

SAMTGEMEINDE OLDENDORF

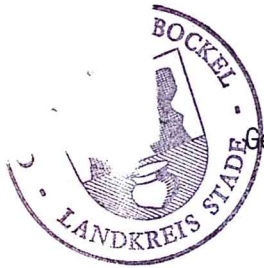
GEMEINDE HEINBOCKEL

ORTSTEIL HEINBOCKEL

ABRUNDUNGSSATZUNG

NR. 2

"HIMMELPFORTENER WEG"



Gemeinde Heinbockel Abrundungssatzung Nr. 2

" Himmelpfortener Weg "

---

BEGRÜNDUNG ZUR ABRUNDUNGSSATZUNG

---

Allgemein

Der Rat der Gemeinde Heinbockel hat beschlossen, für Teilbereiche des Gemeindegebietes eine Satzung gemäß § 34 BauGB zu erlassen, um die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Heinbockel festzulegen und um einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung in den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehen.

Die Satzung soll die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Abrundung bestehender Siedlungsbereiche und für eine Gestaltung des Ortsrandes schaffen.

Die Satzung gemäß § 34 BauGB ist aus der vorgegebenen Bebauung und dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Satzungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als dörfliches Mischgebiet ausgewiesen.

Ebenso sind die benachbarten südlichen und südöstlichen Flächen als dörfliches Mischgebiet definiert. Die nordwestlichen, nördlichen und östlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Abrundungssatzung ergeben sich am Ortsrand 1 bzw. 2 bebaubare Grundstücksflächen.

Die Satzung wird zur Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung der betreffenden Freiflächen und der Sicherung und Erhaltung alter, wertvoller Bäume und Wallhecken mit Grabenmulde erlassen.

Die Zahl der Vollgeschosse, sowie das zulässige Maß und die Art der baulichen Nutzung, werden durch die vorhandenen baulichen Gegebenheiten im Satzungsgebietes und dessen näherer Umgebung bestimmt.

Alle künftigen Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches, die Baunutzungsverordnung und der Nds. Bauordnung zu errichten.

Geltungsbereich der Satzung

Gemarkung Heinbockel,  
Flur 1,  
die Flurstücke 156/7, 156/6, 156/5, 156/2, 156/1,  
325/141, 326/141, 309/143 tlw., 182 tlw., 307/137 tlw.,  
139/2, 139/1 tlw., 316/160 tlw..

Das Satzungsgebiet wird begrenzt:

im Süden - durch die südliche Grenze der Flurstücke 182  
und 156/7,

im Westen - durch die westliche Grenze der Flurstücke 156/7,  
156/6, 156/5, 156/2, 156/1,

durch die gemeinsame Grenze der Flurstücke  
326/141 und 155/1,

durch die westliche Grenze des Flurstückes  
326/141 und von deren nördlichem Meßpunkt durch  
eine Grenze in 44 m Entfernung, parallel zur  
Grenze zwischen den Flurstücken 182 und 309/143  
im nördlichen Teil,

im Norden - durch die Grenze der Flurstücke 307/137, 136/2  
und deren Verlängerung über das Flurstück 182  
in das Flurstück 309/143 bis zum Schnittpunkt  
mit der westlichen, o. g. Grenze des Flurstückes  
309/143,

im Osten - durch eine Grenze im Abstand von ca. 45 m, parallel  
zur Grenze des Flurstückes 182 mit den Flurstücken  
136/2, 307/137, bis zum Meßpunkt der Flurstücke  
307/137, 139/1, 139/2,

durch die östliche Grenze des Flurstückes 139/2,  
deren Verlängerung nach Süden auf dem Flurstück  
316/160, parallel zur östlichen Grenze des Flur-  
stückes 182, ca. 63 m, von diesem Punkt recht-  
winklig bis zum Flurstück 182 verlaufend,

durch die östliche Grenze des Flurstückes 182  
im Süden des Satzungsgebietes bis zum Flurstück  
245/1.

### Art der baulichen Nutzung

Das Satzungsgebiet ist als dörfliches Mischgebiet zu klassifizieren.

In Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ist die vorhandene Bebauung der Umgebung bestimmend für die zulässige Art der Bebauung auf bisher unbebauten Flächen im Satzungsgebiet.

### Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Baunutzungsverordnung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse der vorhandenen umgebenden Bebauung bestimmt.

Es gilt die eingeschossige Bauweise.

### Bauweise

Dem Charakter der umgebenden Bebauung gemäß gilt das Einzelhaus in offener Bauweise.

### Ortsrandausbildung

Die Ortsrandausbildung im nördlichen Teil des Satzungsgebietes wird durch natürliche Hecken, Wallhecken mit Eichen, Erlen, Ebereschen und Birken und einer Grabenmulde, parallel zur Wallhecke, nachhaltig geprägt.

Die Wegrandausbildung in diesem nördlichen Teil des Satzungsgebietes wird festgesetzt mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, sowie Gewässern.

### Gestaltung

Wie Art und Maß der baulichen Nutzung werden auch die wesentlichen Gestaltungselemente von Neubauten im Satzungsgebiet durch vorhandene Bauformen und -strukturen vorgegeben.

Um das Einfügen von Neubauten oder Umbauten innerhalb des Satzungsgebietes zu erleichtern, wird empfohlen, daß alle 2-, 3- und 4-seitig umschlossenen Gebäude ein Satteldach erhalten, die Hauptgebäude zwischen 35° und 52° Dachneigung, mit roter bzw. rotbrauner Pfannendeckung versehen sind, die Außenwände der Gebäude aus rotem bzw. rotbraunem Mauerwerk bestehen, die Fenster aus Holz, mit weißem Anstrich, gefertigt sind.

Hierdurch wird ein ländliches Erscheinungsbild gewahrt und das Einfügen neuer Bauten in die Umgebung gewährleistet.

### Erschließung

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt von der "Dorfstraße" ( K 57 ) als innerörtlicher Haupteerschließung.

Die Flächen des Satzungsgebietes werden unmittelbar über dem "Himmelfortener Weg" erschlossen.

Durch eine Bebauung, die sich aus der Satzung ergibt, wird diese Gemeindestraße nicht beeinträchtigt.

### Grünflächen

Im Norden des Satzungsgebietes ist der Übergang zur offenen Landschaft geprägt durch feuchte Weiden mit Einzelbäumen und natürlichen Wallhecken.

Besonders das Geländeprofil am Wegrand, Wall und Grabenmulde, aber auch die Eichen, Erlen, Ebereschen und Birken im Verlaufe der Ost- und Nordgrenze des Flurstückes 309/143 stellen ein erhebliches ökologisches Potential dar.

Die Bereiche dieser Hecken, die sich im Satzungsgebiet befinden, bedürfen der Sicherung, da sie üblicherweise bei Baumaßnahmen weichen müssen.

Im Bereich des "Himmelfortener Weges", teils auf dem Grund der Flurstücke 156/7, 316/160, 139/1 und 307/137, teils auf dem Flurstück 182, befinden sich alte Eichen und eine Kastanie, deren Erhaltung sichergestellt werden.

Aber auch jüngere Bäume, Eichen, Eschen und Kastanien, ca. 25 Jahre alt, auf den Flurstücken 156/2 und 156/1, sowie Neuanpflanzungen von Eichen im Straßensaum des Flurstückes 182, kennzeichnen den Grünraum des Satzungsgebietes. Auch sie sind erhaltenswert.

### Versorgung

Schmutzwasser wird zur Zeit in Heinbockel über Einzelkläranlagen entsorgt,

Oberflächenwasser verbleibt auf dem Grundstück,

Trinkwasser ist durch die Anlagen des Trinkwasserverbandes Stader Land vorhanden,

Strom und Telefon sind im Satzungsgebiet vorhanden,  
Müllentsorgung besteht.

### Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind seitens der Gemeinde Heinbockel nicht erforderlich.  
Eine Grundstücksteilung kann in Anlehnung an die Größe der Nachbargrundstücke vorgenommen werden.

### Kosten

Durch den Erlaß dieser Satzung werden der Gemeinde Heinbockel keine Kosten entstehen.

Die vorliegende Satzung umfaßt zu einem größeren Teil unbebaute Grundstücke.

Unbebaute Flächen sind im Geltungsbereich der Satzung vorhanden bzw. wurden zur Abrundung der Ortslage in den Satzungsbereich einbezogen. Daraus ergeben sich 1 bis maximal 2 zusätzlich bebaubare Grundstücke.

Die Abrundungssatzung gemäß § 34 BauGB hat das Ziel, eine eindeutige Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zu erreichen und eine geordnete Entwicklung des Innenbereiches und der Abgrenzung der Bauflächen zum Außenbereich zu sichern.

Heinbockel, den 31. März 1993

Bürgermeister



Gemeindedirektor

Die Abrundungssatzung mit Begründung wurde ausgearbeitet von  
Dipl.-Ing. Jörn Steinhoff, Drift 18, 2161 Helmste

September 1992

