

Begründung :

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5- Ostenfelde - der Gemeinde Estorf

Abgrenzung des Plangebiets:

Das Plangebiet liegt westlich der Straße Ostenfelde in Höhe der Grundstücke Hausnummern 15 - 21 (ungerade Zahlen).

Im einzelnen besteht es aus den Flurstücken 274/2; 274/3; 275/3 bis 275/6; und dem Flurstück 453/275. Die Grundstücke liegen in der Gemarkung Gräpel, Flur 4.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 -Ostenfelde- werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca.11 Einfamilienhäusern geschaffen, um so auf die Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken innerhalb des Gemeindegebiets zu reagieren.

Ferner wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans die bestehende Schützenhalle mit dem dazugehörigen Schießstand und das vorhandene Sportplatzgelände planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht in vollem Umfang den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser wird jedoch parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans dahingehend geändert, daß zwischen beiden Bauleitplänen eine Übereinstimmung hinsichtlich der Festsetzungen bzw. Darstellungen in Zukunft gegeben sein wird.

Bauliche Nutzung :

Das Plangebiet wurde in drei Nutzungsbereiche aufgegliedert :

1. Eine Fläche für den Gemeinbedarf um die Schützenhalle und den Schießstand.
2. Eine öffentliche Grünfläche mit dem Nutzungshinweis Spiel-, Sport- und Freizeit.
3. Eine Wohnbaufläche um die Planstraße herum.

Zu 1. : Im Gebäude Ostenfelde Nr. 21 wird derzeit eine Schießsportanlage betrieben. Durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf soll diese Einrichtung in ihrem Bestand grundsätzlich gesichert werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohngebieten soll diese Einrichtung an dieser Stelle jedoch nicht erweitert werden. Aus diesem Grund wurden die Baugrenzen so gelegt, daß durch sie lediglich der bestehende Gebäudekomplex gesichert wird.

Mit der Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,3 wird die vorhandene Bausubstanz in ihrem Bestand gesichert.

Zu 2. : Im Anschluß an die Fläche für den Gemeinbedarf und das Grundstück Ostenfelde Nr. 19 wird in einer Tiefe von ca. 100 m eine öffentliche Grünfläche mit dem Nutzungshinweis Spiel, Sport und Freizeit festgesetzt. Hiermit soll der Bedarf nach entsprechenden Flächen innerhalb des Gemeindegebiets gesichert werden.

Zu 3. : Für die Baugrundstücke, die durch die Planstraße erschlossen werden, wurde als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um so den Charakter der vorhandenen Wohnbebauung innerhalb dieses Baugebiets fortzusetzen. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine eingeschossige offene Bauweise vorgesehen, um so eine dem ländlichen Siedlungsraum entsprechende aufgelockerte Bebauung zu sichern. Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 800 qm soll dieser Aspekt weiter unterstützt werden. Die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl unterschreiten mit dem Wert von je 0,3 die nach § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zulässigen Höchstwerte deutlich und dienen somit ebenfalls der Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung. Desweiteren wird zur Unterstützung dieses Ziels die offene Bauweise dahingehend eingeschränkt, daß nur Einzelhäuser zugelassen werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde mit eins festgesetzt. Durch die Festlegung der Vollgeschosse allein kann auf die spätere Höhenentwicklung der geplanten Gebäude jedoch nur bedingt Einfluß genommen werden, da aufgrund der Niedersächsischen Bauordnung vielfältige Möglichkeiten bestehen, die bei voller Ausnutzung ein eingeschossiges Gebäude wie einen dreigeschossigen Baukörper aussehen lassen. Zur Vermeidung ungewollter Gebäudehöhen wird für das Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen:

Im Plangebiet wurden zur Abdeckung des örtlichen Bedarfs ca. 1,2 ha öffentliche Grünflächen mit dem Nutzungshinweis Spiel, Sport und Freizeit festgesetzt.

Ein gesonderter öffentlicher Kinderspielplatz wurde nicht vorgesehen, da sowohl im Rahmen der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche, aber auch innerhalb der an den Bebauungsplanbereich angrenzenden Freiflächen entlang der "Oste", vielfältige natürliche Spielmöglichkeiten bestehen.

Hinsichtlich der Anforderungen des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes vom 6. Februar 1973 wird hier auf die Ausnahmeregelungen des § 5, Absatz 2 Bezug genommen.

Verkehr:

Im Plangebiet werden ca. 11 Hauseinheiten mit ca. 15 Wohnungseinheiten entstehen. Bei dieser relativ geringen Anzahl reicht ein Anschluß an das äußere Erschließungsnetz bereits aus.

Der Anschlußpunkt der Planstraße an die Straße Ostenfelde wurde zwischen die Grundstücke Ostenfelde Nr. 15 und Nr. 19 gelegt, da an dieser Stelle bereits eine Wegeparzelle einmündet.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine 5,5 m breite Stichstraße mit einer Wendeanlage von 14 mal 18,0 Metern. Zur Verbindung des Plangebiets mit dem Uferbereich der Oste wird zwischen der Planstraße und dem Weg entlang der Oste eine 3,0 Meter breite Fuß- und Radwegverbindung festgesetzt.

Es ist beabsichtigt, die Straßenfläche als gemischte Verkehrsfläche mit einer Profilaufteilung von 3,0 m Fahrbahn und jeweils 1,25 m Grünstreifen auszubauen.

Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer sind auf der Planstraße gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer und müssen somit gegenseitig aufeinander Rücksicht nehmen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze wurden in senkrecht zur Verkehrsfläche angeordneten Parkbuchten festgesetzt. Durch diese Art der Anordnung wird die Straßenfläche frei von parkenden Fahrzeugen gehalten und kann somit auch für Aktivitäten der Anwohner genutzt werden.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs:

Neben der vorgesehenen Fläche für den Gemeinbedarf wurden weitere Flächen für etwaige Versorgungseinrichtungen innerhalb des Plangebiets nicht vorgesehen, da die Versorgung der im B-Planbereich vorgesehenen Nutzungen durch die bereits vorhandenen Einrichtungen außerhalb des Plangebiets hinreichend gewährleistet ist.

Gestalterische Festsetzungen:

Für das Plangebiet wurden gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der

1. Einfriedigungen und
2. Dachform

getroffen.

Zu 1. :

Der Straßenquerschnitt der Planstraße wurde relativ eng gewählt, was zur Folge hat, daß gestalterische Elemente innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums nicht angelegt werden können.

Es ist Absicht des Bebauungsplans, durch die optische Einbeziehung der Vorgartenflächen mit in den öffentlichen Verkehrsraum hier ein gewisses Maß an Großzügigkeit entstehen zu lassen.

Um dieses zu sichern, wird die Höhe der Einfriedigungen entlang der Planstraße auf 0,60 m begrenzt.

Ferner wird für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen die Höhe der Einfriedigungen auf maximal 1,50 m begrenzt, um so zwischen den Einzelgrundstücken ein hohes Maß an Transparenz zu gewährleisten.

zu 2. :

Für die Hauptgebäude werden innerhalb des gesamten Plangebiets Flachdächer ausgeschlossen, da diese Dachform dem natürlichen Charakter der Umgebung widersprechen würde.

Für die Dachneigung wird ein Mindestwert von 30 Grad festgesetzt, da Dachflächen, die unter den gegebenen Erschließungsbedingungen unter 30 Grad liegen, für den Betrachter als solche kaum zu erkennen sind.

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen :

Eine zentrale Abwasser- und Regenwasserentsorgung ist für das Plangebiet nicht beabsichtigt.

Das anfallende Schmutzwasser ist entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu sammeln und zu verrieseln.

Die anfallenden Oberflächenwasser sind ebenfalls zu verrieseln.

Auswirkungen der Planung :

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 11 Ein - familienhäusern geschaffen. Hierdurch wird die Wohnbevölkerung um maximal 50 Personen zunehmen.

Versorgungsschwierigkeiten der Bevölkerung sind hierdurch nicht zu erwarten, da die vorhandenen Versorgungseinrichtungen im Gemeindegebiet ausreichend bemessen sind.

Die geplante Wohnbebauung wird in unmittelbarer Nachbarschaft zu der vorhandenen Schießsportanlage und den geplanten Spiel-, Sport- und Freizeitflächen liegen.

Es ist davon auszugehen, daß es durch diese sogenannten Freizeitnutzungen zu gelegentlichen Störungen der Wohnnutzung kommen kann.

Bodenfunde :

Wer bei Bau- und Erdarbeiten Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, daß sie Kulturdenkmale sind, hat dies unverzüglich dem Kreisarchäologen anzuzeigen.
(§ 14 Denkmalschutzgesetz)

Kosten und Finanzierung der Gesamtanlage :

I. Kosten:

Öffentliche Verkehrsflächen 60.000,-- DM

Beleuchtung 10.000,-- DM

Summe : 70.000,-- DM
=====

II. Finanzierung:

Erschließungsbeiträge nach Bundesbaugesetz (BBauG)
und Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde
Estorf 70.000,-- DM

Anteil der Gemeinde Estorf gemäß § 129, Abs. 1, BBauG
gleich 10 % 7.000,-- DM

Osnabrück, 8. September 1983

Heinrich Schroeder
Dipl.-Ing. Heinrich Schroeder
Büro für Stadt- und Regionalplanung
Friedrichstraße 93, 4500 Osnabrück
Telefon (05 41) 43 11 95