

Gemeinde Dudenbüttel Bebauungsplan Nr. 7 "Steinkamp"

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

=====

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990;
- Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.5.1990;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23. September 1990;
- Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. Juni 1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1991
- Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 6. Juni 1986, (Nds. GVBl. S. 157) in Verbindung mit § 1 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Nieders. Bauordnung (DVNBauO) vom 11. März 1987 (Nds. GVBl. S. 29).

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Gemarkung Dudenbüttel, Flur 2, Flurstück 177/1, 176, begrenzt auf den Bereich der Ostgrenze 177/1 und der Verlängerung der Ostgrenze 161/1 und 161/2, 158/2, 158/1, 161/2 und 161/1, beschränkt auf die Teilfläche, die von der Nordgrenze 150,0 m südlich mit paralleler Grenzführung im Süden reicht.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze des Flurstückes 176 und dessen Verlängerung im Bereich 177/1,
- im Osten durch die Ostgrenze des Flurstückes 161/1, auf 150,0 m Länge im nördlichen Bereich, 161/2 und deren Verlängerung nach Norden innerhalb des Flurstückes 176,
- im Süden durch die Südgrenze der Flurstücke 177/1, 158/1 und eine Grenzführung auf dem Flurstück 161/1, 150,0 m südlich der Nordgrenze, parallel dazu.

Städtebauliche Werte:

Das Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtgröße von:

Flurstück	177/1	14,0 x 333,0 =	4.662,0 qm
	176	147,0 x 5,0 =	735,0 qm
	158/2	78,0 x 2,0 =	156,0 qm
	158/1	$\frac{78,0 + 80,0}{2}$	
		x $\frac{326,0 + 320,0}{2}$	= 25.517,0 qm
	161/2	68,0 x 2,0 =	136,0 qm
	161/1	$\frac{68,5 + 67,5}{2}$	
		x 151,0	= 10.268,0 qm
			<hr/>
			41.474,0 qm
		Gesamtfläche	4,1 ha

Davon:	- Osterfeldstr.	4.662,00 qm
	- Friedhofstr.	
	735,0 + 156,0 + 136,0 =	1.027,00 qm
	- Grundstücksflächen	25.320,00 qm
	- Verkehrsflächen	
	90,0 x 8,0 + 21,0 x 11,0/2 + 15,0 x 8,0/2 +	
	4,0 x 2,0/2 + 14/2 x 40,0 + 25/2 x 15,0 +	
	12,0 x 6,0/2 + 3,5 x 20,0 + 16,0/2 x 27,0 +	
	9,0 x 40,0 + 31,0 x 12,0 + 8,0 x 52,0 +	
	13,0 x 5,0 + 6,0 x 10,0/2 + 6,5 x 48,0 =	3.075,00 qm
	- Öffentlicher Parkplatz	
	7,0 x 35,0 + 5,0 x 48,0 =	486,00 qm
	- Grünflächen	
	80,0 x 78,0 =	6.240,0
	67,0 x 3,0 =	201,0
	3,0 x 48,0 =	144,0
	32,0 x 10,0 =	<u>320,0</u>
		6.905,00 qm

D. h.:	Grundstücksflächen	25.320,0 qm
	Öffentl. Grünflächen	6.905,0 qm
	Öffentl. Parkplatz	485,0 qm
	Verkehrsflächen	3.075,0 qm
		<hr/>
		35.785,0 qm
	Friedhofstraße	1.027,0 qm
	Osterfeldstraße	4.662,0 qm
		<hr/>
	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	41.474,0 qm
		=====

Allgemeine Begründung

Im Flächennutzungsplan, der 5. Änderung, der Samtgemeinde Himmelpforten - Gemeinde Düdenbüttel ist das Bebauungsplangebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

Die benachbarten nördlichen Flächen sind in dem Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen und die Grünanlage des Friedhofes mit Bindung für Bepflanzung.

Die benachbarten westlichen Flächen sind Wohnbauflächen. Für diese Wohnbauflächen bestehen vollständige Bebauungspläne der Gemeinde Düdenbüttel, nämlich die Bebauungspläne 1, 2, 3. Sie weisen die Flächen für Allgemeines Wohnen aus.

Die südlichen und östlichen Anschlußflächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen.

Für den Ort Düdenbüttel liegt eine Dorfentwicklungsplanung vor.

Das Bebauungsplangebiet liegt in den Entwicklungszielen der Dorfentwicklungsplanung begründet:

- Bebaubare Grundstücke verfügbar zu halten, da gerade von Ortsansässigen eine Nachfrage besteht;
- die Wohngebieterschließung für die zentrale innerörtliche Erschließungsfunktion zu nutzen, d. h., die Anbindung des Friedhofes an das Dorf zu verbessern;
- eine Eingrünung des östlichen Dorfrandes vorzunehmen, um einen befriedigenden Siedlungsabschluß zu erhalten;
- Ausgleichflächen im Übergang von der Siedlung zur offenen Landschaft mit größerer naturbezogener Leistungsfähigkeit als die vormaligen landwirtschaftlichen Flächen zu schaffen, mit Anbindung an die Wegrandbepflanzung in der Gemarkung.

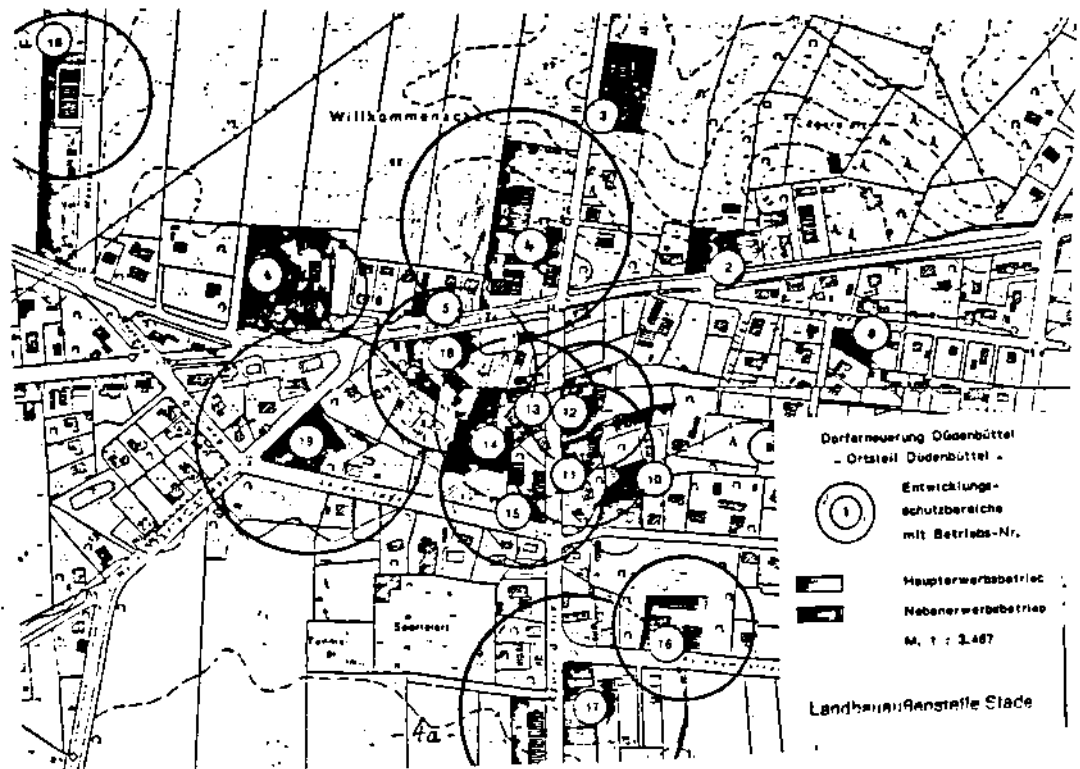
Zur Zeit stehen in Düdenbüttel Grundstücke in ausreichender Zahl nicht zur Verfügung. Es gibt jedoch einen dringenden Bedarf. Für 10 Bauplätze der insgesamt 25 ausgewiesenen Grundstücke dieses Bebauungsplangebietes Nr. 7, "Steinkamp", liegen verläßliche Vormerkungen von überwiegend Ortsansässigen vor.

Im Ort Düdenbüttel besteht hinsichtlich der Verfügbarkeit von bebaubaren Grundstücken folgende Lage:

- Bebauungsplan Nr. 1, Osterfeld I:
kein freies Grundstück.
- Bebauungsplan Nr. 2, Osterfeld II:
Zwei unbebaute Grundstücke, von denen eines an den innerörtlichen Grünbereich anschließt.
Eine schnelle Bebauung liegt nicht im Interesse der Gemeinde.
- Bebauungsplan Nr. 3, Osterfeld III:
Alle Bauplätze sind verkauft.
- Bebauungsplan Nr. 6, Ortsmitte:
Von 8 freien Grundstücken liegen 3 im Entwicklungsschutzbereich landwirtschaftlicher Betriebe, 1 Grundstück ist zwischenzeitlich bebaut, für 2 Grundstücke sind Verträge abgeschlossen. Die Bebauung der verbleibenden Grundstücke erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes. (Nach DEP-Düdenbüttel)
- Sonstige Baulücken:
Von 6 Baulücken im Ort wird eine z. Zt. bebaut (Baugenehmigung), 5 Grundstücke liegen im Entwicklungsschutzbereich weiterer landwirtschaftlicher Betriebe

Im Ort sind, mit eingeschränkter Verfügbarkeit, max. 2 Baulücken für eine Bebauung geeignet.

Auszug aus dem landwirtschaftlichen Fachbeitrag zur Dorfentwicklungsplanung Düdenbüttel, Landbauaußenstelle Stade, Stade 1991.



Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Wohngebiet entstehen, das nach Art der Nutzung, Allgemeines Wohnen (WA), die Fortsetzung der westlich benachbarten Siedlungsflächen bildet.

Die Bebauungsdichte, mit der GRZ 0,2 und der GFZ 0,3, bei 1-Geschossigkeit (I), soll nicht höher liegen als in diesen benachbarten Flächen, da sich in der Randlage des Ortes kein Siedlungsschwerpunkt herausbilden soll.

Je Einzelhaus sind 3 Wohneinheiten zulässig. Diese Festlegung soll die großen Baukörper von Einzelhäusern fördern, eine Gestaltstruktur verdichteter Bauweise, die der Randlage des Bebauungsplangebietes entgegensteht, jedoch verhindern.

Hinsichtlich des Überganges der Siedlung in die offene Landschaft muß, im Gegenteil, eine abnehmende Bebauungsdichte erfolgen.

Sowohl die gültige Definition des § 19 BauNVO als auch die festgelegte Mindestgrundstücksgröße von 850 m² sollen diese Zielsetzung stützen.

Der zugrundeliegende Zuschnitt der bebaubaren Flächen sieht eine ideale Größe der Grundstücke von 950 m² im Gebiet östlich der Osterfeldstraße, 1.000 m² im Gebiet südlich des Friedhofes vor.

Die Baugrenze (.--.) gibt die bebaubare Fläche der Grundstücke an.

Diese Flächen sollen eine Hausgruppenbebauung stützen und eine Reihenanordnung verhindern (DEP-Düdenbüttel, S. 53). Die bebaubaren Teilflächen, durch Baugrenzen gebildet, sind so gefaßt, daß jeweils 3, 4, 5 und 6 Hausplätze einen Bauungszusammenhang ergeben.

Der Wechsel der Tiefe dieser Baugrenze an der Osterfeldstraße gründet sich auf spezifisch städtebauliche Merkmale von Düdenbüttel (DEP-Düdenbüttel, S. 55).

In den Bereichen der Verschwenkungen und Platzbildungen des Straßenraumes und der Stich-Straßen muß die hofartige Hausgruppenbebauung verfolgt werden, wenn eine ländliche städtebauliche Struktur entsprechend den Zielen der Dorfentwicklungsplanung von Düdenbüttel entstehen soll.

Zur hofartigen Raumbildung sind ausschließlich Gebäude mit einem Satteldach geeignet.

In diesen gekennzeichneten Bereichen ist die Form des Walmdaches nicht zulässig.

Der Bebauungsplan enthält keine Festlegung der Firstrichtung.

Die Ausrichtung der Baugrenzen legt gerade bei günstiger Ausnutzung der Grundstücke nahe, daß nur in geringem Maße parallele oder rechtwinklige Gebäudeanordnungen entstehen.

Dadurch entstehen Möglichkeiten zur Ausbildung originärer Raumsituationen.

Gebäudekonzeption

Die Bauweise, als Einzelhäuser (E) in offener Bauweise (o), führt fort, was fast ausnahmslos im gesamten Ort gilt.

Die GRZ von 0,2 im Zusammenhang mit der Mindestgrundstücksgröße von 850 qm, bis 1.050 qm, unterstützt die Entwicklung von größeren Einzelhäusern (s. DEP-Düdenbüttel, S. 138).

Um dem zunehmenden Erscheinungsbild hochaufragender Gebäude auf kleiner Grundfläche mit großem Dachüberstand entgegen zu wirken (DEP-Düdenbüttel, S. 140), wurde eine Traufenhöhe (TH) festgelegt.

Die Außenwandbeschaffenheit muß in Form und Material einen regional- bzw. ortstypischen Bezug haben (DEP-Düdenbüttel, S. 142).
Rotes oder rotbuntes Außenmauerwerk mit einer Verfugung, die gleich hell bzw. heller getönt ist, gewährleistet den ästhetischen Anspruch auf Vertrautheit im ländlichen Bereich.
Es verbleibt eine Fülle von individueller Gestaltbarkeit.

Teilflächen in anderen Materialien dürfen nur einen untergeordneten Charakter haben.
Allerdings sollten Freiräume für die Verwendung von Holz als Außenwandverkleidung zugelassen werden (DEP-Düdenbüttel, S. 145).

Als Dachform soll das Satteldach vorherrschen, Krüppelwalm und Walmdach sollen jedoch möglich sein, in Bereichen mit geringen raumbildenden Anforderungen.

Im Sinne des traditionellen ländlichen Erscheinungsbildes ist die große, ruhige Dachfläche eines Satteldaches ohne Gauben ein wesentliches Merkmal der lagerhaft wirkenden Gebäude. Das Dach ist mehr noch als die Außenwand ausschlaggebend für das Ortsbild.
Dem kommt das Satteldach, mit einer symmetrischen Dachneigung um 45° nach.
Walmformen sind, in unterschiedlicher Ausprägung, gerade bei ländlichen Nebengebäuden, zu jedem Zeitraum entstanden.

Wichtig ist, das alle Gebäude, auch die Nebengebäude, die vorgegebenen Dachformen erhalten, da es für den Gestaltungsanspruch eines Ortes unerheblich ist, welchen Inhalt ein Gebäude hat (DEP-Düdenbüttel, S. 139).

Die Dächer sollen mit roten oder braunen Dachpfannen eingedeckt werden.
Hiermit soll dem Erscheinungsbild ausschließlicher schwarzer Dacheindeckung, wie es in den 70-er und 80-er Jahre entstand, entgegengewirkt werden.
Die Dachlandschaft hat einen überragenden Einfluß auf das Ortsbild im Nah- und Fernbereich (DEP-Düdenbüttel, S. 143 u. 144).

Erschließung

Teile des Bebauungsplangebietes werden über die Osterfeldstraße und die Friedhofstraße erschlossen.

Die Osterfeldstraße ist eine bestehende Straße, die mit einem bereits angelegten Baumbestand beiderseits der Fahrbahn im begrünten Seitenraum sich als Allee entwickelt.

Sie ist die Haupteerschließung der anliegenden Wohngebiete.

Die Fahrbahn muß dieser Funktion entsprechend verbreitert werden (DEP-Düdenbüttel, S. 35 u. 85).

Die Friedhofstraße, ebenfalls eine bestehende Straße, muß grundlegend neu hergestellt werden.

Das Bebauungsplangebiet wird erschlossen durch eine Straße, die, auf der Höhe des Mittelweges, eine Anbindung an die Osterfeldstraße hat und, auf der Höhe des Friedhofes, an die Friedhofstraße angebunden ist. Sie durchquert diagonal, von Südwesten nach Nordosten, das Bebauungsplangebiet.

Ihre Wegführung gründet sich auf die Merkmale natürlicher Herausbildung von Wegräumen (DEP-Düdenbüttel, S. 90 u. 95).

Die Straßenraumbreite beträgt 8,0 m, in Teilbereichen 12,0 m. Die Fahrbahn sollte mit 4,5 m Mindestbreite dem ländlichen Verkehr entsprechen.

Der Seitenraum sollte als Grünfläche angelegt sein. Die Straße soll eine nichtseparierte Nutzung aller Verkehrsarten zulassen.

Eine Verkehrsberuhigung soll durch die Wegführung, dreimal verschwenkt, und durch optische Fahrbahnausweitung, durch Grundstückszufahrten vorgegeben, erzielt werden. Eine entsprechende Randbegrenzung durch die Wasserläufe stützt diese Maßnahme.

Als Oberflächenmaterial sollte eine Pflasterung mit Fugenstruktur zur Anwendung kommen.

Von der Erschließungsstraße zweigt ein Weg ab, der, nach Süden, im Bebauungsgebiet der Erschließung von Grundstücken dient, dann jedoch Rad- und Fußweg ist, an die Röthkampstraße führend, das Bebauungsgebiet mit der Grünfläche verbindet.

Im Nordosten, in der unmittelbaren Nähe des Zugangs zum Friedhof, ist ein öffentlicher Parkplatz für ca. 30 PKW ausgewiesen, der den Besuchern des Friedhofes dient.

Der Parkplatz ist im Bereich der Stellplätze mit einer Oberfläche als tragfähiger Strapazierrasen ausgebildet und als Grünbereich gestaltungswirksam.

Grünflächen, Flächen für Bepflanzung

Die allgemein zugängliche, öffentliche Grünfläche, im Süden des Flurstückes 158/1, umfaßt ca. 7.200 qm. Diese Fläche entspricht, unter voller Ausnutzung des § 19 BauNVO, der überbaubaren Flächen. Die Grünfläche dient als Ausgleichsfläche. Der Typus ihrer Grüngestaltung soll naturnah einer lockeren Waldfläche entsprechen und vorwiegend mit Eichen und Buchen bestanden sein.

Die gesamte Grenze dieses Planungsgebietes im Übergang zur offenen Landschaft ist als Grünsaum von 3,0 m Breite ausgewiesen.

Der Grünsaum ist abschnittsweise als öffentliche Fläche ausgewiesen.

Zur Hälfte liegt der Grünsaum auf privaten Flächen.

Die Aufteilung bietet die Gewähr, daß ein Ortsrand entsteht, der selbst bei lückenhafter Bepflanzung auf den privaten Flächen genügend, im Sinne der DEP-Ziele, adäquate Grünstruktur ausbildet.

Die Bepflanzung dieser öffentlichen Flächen erfolgt, so, wie im Bebauungsplangebiet die Teilflächen, d. h. Grünfläche, Verkehrsfläche und bebaubare Flächen ermittelt und festgelegt worden sind.

Im Bereich der öffentlichen Flächen und privaten Flächen ohne unmittelbaren Dorfrandbezug sind Anpflanzungsbindungen für Sträucher und Bäume vorgegeben.

Die Erschließungsstraße im Bebauungsplangebiet hat eine Anzahl festgelegter Baumstandorte, die dem Weg, im weitesten Sinne, eine Allee-Gestaltung geben.

Mit den Baumanpflanzungen wird der Wegraum, von der Osterfeldstraße auf Höhe Mittelweg bishin zum Friedhof, bzw. bishin zum südlichen, landschaftsoffenen Bereich, markiert.

Es werden Standorte im Wegeverlauf gebildet, die besondere Qualitäten oder Funktionen für die allgemeine Nutzung der Erschließung haben, z. B. der Standort mit direktem Landschaftsbezug oder der öffentliche Bedarfsparkplatz.

Durch Baugruppenbildung wird die Hofraumbildung unterstützt, Wegeverläufe räumlich überformt, Stichwort: Prallhang.

Jeder Grundstückseigner hat innerhalb eines festgesetzten Zeitraumes eine Eiche oder Buche mit einem Mindeststammumfang zu pflanzen. Diese Bindung soll die ortsspezifische Qualität wertvoller innerörtlicher Baumbestände und Einzelbäume auch im Bebauungsgebiet sichern.

Im privaten Raum ist festgesetzt, durch natürliche Heckenanpflanzungen, besonders freie Hecken, und Bepflanzungsbindungen von Einfriedigungen eine für den öffentlichen Raum relevante Grüngestaltung durchzuführen.

Liste der empfohlenen Pflanzenarten:

1. Bäume: Eiche, Stieleiche, - *Quercus robur*
Rotbuche, - *Fagus sylvatica*
Hainbuche, - *Carpinus betulus*
Feldahorn, - *Acer campestre*
Linde, - *Tilia vulgaris*
Esche, - *Fraxinus excelsior*
Kastanie, - *Aesculus hippocastanum*
Birke, - *Betula pendula, pubescens*
Obstgehölze - *Pyrus communis, Malus domestica*
2. Sträucher: Hartriegel, - *Cornus sanguinea*
Waldhasel, - *Corylus avellana*
Weißdorn, - *Crataegus monogyna*
Liguster, - *Ligustrum vulgare*
Wildapfel, - *Malus sylvestris*
Schlehe, - *Prunus spinosa*
Kreuzdorn, - *Rhamnus catharticus*
Faulbaum, - *Frangula alnus*
Holunder, - *Sambucus nigra*
Wolliger Schneeball, - *Viburnum lantana, opulus*
Eberesche, - *Sorbus aucuparia*
Kiefer in untergeordneter Bepflanzung - *Pinus sylvestris*

Es gelten die Gestaltungsempfehlungen des
DEP- Düdenbüttel, S. 134 (Grüngestaltung)

Landwirtschaft

Durch das Bebauungsgebiet werden die landwirtschaftlichen Wirtschaftsflächen nicht beeinträchtigt.

Auch die Zuwegungen zu den landwirtschaftlichen Flächen werden nicht beeinträchtigt.

Der notwendige Ausbau der Friedhofsstraße kommt dem landwirtschaftlichen Verkehr, speziell zwischen ausgesiedelten Betriebsteilen und Restbetrieb im Dorfkern, entgegen.

Landwirtschaftliche Betriebsteile, die eines Entwicklungsschutzes bedürfen, müssen im Einflußbereich des Bebauungsplangebietes nicht eingerichtet werden.

Gewerbe

In einer Entfernung von ca. 100 m zum Bebauungsgebiet ist ein Notschlachtungsbetrieb vorhanden. Der Schlachtbetrieb findet in geschlossenen Räumen statt. Deshalb sind Lärm- und Geruchsbelästigungen nicht zu erwarten. Die Zufahrt erfolgt über eine öffentliche Gemeindestraße, über die auch Landwirte ihre Ländereien erreichen. Durch den Fahrverkehr sind Beeinträchtigungen innerhalb des Bebauungsgebietes nicht zu erwarten.

Technische Versorgung

- Abwasser** Eine zentrale Abwasserbeseitigung ist in Düdenbüttel vorhanden.
Das Schmutzwasser wird über "Am Osterberg", "Osterfeldstraße" zur zentralen Kläranlage geleitet.
Ein Anschluß dieses Bebauungsplangebietes ist durchführbar und ist technisch und wirtschaftlich naheliegend.
- Oberflächenwasser** Die Entsorgung des Oberflächenwassers wird nach dem Generalentwässerungsplan geregelt.
- Regenwasser** Das Regenwasser der Dachflächen sollte auf den Einzelgrundstücken verrieseln, durch einen Überlauf jedoch an die Regenwasserkanalisation angeschlossen sein.
- Trink- und Brauchwasser** Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch die Anlagen des Wasserversorgungsverbandes sichergestellt.
Hydranten sind von der Gemeinde in Abstimmung mit den Versorgungsträgern im Planungsgebiet zu errichten.
- Strom** Die Stromversorgung kann durch die Anlagen der Überlandwerk-Nord-Hannover AG gesichert werden.
Freileitungen sind im Planungsgebiet nicht zu berücksichtigen.
Da alle Ortsbereiche verkabelt sind, wird die Stromversorgung im Planungsgebiet sicherlich auch durch Erdkabel hergestellt.
- Müll** Die Müllentsorgung kann gemäß Satzung des Landkreises geregelt werden.
- Gas** Durch Anschluß an die Versorgungssysteme der Stadtwerke Stade ist eine Gasversorgung im Planungsgebiet durchführbar.
- Post** Für den Netzausbau der Post (Telekom) wird der öffentliche Straßenraum mitbenutzt.
Erschließungsmaßnahmen müssen rechtzeitig beim Fernmeldeamt angezeigt werden, mindestens 6 Monate vor Baubeginn.

Düdenbüttel, den

02.02.1993

~~10.11.1992~~

Dieter Pfeiffer
stellv. Bürgermeister



[Handwritten Signature]
Gemeindedirektor