

GEMEINDE HEINBOCKEL



OLDENDORF

LANDKREIS STADE

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

"HEINBOCKEL IM BUSCHBERG"



Übersichtsplan M.: 1 : 5000

1. Planaufstellung

aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1984 (BGBl. I Seite 2253) der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 6. Juni 1986 (Nds. GVBl. Seite 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22. Juni 1982 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt 229) - jeweils in der z.Z. geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Heinbockel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Heinbockel, Im Buschberge" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung am beschlossen.

Es handelt sich um eine qualifizierte Aufstellung im Sinne des § 1 BauGB.

2. Planunterlagen

Die Planunterlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Heinbockel, Im Buschberge" sind durch den ÖBVI Dipl.-Ing. Joachim Welte im Dezember 1988 gefertigt worden. Die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit wurde festgestellt.

3. Lage des Planbereiches

Der Bereich des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 3 "Heinbockel, Im Buschberge" wird begrenzt

- im Norden durch die unbebauten Grundstücke der Gemarkung Heinbockel Flur 3 Flurstücke 409/49 und 48/3
- im Osten durch die bebauten Wohngrundstücke an der Straße "Kötnerende" Nr. 20 und 22, die Flurstücke 48/1, 48/5 und 48/6
- im Süden durch die Straßenfläche der Straße "Im Buschberge"
- im Westen durch die Kreisstraße K 57 von Hagenah nach Heinbockel.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der beantragten Schutzzone III A für das Wasserkwerk Heinbockel. Innerhalb des Schutzgebietes sind die Bestimmungen und Auflagen der geplanten Schutzverordnung einzuhalten.

4. Geltungsbereich

2

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Heinbockel, Im Buschberge" betrifft die Gemarkung Heinbockel, Flur 3, Flurstück 50, sowie Teile aus 48/3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt und in dem beigefügten Übersichtsplan (Auszug aus dem Flurkartenwerk) zu ersehen.

5. Planungsgrundlagen

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

6. Planungsanlaß

Für die Gemeinde Heinbockel besteht ein rechtsverbindlicher Dorfentwicklungsplan, der die Reihenfolge der baulichen Entwicklung der Gemeinde wie folgt darstellt:

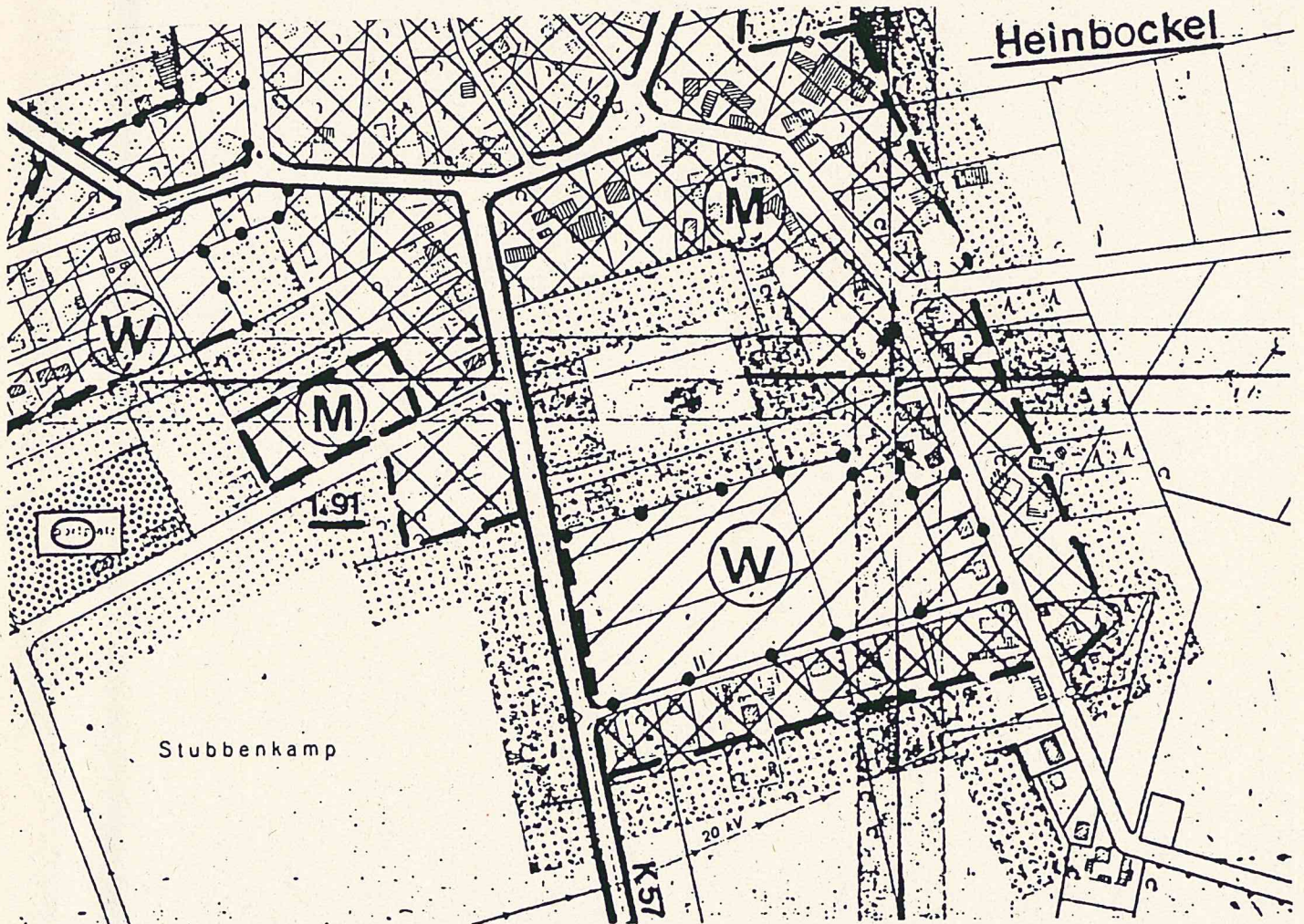
- A. Umnutzung von landwirtschaftlichen Betrieben in Wohngebäude.
- B. Baulückenschließung im "Himmelpfortener Weg" und an der "Dorfstraße".
- C. Ergänzung der Bebauung der Siedlung "Neuer Kamp".
- D. Bauplätze "Im Buschberge".

Nach Überprüfung der vorgenannten Abfolge wurde festgestellt, daß zu A. ein Angebot nicht vorliegt; zu B. und C. in absehbarer Zeit keine Bauflächen zur Verfügung gestellt werden, obwohl formal das Gebiet noch Baulücken aufweist. Die vorhandenen Baulücken werden jedoch den Bedarf nicht befriedigen können, den die Gemeinde Heinbockel festgestellt hat.

Dieser Bedarf begründet sich in der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde und dem Wunsch junger Familien nach Eigentumbildung. Die Anregung, für diese im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen, beruht auf Nachfragen aus der Bevölkerung der Gemeinde Heinbockel.

Um eine sinnvolle Ausnutzung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen zu erreichen, ohne daß der Gemeinde übermäßige Erschließungskosten entstehen, hat der Rat beschlossen, zunächst nur einen Streifen in einer Bautiefe entlang der Straße "Im Buschberge" der Bebauung zuzuführen.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf ist am 22.8.1980 durch den Regierungspräsidenten in Lüneburg genehmigt worden. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde wurde am 24.5.1984 durch die Bezirksregierung Lüneburg genehmigt.



Die Aufstellung einer 2. Änderung eines Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oldendorf hat der Rat beschlossen. Der Entwurf ist den Trägern öffentlicher Belange zugestellt worden.

Die geplanten Änderungen haben für diesen Bereich der Wohnbauflächen keine Bedeutung.

4

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1. Art der baulichen Nutzung

Aus der Festsetzung des Flächennutzungsplanes entwickelt sich die Art der baulichen Nutzung mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient. Zulässig entsprechend § 4 (2 der BauNVO) sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, und
3. Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Um den dörflichen Charakter zu erhalten und das Bild einer städtischen Wohnsiedlung zu vermeiden, wird für dieses Gebiet eine Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohnungen festgesetzt. Im Zuge der Erweiterung dieses Baugebietes in Richtung Ortskern kann diese Festsetzung entfallen.

Die bauliche Nutzung soll durch eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgen, die in der Anpassung an das Ortsbild mit Dächern mit einer Mindestdachneigung von 35° errichtet werden können.

Eine Bebauung im Abstand von 15 m von der Straße "Im Buschberge" entspricht dem Maß einer gesunden städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung.

Auf der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche werden die Einzelbauplätze ca. 1.000 qm groß werden. In die textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, daß die Außenhaut der Haupt- und Nebengebäude überwiegend aus rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk oder einer Holzverkleidung mit grüner oder brauner Farbgebung, und die Dachflächen aus roten Dachziegeln bestehen müssen.

8.2. Verkehr

Zur Sicherung der Erschließung der nördlich angrenzenden Wohnflächen ist eine Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 10 m vorgesehen, die für den Bereich dieses Bebauungsplanes als Spielplatzfläche festgesetzt wird. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für die nördlich angrenzenden Wohnbauflächen wird der Bereich des Spielplatzes in eine Änderung aufgenommen und als Straßenfläche ausgewiesen. Die Ausweisung des Spielplatzes erfolgt dann in der Bemessung für den gesamten Bereich.

Die Straße "Im Buschberge" ist die Erschließungsstraße für dieses Baugebiet. Sie ist fertig ausgebaut. Östlich grenzt das Baugebiet an die Kreissstraße K 57. Zum Schutz der Wohnbebauung ist ein Lärmschutzwall festgesetzt.

9. Planungen zur Pflege und Erhaltung der Landschaft

In der Planzeichnung ist eine Fläche an der K 57 in einer Breite von 10 m zum Anpflanzen von standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken festgesetzt. Entsprechend dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade gibt es in dem Bereich der Gemeinde Heinbockel Wallhecken, die entsprechend dem Naturschutzgesetz zu schützen sind. Da eine Großzahl dieser Wallhecken bereits in früheren Jahren beseitigt worden ist, entspricht die Anordnung des Schutzwalles durchaus dem Charakter des Landschaftsbildes. Außerdem erhöht die Anordnung dieses Schutzwalles die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung. Außerhalb dieses Planbereiches ist die Gemeinde Heinbockel bemüht, die Randbereiche der Wirtschaftswege standortgerecht und ortstypisch zu begrünen und mit Büschen und Bäumen zu bepflanzen.

Die für die Erschließung des Baugebietes bisher nicht erforderliche Fläche wird für den Bereich dieses Bebauungsplanes als Spielplatz ausgewiesen. Der Spielplatz hat eine ausreichende Größe und ist entsprechend anzulegen. Die Randbereiche sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die bei einem späteren Straßenausbau erhalten werden müssen.

Als Anlage ist der Begründung eine Vorschlagsliste mit standortgerechten Gehölzen beigefügt.

10. Ver- und Entsorgung

Die Beseitigung von Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken. Die Beseitigung von Oberflächenwasser auf den Verkehrsflächen ist durch den bestehenden Ausbau gewährleistet.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation über eine Druckrohrleitung an die Kläranlage in der Gemeinde Oldendorf. Die Wasserversorgung ist durch die in der Straße "Im Buschberge" vorhandene Leitung des Trinkwasserverbandes Stader Land sichergestellt.

Für den Brandschutz wird ein vorhandener Hydrant als ausreichend betrachtet.

Die Stromversorgung ist durch das Überlandwerk Nord Hannover (ÜNH) sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Stade vorgenommen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Die unbebauten Flächen befinden sich im Augenblick im Privatbesitz. Eine Teilung wird durch die Eigentümer vorgenommen. Die Fläche für die Erschließung des weiteren Baugebietes wird zur gegebenen Zeit von der Gemeinde übernommen.

12. Gestalterische Maßnahmen

Für die Bebauung wird festgesetzt, daß die Hauptgebäude eine Dachneigung von mindestens 35° erhalten müssen, um sich der vorherrschenden Dachlandschaft des Ortsbildes anzupassen. Darüberhinaus ist in den textlichen Festsetzungen die Gestaltung der Außenhaut der Haupt- und Nebengebäude festgesetzt. Sie muß überwiegend bestehen aus rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk oder Holzverkleidung mit grüner und brauner Farbgebung (s. hierzu auch unter 8.1.).

7

Die Festsetzung der ortstypischen Be-
pflanzung der Flächen des Lärmschutz-
walles sind ein Teil der Ausgleichsmaß-
nahmen nach dem Naturschutzgesetz und
dienen der Pflege und Erhaltung des
Landschaftsbildes. Diese gestalteri-
schen Maßnahmen werden als textliche
Festsetzungen in den Bebauungsplan auf-
genommen. In der Präambel wird auf die
§§ 56, 57 und 98 der Nieders. Bau-
ordnung (NBauO) verwiesen.

13. Durchführung des Bebauungsplanes

Für die Herstellung der Verkehrsflächen
und die dazu erforderliche Grundstücks-
übernahme entstehen der Gemeinde Kosten
in Höhe von ca. DM 50.000,--.

Aufgestellt: Stade, im Mai 1991 (4)

Architekt Dipl.-Ing. Christian Guleke

Spiegelberg 19, 2160 Stade

Tel. 04141/2051

Gemeinde Heinbockel
Der Gemeindedirektor

Heinbockel, d. 10.6.1991

Anlage zu Ziff. 9 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Heinbockel,
Im Buschberge":

Liste standortgerechter Gehölze

Großkronige Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
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 Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna