

Mehrumsfertigung

SAMTGEMEINDE OLDENDORF

GEMEINDE HEINBOCKEL

ORTSTEIL HEINBOCKEL

ABRUNDUNGSSATZUNG

NR. 3

„KÖTNERENDE“

Gemeinde Heinbockel Abrundungssatzung Nr. 3

" Kötnerende "

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 von 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.

Nördlich des Geltungsbereiches dieser Satzung schließt sich der Ortskern von Heinbockel an, der ebenso im Flächennutzungsplan als dörfliches Mischgebiet (M) ausgewiesen ist.

Die östlich, südlich und südwestlich benachbarten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Westlich bzw. südwestlich des Satzungsgebietes schließt sich der Bebauungsplan Nr. 3 " Im Buschberge " an, der für seinen Geltungsbereich " Allgemeines Wohnen " (WA) ausweist.

Durch die Abrundungssatzung ergibt sich eine Fläche, die als bebaubares Grundstück zu nutzen ist.

Die Satzung wird zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der freien Flächen und der notwendigen Sicherung und Erhaltung des alten, wertvollen Baubestandes erlassen.

Die Zahl der Vollgeschosse, sowie das zulässige Maß und die Art der baulichen Nutzung werden durch die vorhandene Nutzungsart im Satzungsgebiet und dessen näherer Umgebung bestimmt.

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

Geltungsbereich der Satzung

Gemarkung Heinbockel, Flur 3,
die Flurstücke 129/1 tlw., 129/3, 129/4, 59/10, 59/9,
59/15 tlw., 59/7, 59/14, 235 tlw., 48/1, 48/6, 48/5,
48/4, 48/3, 236/1 tlw., 151/2, 151/4, 151/7, 149/1 tlw.,
107/49, 149/3 tlw., 391/131, 149/4.

Das Satzungsgebiet wird begrenzt:

- im Süden - durch die südliche Grenze des Flurstückes 149/1,
deren südwestliche Verlängerung im Flurstück 236/1
und 129/1,
im rechten Winkel nach Nordwesten verlaufend, ca.
22 m auf dem Flurstück 129/1, bis zur Grenze des
Flurstückes 59/15,
- im Westen - durch die Grenze, die parallel zur westlichen Grenze
des Flurstückes 236/1, im Abstand von ca. 40 m, vom
Grenzpunkt der Flurstücke 59/15 und 59/7 bis zur
Grenze des Flurstückes 129/1 verläuft,
durch die westliche Grenze der Flurstücke 59/7 und
59/14,
durch eine Grenze auf dem Flurstück 59/15, vom Grenz-
punkt der Flurstücke 59/14 und 59/15 bis zum südöst-
lichen Grenzpunkt des Flurstückes 59/13,
durch die östliche Grenze des Flurstückes 59/13,
vom Grenzpunkt der Flurstücke 59/13 und 235 in öst-
licher Richtung auf der südlichen Grenze des Flur-
stückes 235,
rechtwinklig nach Norden über das Flurstück 235 bis
zum Grenzpunkt der Flurstücke 235, 48/1 und 48/3,
durch die westliche Grenze der Flurstücke 48/1, 48/6,
48/5, 48/4 und deren Verlängerung nach Norden im Flur-
stück 48/3, parallel zur westlichen Grenze des Flur-
stückes 236/1, bis zum Flurstück 433/44,
- im Norden - durch die südliche Grenze des Flurstückes 433/44 in
östlicher Richtung,
deren Verlängerung nach Osten auf dem Flurstück 236/1
bis zu dessen östlicher Grenze,
durch die westliche Grenze der Flurstücke 151/7, 151/4,
151/2,
durch die nördliche Grenze des Flurstückes 151/2,
- im Osten - durch die östliche Grenze der Flurstücke 151/2, 151/4,
151/7, deren Verlängerung, parallel zur östlichen
Grenze des Flurstückes 236/1, im Abstand von 46 m auf
den Flurstücken 149/1 und 149/3,
durch die östliche Grenze des Flurstückes 149/3, nach
Süden verlaufend bis zum Grenzpunkt der Flurstücke
149/3, 149/4 und 149/1,
von diesem Grenzpunkt, parallel zur östlichen Grenze
des Flurstückes 236/1, im Abstand von ca. 40 m nach
Süden bis zur Westgrenze des Flurstückes 132/1 ver-
laufend.

Art der baulichen Nutzung

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

Wie aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes hervorgeht, ist das Satzungsgebiet als dörfliches Mischgebiet einzustufen, obwohl die Wohnnutzung vorherrscht.

Maß der baulichen Nutzung

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

Es gilt die eingeschossige Bauweise.

Bauweise

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

Ortsrandgestaltung

Eine Ortsrandausbildung des Satzungsgebietes ist unter den gegebenen Umständen nicht vorhanden.

Es fehlt, gerade im Osten und Süden, der Grünsaum als Übergang zur offenen Landschaft.

Landwirtschaftliche Flächen, d. h. Grünland, Acker und Fichtenbestand, reichen von der umgebenden offenen Landschaft bis in die Fläche des Satzungsgebietes.

Mit der Entwicklung der Bebauung ist es erforderlich, gleichzeitig den Grünsaum im Süden und Osten herauszubilden.

Diese Zielsetzung wird durch die Festlegung einer Fläche im Satzungsgebiet, im Süden gelegen, gestützt, die von der Bebauung freizuhalten ist.

Gestaltung

Wie die Art und das 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

Das Satzungsgebiet wird durch die "Dorfstraße" (K 57) erschlossen, die die innerörtliche Haupterschließung ist.
Die Grundstücksflächen im Satzungsgebiet werden durch die Gemeindestraße "Kötnerende", Teil der bestehenden innerörtlichen Erschließung, erschlossen.
Durch die Bebauung, die sich aus der Satzung ergibt, wird die Straße nicht beeinträchtigt.

Grünfläche

Die Grünflächen im Satzungsgebiet ergeben sich aus dem Seitenraum der Straße mit Grasflächen und Neuanpflanzungen von Bäumen, landwirtschaftlichen Flächen in Form von Grünland, Acker und Fichtenkultur,
Hofräumen mit altem Baumbestand, speziell Eichen und Kastanien, und Hecken,
gärtnerischer Grundstücksbepflanzung unter Einschluß von alten Birken und Kastanien.
Im wesentlichen hatten der alte Baumbestand, Hecken und Sträucher der Hofräume qualitativ eine Bedeutung:
der Hofraum des Flurstückes 48/3, dessen wegzugewandter Bereich mit Eichen, Kastanien, freier Buchenhecke und Sträuchern bestanden ist,
der Hofraum des Flurstückes 149/1 mit einzelnen Eichen, einer Baumreihe, bestehend aus 5 Eichen und 1 Ahorn,
der Hofraum des Flurstückes 59/15 mit Einzelbäumen, insbesondere einer alten Eiche,
das gegenüberliegende Flurstück 107/49 (Steingrab) mit 2 Eichen und
auf dem Flurstück 149/3 eine Anzahl Sträucher und eine Birkenreihe von 15 jungen Birken
haben sowohl einen dorfökologischen als auch einen ästhetischen Wert.

Aufgrund dieser begrenzten Gegebenheiten sind Ergänzungspflanzungen von Bäumen im öffentlichen Raum, Randbepflanzungen von Flurstücksgrenzen, speziell der Flurstücksgrenze 149/1 und 149/3, und Ortsrandbepflanzungen auf den Flurstücken 149/3, 149/4 und im südlichen Bereich des Flurstückes 149/1 erforderlich, vorwiegend Eichen und Birken, um im Zuge baulicher Entwicklung im Satzungsgebiet die ökologische Struktur und die ästhetische Bedeutung des innerörtlichen Grüns entsprechend zu stärken.

...wird begünstigt, das die vorstehende
...umseitige Abschrift/Fotokopie mit der vor-
...legten Urchrift besetzt

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.

...der Vorlage bei

Obenbühl, den

SAMTGEMEINDE



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 extensiv bebaute Hofstellen, in einem Fall mit hofnahen landwirtschaftlichen Flächen im Satzungsgebiet, und Einfamilienhausbebauung.

Die Flurstücke 149/4 und 149/1 (Süd) sind unbebaut. Sie gestatten 2, maximal 3 bebaubare Grundstücke im Satzungsgebiet.

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

gez. Kreowski

~~Bürgermeister~~

Gemeindedirektor

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

September 1992

U. K. Hoff