

Gemeinde Himmelpforten Bebauungsplan Nr. 7 A, 1. Änderung

" zwischen Marschweg, Gartenstrasse und K 6 2 "

B E G R Ü N D U N G

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I.S. 2253) zuletzt geändert am 25.7.1988 (BGBl.I. S 1093/1137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl.I.S.123)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 30.7.1981 (BGBl.I.S. 833)
- 4 § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl.S. 229) zuletzt geändert am 27.3.1990 (Nds. GVBl.S. 115)

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A :
Gemarkung Himmelpforten, Flur 5, Flurstücke 275/2, 276/4,
276/3, 276/2 (Stand der Planunterlage 1982)

Begründung der 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 7 A ist seit 1982 rechtswirksam.
Er wurde für eine ca dreieckige Fläche südlich der Bahnlinie
in der Ortslage Himmelpforten aufgestellt.

Die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet wurde durch den
Bebauungsplan Nr. 7 geregelt, der 1974 rechtswirksam wurde.
Dieser Bebauungsplan sah ein ringförmiges inneres Erschliessungs-
system vor, das in zwei Punkten an den Marschweg angebunden
werden sollte.

Von der geplanten inneren Erschliessung konnten nur Teil-
abschnitte verwirklicht werden;
im wesentlichen wurde ein Bebauung der Randbereiche durchge-
führt, rückwärtige Grundstücksteile wurden über Privatwege
erschlossen.

Im Bebauungsplan Nr. 7 A wurde das innere Verkehrserschliessungs-
system unter Beachtung der entstandenen Grundstückszuschnitte
und Teilungswünsche wesentlich geändert.

Es wurde vom Marschweg ausgehend ein Erschliessungsbügel
geplant, der in einem Wegplatz endet und von dem mehrere
Wohnwege abzweigen.

Im südlichen Teil des keilförmig zulaufenden Planungsgebietes
wurde ein befahrbarer Wohnweg von der K 62 aus in das
Planungsgebiet geführt, um weitere innenliegende Grundstücksfläc
zugänglich zu machen.

Wie in anderen Teilen des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 7 A
soll nun auch hier auf einen öffentlichen Erschliessungsweg
verzichtet werden, alle Grundstücksflächen sollen über private
Zufahrten zugänglich gemacht werden.

Durch diese Regelung können die überbaubaren Grundstücksflächen der Flurstücke 276/3, 276/2 und 275/4 vergrößert werden. Innerhalb des Flurstücks 275/2 kann die freizuhaltende Sichtdreiecksfläche entfallen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A wurde notwendig, weil ein Bauvorhaben innerhalb des Flurstücks 276/3 geplant wird, das vom Marschweg aus erschlossen werden soll. Es wird empfohlen, die privaten Zufahrtswege im Änderungsbereich mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen, um den versiegelten Flächenanteil möglichst gering zu halten.

Im inneren Teil des Baugebietes zwischen Marschweg und K 62 wurde eine nicht überbaubare Fläche geplant. Sie dient einerseits dazu, Flächen für die Oberflächenentwässerung, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, freizuhalten, andererseits dient sie der Durchgrünung und Durchlüftung des Planungsgebietes.

Im Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde diese nicht überbaubare Fläche in einer Breite von 10,0 m festgesetzt.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise bleiben im Änderungsgebiet unangetastet. Da der Bebauungsplan Nr. 7 A auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1977 aufgestellt worden war, nach der auch Geschoßflächen im Dachgeschoß und "anderen Geschossen" auf die zulässige Geschoßflächenzahl (hier 0,4) anzurechnen waren, soll auch in dieser 1. Änderung dieses Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.

Nach der Neufassung der Baunutzungsverordnung von 1990 ist dazu gemäß § 20(3) BauNVO eine besondere Festsetzung erforderlich.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A wird festgesetzt; daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die zulässige Geschoßfläche anzurechnen sind.

Damit wird eine bauliche Nutzung sichergestellt, die den Charakter der umgebenden Bebauung berücksichtigt.

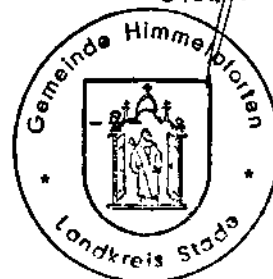
Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7A werden werden in diesem Verfahren geändert:

- Verzicht auf einen öffentlichen Erschließungsweg
- Verzicht auf eine freizuhaltende Sichtdreiecksfläche
- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Anpassung der textlichen Festsetzungen an die Rechtsgrundlage der BauNVO 1990

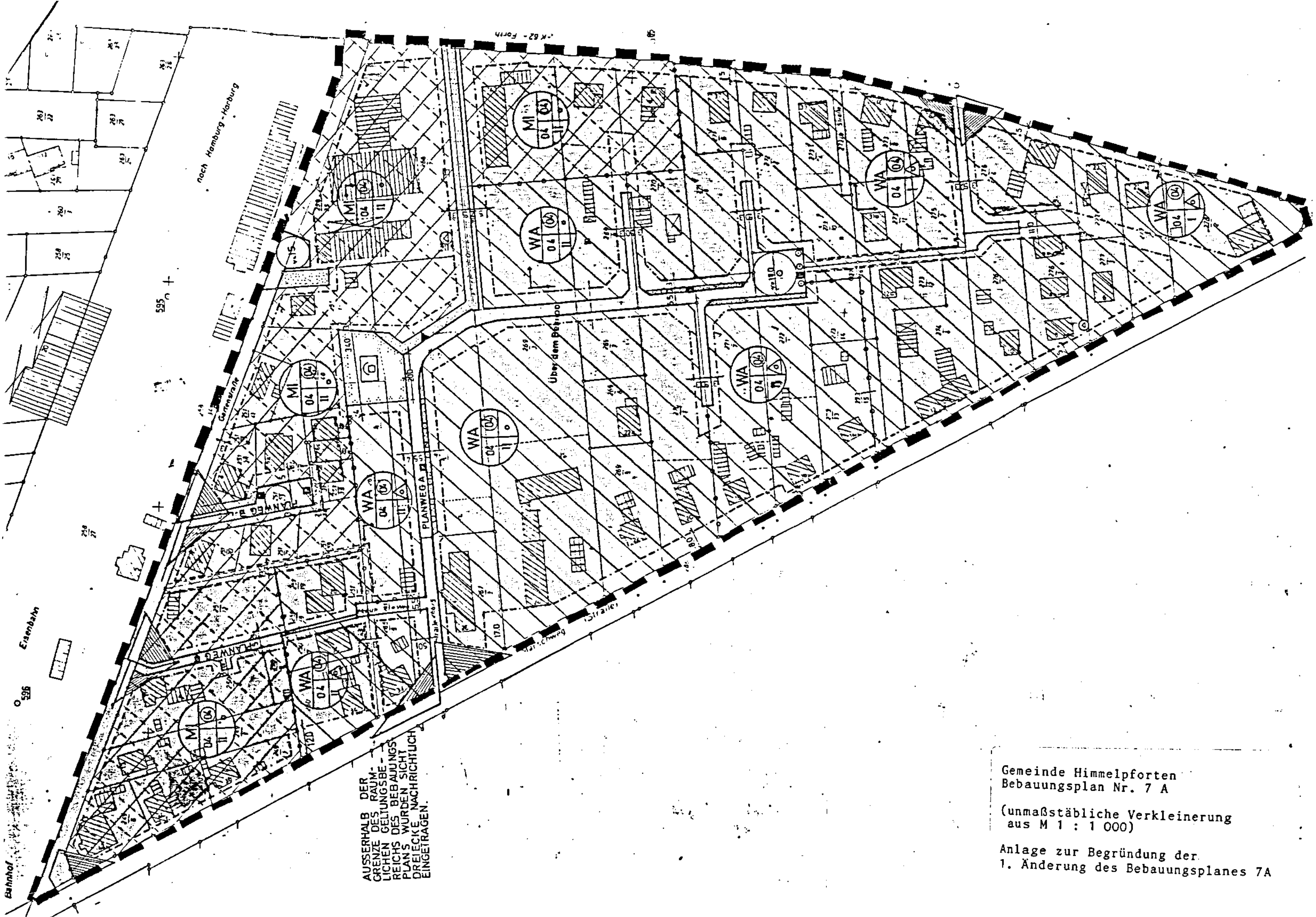
Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung und die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 A nicht berührt. Der Bebauungsplan Nr. 7 A kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Himmelpforten, den 17.07.1991 Stello. Bürgermeister

15.2.1991



Gemeindedirektor



AUSSERHALB DER
GRENZE DES RAUM-
LICHEN GELTUNGSBE-
REICHS DES BEBAUUNGS
PLANS WURDEN SICHT-
DREIECKE NACHRICHTLICH
EINGETRAGEN.

Gemeinde Himmelpforten
Bebauungsplan Nr. 7 A

(unmaßstäbliche Verkleinerung
aus M 1 : 1 000)

Anlage zur Begründung der
1. Änderung des Bebauungsplanes 7A