

GEMEINDE HIMMELPFORTEN Bebauungsplan Nr. 13,6. Änderung

" S T U B B E N K A M P "

=====

Begründung zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBI.I. S. 2253) zuletzt geändert am 14.7. 1992 (BGBI.I. S. 1257)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBI.I. S. 123)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI.I. S. 56)
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl.S. 229) zuletzt geändert am 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 363)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Gemarkung Himmelpforten, Flur 9, Flurstücke 170/3 tlw., 171/1tlw., 172/1 tlw., 176/4 tlw., 180/3 tlw., 165/6 tlw.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch eine Linie, die in 8,0 m Abstand von der Ostgrenze des Flurstücks 165/6 innerhalb dieses Flurstücks verläuft und durch eine Verbindung des nördlichsten Punktes dieser Grenze mit einem Punkt auf der Südgrenze des Flurstücks 181/6, der in 40 m Abstand von der Ostgrenze der Strasse "Stubbenkamp" liegt
- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 181/6 auf einer Länge von 16 m
- im Osten durch eine Parallele zur Westgrenze, die in 16,0 m Abstand von dieser verläuft
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks 165/6 auf einer Länge von 8,0 m und deren Verlängerung innerhalb des Flurstücks 170/3 auf einer Länge von 8,0 m

Der Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Himmelpforten ist seit 1979 rechtswirksam.

Durch diesen Bebauungsplan wurde ein Gebiet im Süden der Ortslage Himmelpforten in einer Grösse von 13 ha für die Bebauung vorbereitet.

Im Bereich bereits bebauter Flächen an den Strassen "Stubbenkamp" und "Lohestrasse" wurden Mischgebiete und Dorfgebiete festgesetzt; der größte Teil des Planungsgebietes war als Allgemeines Wohngebiet geplant und ist auch zum grossen Teil entsprechend ausgebaut worden.

Im östlichen und südlichen Teil des Planungsgebietes wurden Planstrassen und -Wege auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 ausgebaut, im westlichen Teil - also auch im Bereich dieser 6. Änderung, wurde bisher nur ein Teilstück des Nelkenweges hergerichtet.

Der Bebauungsplan Nr. 13 wurde bereits mehrfach geändert:

- 1982 wurde die Planstrasse E (Nelkenweg) in ihrer Lage verändert;
- 1984 wurden die überbaubaren Grundstücksflächen am "Stubbenkamp" vergrössert;
- 1987 wurden am südlichen Rand des Planungsgebietes Wegeflächen und überbaubare Grundstücksflächen verändert.
- 1992 wurden in einer 5. Änderung Verkehrsflächen und überbaubare Grundstücksflächen im Bereich des "Tulpenweges" verändert. Diese 5. Änderung wurde vom Gemeinderat als Satzung beschlossen, das Anzeigeverfahren ist noch nicht beendet.
- Die 4. Änderung ist für eine Fläche am "Lilienweg" vorgesehen; das Verfahren ist noch nicht beendet.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde für eine Fläche aufgestellt, die westlich des Nelkenweges (Planstrasse E) liegt und von dieser Planstrasse sowie von der Strasse "Stubbenkamp" aus erschlossen werden soll. Die ca 100 m tiefe Fläche zwischen der vorhandenen Strasse "Stubbenkamp" und dem geplanten "Nelkenweg" wurde im Bebauungsplan Nr. 13 teils als Dorfgebiet und teils als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen dieser beiden Baugebiete wurde eine nicht überbaubare Fläche von insgesamt 16,0 m Breite festgesetzt (Stand der 2. Änderung) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 galt das Planungsziel, gärtnerisch zu nutzende, durchgrünbare Blockinnenbereichfestzusetzen, u.a. auch um zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten neutrale Flächen bzw. Abstandsflächen zu erhalten.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 hat folgende Ziele:

- die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Dorfgebietes zwischen Nelkenweg und Stubbenkamp werden jeweils um 5,0 m verbreitert; d.h. der nicht überbaubare Bereich zwischen Dorfgebiet und Allgemeines Wohngebiet erhält eine Breite von 6,0 m, in Teilbereichen von 10,0 m.
- Im Grenzbereich zwischen MD-Gebiet und WA-Gebiet wird eine Fläche für die Bepflanzung mit heimischen Arten festgesetzt, die eine Breite von 3,0 m aufweist.
- Innerhalb des Flurstücks 165/6 wurden 6 erhaltenswerte Eichen eingemessen und als "zu erhaltender Baumbestand" in der Planzeichnung festgesetzt. Sie liegen in einer nicht überbaubaren Fläche von 10,0 m Breite.
- Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen im Dorfgebiet und Allgemeinen Wohngebiet wurden in Anpassung an den Wortlaut der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 getroffen.
- Ergänzend wurden Festsetzungen gemäß § 20(3) BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung der Änderungen:

- Um in Einzelfällen, insbesondere innerhalb des Flurstücks 170/3, eine bessere Nutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen wurden die Baugrenzen verschoben. Zwischen den Baugrenzen im Dorfgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet verbleibt eine nicht überbaubare Fläche von 6,0 m Breite; diese nicht überbaubare Fläche erhält eine Breite von 10,0 m im Umfeld des erhaltenswerten Baumbestandes. Um eine Gliederung zwischen

der Bebauung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Alters zu erreichen, wurde eine Fläche für die Bepflanzung im Grenzbereich zwischen den beiden geplanten Baugebieten festgesetzt. Die Fläche ist ausreichend und geeignet, um eine Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen, die der Durchgrünung im Blockinnenbereich dient. Durch diese Bepflanzung werden die bisher geplanten Abstandsflächen zwischen verschiedenen Nutzungsarten ersetzt. Innerhalb der Fläche für die Bepflanzung sollen überwiegend laubabwerfende Arten angepflanzt werden, empfohlen werden Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Holunder, Schlehe o.ä. Der erhaltenswerte Baumbestand kann in die Pflanzfläche integriert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen erhalten eine Tiefe von 35 - 40 m und bieten Möglichkeiten der Gebädestaffelung und damit der städtebaulichen Raumbildung.

Innerhalb des Dorfgebietes am "Stubbenkamp" sowie am "Steinkamp" sind keine Nutzungen vorhanden oder zu erwarten, von denen wesentlich störende Emissionen ausgehen können. Daher kann auf einen grösseren Schutzabstand zwischen überbaubaren Flächen verzichtet werden; ein optischer Schutz ist durch die Flächen zum Erhalten von Bewuchs und für die Anlage von Bepflanzungen gegeben.

Der vorhandene Baumbestand war bisher bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 nicht besonders erwähnt worden, weil er ohnehin innerhalb von nicht überbaubaren Flächen gelegen war.

Durch die vorgesehene Änderung der Baugrenzen wurde es notwendig, die Bäume (6 Eichen) einzumessen, um ihnen einen unversiegelten Raum erhalten zu können.

Die Bäume müssen aus ökologischen Gründen und aus Gründen der Ortsbildpflege erhalten bleiben und während der Bauzeit auch in ihrem Wurzelbereich vor Beschädigungen geschützt werden. Auf die Richtlinie RAS-L 4 wird verwiesen.

Der Baumbestand ist im Falle der Abgängigkeit durch Eichenanpflanzungen zu ersetzen.

Da der Bebauungsplan Nr. 13 auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 aufgestellt worden war, ist eine Anpassung der textlichen Festsetzungen an den Wortlaut der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 erforderlich.

Wie im Bebauungsplan Nr. 13 wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem Tankstellen (§ 4(3)5 BauNVO) nicht zulässig sind. Die Ausnahmen im Sinne von § 4(3) 1-4 BauNVO sind allgemein zulässig, sofern sie mit der Wohnfunktion des Gesamtgebietes vereinbar sind.

Auch innerhalb des Dorfgebietes sind Tankstellen nicht zulässig, ausserdem wurden Vergnügungsstätten gemäß § 5(3) BauNVO ausgeschlossen. Entsprechend der im Bebauungsplan Nr. 13 getroffenen Festsetzungen werden auch in dieser 6. Änderung "Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" und "sonstige Gewerbebetriebe" nur zugelassen, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Entsprechend der Neufassung der Baunutzungsverordnung wurde festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Dachgeschoß) auf die zulässige Geschoßflächenzahl nicht anzurechnen sind, wenn diese um nicht mehr als 0,1 überschritten wird. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß das Maß der baulichen Nutzung an den Charakter der Umgebungsbebauung angepaßt bleibt.

Alle übrigen Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung und Bauweise, die im Bebauungsplan Nr. 13 getroffen worden waren, bleiben unverändert gültig.

Die technische Ver- und Entsorgung im Planungsgebiet ist gesichert. Da der Änderungsbereich innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerks Himmelpforten liegt, sind die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung bei allen Maßnahmen zu beachten.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden zwar die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert. Da aber das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt, ist eine unangemessene bauliche Verdichtung im Planungsgebiet nach wie vor ausgeschlossen. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Gemeinde Himmelpforten werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 keine Kosten entstehen.

Himmelpforten, den 05.04.93

stellv. Bürgermeister

(L.S.)

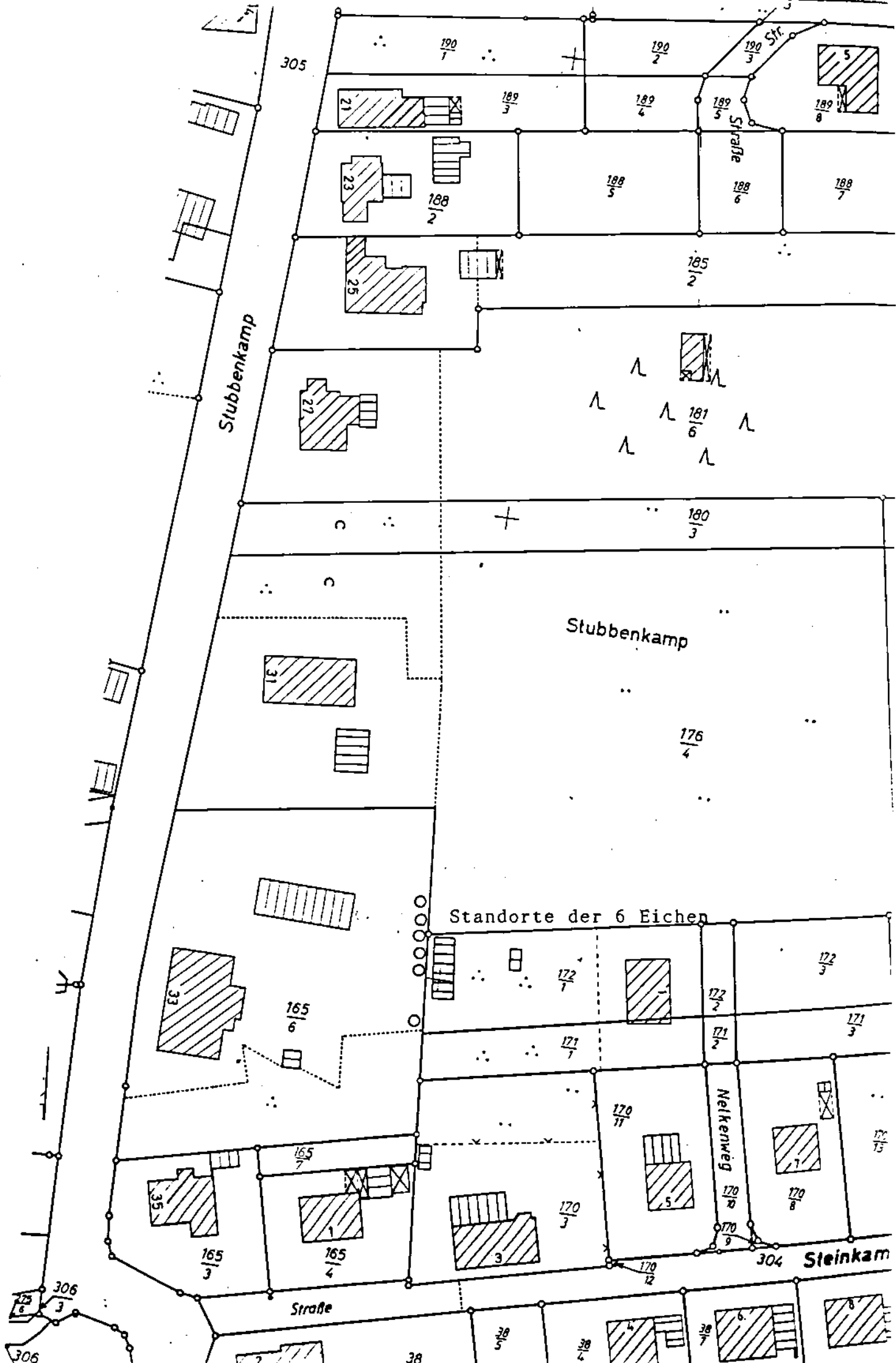
883. Zurfeinelt

Gemeindedirektor

883. Bardenhagen

21.4.1992

September 1992



Stubbenkamp

Stubbenkamp

Standorte der 6 Eichen

Nelkenweg

Steinkamp

Strasse

305

304

306

306

38

39

40

41

42

43

172

172

171

170

170

170

170

170

170

170

170

170

165

165

165

31

33

35

21

23

25

27

188

188

188

188

189

189

189

189

190

190

190

190

5

8

7

6

5

6

3

181

6

180

176

4

172

171

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170

170