieten	1.860 qm
versiegelte Straßenflächen	700 qm
<hr/>	
Summe	2.560 qm

Dieser Versiegelung stehen als Ausgleich 1.570 qm Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gegenüber. Die darüber hinaus erforderlichen 990 qm sollen durch eine geeignete Ersatzfläche kompensiert werden. Entsprechende Klärungen sollen im weiteren Verfahren erfolgen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden oder im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Gut Wasser in den Wohngebäuden in einen Brauchwasserkreislauf eingespeist werden. Dieses Ziel wird mittels einer textlichen Festsetzung geregelt.

Das Regenwasser, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, soll in wegbegleitende Wassergräben oder Mulden eingeleitet werden. Die Gräben bzw. Mulden sind so anzulegen, daß das Wasser dort möglichst lange zur Versickerung stehen kann. Bei der geringen Fläche des Plangebietes sind bei dem beschriebenen Vorgehen keine Probleme zu erwarten.

7.2. Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser soll durch Anschluß an das Netz der zentralen Schmutzwasserentsorgung abgeführt werden. Entsprechende Anschlußmöglichkeiten sind gegeben.

7.3. Wasserversorgung

Die Sicherung der Trinkwasserversorgung soll über den Anschluß an das zentrale Leitungsnetz des Trinkwasserverbands Stader Land erfolgen.

7.4. Versorgung mit elektrischer Energie

Der Planbereich soll an das örtliche Netz angeschlossen werden.

8. Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz ist für das Baugebiet nicht erforderlich. In geringer Entfernung liegt der Kinderspielplatz der Grundschule Estorf, der allen Kindern zugänglich ist.

9. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

1. Auf den Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich Laubgehölze zu pflanzen. Je 2 qm Fläche ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: Stieleiche; Traubeneiche, Kastanie, Linde, Rotbuche, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Vogelbeere und Haselnuß. Ausnahmsweise kann der südliche Pflanzstreifen entlang des Koppelweges für die Anlage von Grundstückszuwegungen oder -zufahrten unterbrochen werden.

Zweck dieser Festsetzung ist es, den durch die Planung vorbereiteten Eingriff durch das Schaffen einer unter ökologischen Gesichtspunkten qualitätvollen und standortgerechten Eingrünung zu reduzieren, die zugleich die Integration des Plangebietes in die landschaftliche Umgebung gewährleistet und den dorfgerechten Charakter des Gebietes sichert.

2. Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Speicherung des Regenwassers und Entnahme als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Grundlage dieser Festsetzung ist neben dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit dem Gut Wasser der Grundsatz, möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags zur Versickerung zu bringen, um so den Eingriff in den Naturhaushalt zu verringern. Die Zuführung zum Grundwasser kann in Sickergruben erfolgen. Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann das Regenwasser auch hausintern in einen Brauchwasserkreislauf eingeleitet werden, etwa durch die Verwendung des auf den Dachflächen gesammelten Wassers für die WC-Spülung.

Auf Grundlage von § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit §§ 97 und 98 NBauO werden folgende Bauvorschriften über Gestaltung als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

3. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen können bis zu einer Nutzfläche von 30 qm auch mit Flachdächern versehen werden.

4. Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk mit rötlichem, rotem bis hin zu braunem Farbton zu verwenden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40% der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen.

Diese Festsetzungen zur Verwendung ortsüblicher Gestaltungselemente dienen der Sicherung der regionaltypischen und dorfgerechten Gestaltung und der Integration des Plangebietes in das Ortsbild.

10. Flächen- und Kostenangaben

10.1. Flächenbilanz

Dorfgebiete	
westliches Baugebiet	6.280 qm
östliches Baugebiet	3.230 qm
Zwischensumme Dorfgebiete	9.510 qm
Verkehrsflächen	
Koppelweg am Südrand	1.360 qm
sonstige Verkehrsflächen	680 qm
Zwischensumme Verkehrsflächen	2.040 qm
Grünflächen	
Fläche im Nordwesten	600 qm
Randeingrünung der Baugebiete	970 qm
Zwischensumme Grünflächen	1.570 qm
Summe (Fläche des B-Plangebietes)	13.120 qm

10.2. Kostenangaben

Für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans werden beitragsfähige Erschließungskosten von ca. 150.000 DM angesetzt.

11. Bodenordnung

Die Neubaufläche ist derzeit in privater Hand. Einer Parzellierung stehen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gleichwohl keine Hindernisse im Weg.

12. Finanzierung

Die Gemeinde wird gemäß den §§ 127 ff. BauGB und der Satzung der Gemeinde Estorf Beiträge zu den Erschließungskosten erheben.

Die Finanzierung des Gemeindeanteils der Erschließungskosten erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Haushalt der Gemeinde Estorf.

Bearbeitet im November 1994
Cappel/Kranzhoff

Estorf, den

Diplom Ingenieure
Cappel - Holzer - Reinecke
Stadtplaner & Architekten
Himmelpforten

Der Gemeindedirektor

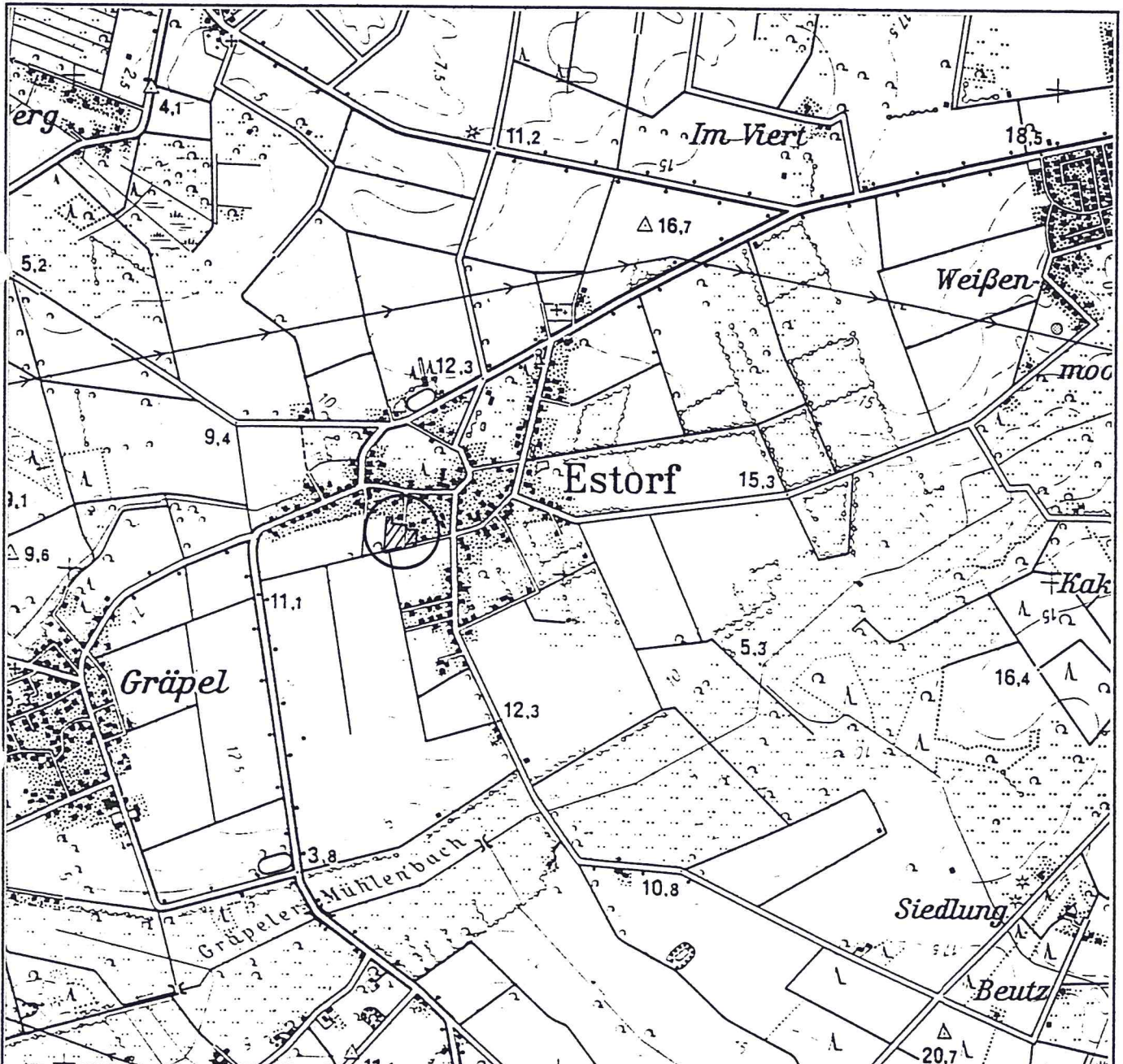
Bebauungsplan Nr. 6

der Gemeinde Estorf

für das Gebiet

"Koppelweg"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung



Übersichtsplan 1 : 25.000

Planverfasser:

Diplom Ingenieure

Cappel - Holzer - Reinecke

Poststraße 27, 21709 Himmelpforten

Telefon 04144-1526, Fax 04144-1016