

GEMEINDE HIMMELPFORTEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 13, 7. 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 (BGBl.I.S. 2253) zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl.I.S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl.I.S. 123) zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl.I.S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I. S. 58)
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl.S. 229) zuletzt geändert am 9.9.1993 (Nds. GVBl. S. 359)

Geltungsbereich der 7. Änderung

Die 7. Änderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13, der 1979 aufgestellt wurde. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Südgrenze der Lohestrasse

im Osten durch die Westgrenze der Strasse "Brink" zwischen Lohestrasse und Steinkamp und die Westgrenze der Strasse Brink auf einer Länge von 33 m südlich der Strasse Steinkamp

im Süden durch eine Linie, die 33 m südlich der Strasse Steinkamp verläuft zwischen den Strassen Brink und Stubbenkamp

im Westen durch die Ostgrenzen der Strasse Stubbenkamp zwischen der Lohestrasse und der beschriebenen Südgrenze

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Flur 9, Gemarkung Himmelpforten.

Begründung der Änderungen

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 eine Bebauung vorbereitet. Das Gebiet erhält eine äussere Erschliessung durch die Strassen Stubbenkamp, Lohestrasse und Brink, an denen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits bauliche Nutzungen vorhanden waren.

In diesen bebauten Bereichen wurden Mischgebiete und Dorfgebiete festgesetzt.

Im größten Teil des Planungsgebietes wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Flächen werden über einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Strassenzug (Rosenstrasse) erschlossen, von dem mehrere Stichwege und ein ringförmiger Weg (Lilienweg) abzweigen.

Das Erschliessungsstrassensystem ist auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 und dessen Änderungen fastvollständig vermessen und hergerichtet worden.

Nur vom Nelkenweg wurde bisher nur ein Teilstück angelegt.

Im östlichen und südlichen Teil des Planungsgebietes sind fast alle Flächen parzelliert und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut worden.

Neben Wohngebieten, Mischgebieten und Dorfgebieten wurden im Bebauungsplan zwei private Grünflächen in einer Gesamtgrösse von 6 000 qm festgesetzt. Zusammen mit dem zentral gelegenen Kinderspielplatz tragen diese baumbestandenen Flächen zur Durchlüftung und Durchgrünung des Planungsgebietes bei.

Der Bebauungsplan Nr. 13 wurde bisher in mehreren Verfahren geändert:

- 1982 wurde die Planstrasse E (Nelkenweg) in ihrer Lage geändert;
- 1984 wurden die überbaubaren Grundstücksflächen "am Stubbenkamp" vergrössert
- 1987 wurden am südlichen Rand des Planungsgebietes Wegeflächen und überbaubare Grundstücksflächen verändert;
- 1992 wurden in der 5. Änderung Verkehrsflächen und überbaubare Grundstücksflächen im Bereich des "Tulpenweges" verändert;
- eine 4. Änderung war für eine Fläche am "Lilienweg" vorgesehen; dieses Verfahren wurde abgebrochen.
- 1993 wurde die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 durchgeführt. In diesem Verfahren wurden überbaubare Grundstücksflächen westlich des "Nelkenweges" verändert. Ausserdem wurden zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Diese 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 hat zwei Ziele :

- 1.) Änderung der Verkehrsflächen innerhalb der Strassenbegrenzungslinien im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13
- 2.) Änderung der Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Bereich westlich der Rosenstrasse

zu 1.) Bereich A

Für alle Strassen und Wege wurde eine Planung für den Ausbau im Sinne der Verkehrsberuhigung vom Ing. Büro Galla aufgestellt und mit den Anliegern abgestimmt. Der Ausbau ist 1993 weitgehend fertiggestellt worden.

Entsprechend dem Planungskonzept wurde der Ausbau wie folgt vollzogen:

- die vorhandene Baustrasse wurde als Fahrweg genutzt;
- bepflanzte Seitenräume wurden angelegt;
- Fahrbahnverengungen und Querungshilfen dienen der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit und der Sicherheit der Fußgänger
- auf den Ausbau von Parkbuchten konnte verzichtet werden, öffentliche Parkflächen wurden im Strassenraum durch unterschiedliche Pflasterung markiert;
- der Strassenraum wurde durch Baumtore in überschaubare Abschnitte gegliedert;
- vorhandene und geplante Grundstückszufahrten wurden berücksichtigt.

In dieser 7. Änderung wurden innerhalb der Strassenbegrenzungslinien die genannten unterschiedlichen Flächen gemäß Verkehrsberuhigungsplanung als Fahrbahn, Fußweg, Parkflächen, Bepflanzungsflächen festgesetzt.

Durch die gewählte Ausbauart ergibt sich ein Gewinn von ca 4 500 qm Flächen für Bepflanzungen, in denen standortheimische Sträucher und Unterpflanzungen angelegt wurden bzw. werden sollen.

50 Baumstandorte wurden innerhalb des Strassenraumes festgelegt.

Durch die Neugestaltung der Strassenräume wird eine Verbesserung erreicht

- der Sicherheit im Wohngebiet
- der Wohnqualität
- der Grundwasserneubildung
- des Naturhaushaltes und des Ortsbildes.

Falls im Einzelfall ergänzende Grundstückszufahrten erforderlich werden, die in der Planzeichnung nicht eingezeichnet wurden, kann pro Grundstück eine Zufahrt von maximal 3,0 m Breite innerhalb der Bepflanzungsflächen angelegt werden.

Die beigefügten Schnitte verdeutlichen die Profilgestaltung innerhalb der Strassenbegrenzungslinien. Bei Einzelfragen ist der Ausbauplan als Grundlage heranzuziehen.

Ausserhalb der Strassenbegrenzungslinien wurden im Bereich A dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes alle Festsetzungen unverändert belassen. Abgesehen von den Bereichen, für die die 5. Änderung (1992) und die 6. Änderung (1993) des Bebauungsplanes Nr. 13 aufgestellt wurden, wurden Festsetzungen im Bereich A auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 getroffen. Überbaubare Grundstücksflächen, Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wurden lediglich der Vollständigkeit wegen in die Planzeichnung übernommen.

Bei Entscheidungen im Bereich A (ausgenommen die Geltungsbereiche der 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13) über die Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Geschößflächenzahl durch Flächen von Aufenthaltsräumen in "anderen Geschossen" ist gemäß § 4 des BauGB-Maßnahmengesetzes vom 6.5.1993 zu verfahren.

Die Geltungsbereiche der 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

zu 2.) Bereich 8

Wie bereits erwähnt, wurde der Nelkenweg bisher nur im südlichen Teilabschnitt angelegt.

Innerhalb der Flurstücke 180/3, 180/4, 176/5 und 176/6 der Flur 9, Gemarkung Himmelpforten, waren bisher noch keine baulichen Entwicklungen beabsichtigt; die Fläche wird als Pferdewiese und Gartenland genutzt; wenige Buschbestände sind vorhanden.

Es ist vorgesehen, diese Fläche im Planungsgebiet nun einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Sie hat eine Grösse von 8 100 qm und ist für die Errichtung von 10-11 Gebäuden geeignet.

Damit kann ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen im Grundzentrum Himmelpforten - zumindest zeitweise- befriedigt werden, ohne daß Flächen in der freien Feldmark in Anspruch genommen werden müßten.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 13 war vorgesehen, den Nelkenweg in einer Gesamtlänge von 138 m auszubauen und ihn mit einem Wendeplatz abzuschliessen. Zwischen der Verkehrsfläche und der nördlich angrenzenden Grünfläche war eine öffentliche Grünfläche in einer Länge von 25 m und einer Breite von 7,0 m geplant.

In dieser 7. Änderung wird die Verkehrsfläche verkleinert, Versiegelungswirkungen werden damit gemindert.

Innerhalb des Änderungsbereichs wird der Nelkenweg in einer Länge von 50 m mit Wendeplatz geplant; insgesamt wird er auf eine Länge von 120 m reduziert.

Im Rahmen der Planung zur Verkehrsberuhigung wurden auch in dem Abschnitt des Nelkenweges, der noch nicht angelegt wurde, Fahrbahnverengungen und Bepflanzungsflächen vorgesehen, die entsprechend in den Bebauungsplan Nr. 13,7. Änderung übernommen wurden.

Bedingt durch die geänderte Lage der Schliessungsfläche wurde es notwendig, die überbaubaren Grundstücksflächen zu ändern. Die bisher festgesetzten Baugrenzen in 5,0 m Abstand von der Rosenstrasse und in 3,0 m Abstand von der Grünfläche (Flurstück 181/6) wurden nicht geändert.

Ebenfalls wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) sowie zum Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,3 bzw. 0,4, GFZ 0,3 bzw. 0,4) unverändert übernommen. Im Änderungsgebiet sind nur eingeschossige Gebäude in offener Bauweise zulässig.

In Anpassung an die Nachbarbebauung wurden in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Zwischen den Gebieten unterschiedlichen Masses der baulichen Nutzung wurde eine Abgrenzung gemäß Planzeichen 15.14 festgesetzt.

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 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 13 wurde ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, in dem Tankstellen (§ 4(3)5 BauNVO) nicht zulässig sind. Anlagen und Nutzungen gemäß § 4(2)1-3 und gemäß § 4(3) 1-4 BauNVO sind allgemein zulässig, sofern sie mit der Wohnfunktion des Gesamtgebietes vereinbar sind.

Entsprechend der Neufassung der Baunutzungsverordnung wurde festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen auf die zulässige Geschoßflächenzahl nicht anzurechnen sind, wenn diese um nicht mehr als 0,1 (Erhöhung von 0,4 auf 0,5) überschritten wird. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß das Maß der baulichen Nutzung an den Charakter der Umgebungsbebauung angepaßt bleibt.

Um Flächenversiegelungen im Planungsgebiet gering zu halten, wurde festgesetzt, daß die Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 nicht durch Nebenanlagen oder Garagen überschritten werden darf. (§ 19(4) BauNVO) Nebenanlagen wie Stellplätze und deren Zufahrten müssen nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden, wenn diese Anlagen eine wasserdurchlässige begrünbare Befestigung erhalten. (z.B. Rasenwaben, Pflaster mit breiten Fugen).

Naturschutz und Landschaftspflege

Bereich A

§ 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes ist auf die Bauflächen in diesem Gebiet nicht anzuwenden. Die Vorschriften über Minderung, Ausgleich und Ersatz des § 8 a gelten hier nur, soweit der Bebauungsplan Nr. 13 sowie dessen Änderungen entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen vorsieht.

Durch den beschriebenen Ausbau innerhalb der Strassenbegrenzungslinien wird jedoch eine Minderung von Eingriffswirkungen in Naturhaushalt und Landschaftsbild erreicht.

Bereich B

Zustand und Bewertung

Das Änderungsgebiet ist von bebauten bzw. für die Bebauung vorgesehenen Flächen umschlossen. Die Flächen sind als Pferdewiese genutzt und stark in Anspruch genommen, wodurch Bodenstrukturen verdichtet wurden.

Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die geplante Erschliessung und Bebauung werden Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes vorbereitet.

Der Eingriff wird im wesentlichen hervorgerufen durch die Versiegelung von Flächen, die in einem Umfang von ca 3 500 qm möglich ist. Dadurch werden Bodeneigenschaften verändert, durch die Ableitung von Oberflächenwasser wird die Grundwasserneubildung reduziert.

Die klimatische Funktion der Fläche im Änderungsgebiet ist als gering anzusehen, ein Eingriff in Klima- und Luftaustauschverhältnisse findet nicht statt.

Auch die Veränderung des Landschaftsbildes ist als gering anzusehen, denn das Planungsgebiet liegt innerhalb von bebauten Bereiche und wurde seit langer Zeit für eine Bebauung vorgesehen.

Der Eingriff ist insgesamt als gering anzusehen und sollte auch nicht vermieden werden. Denn durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 wird es ermöglicht, Flächen innerhalb der Ortslage zu einem geschlossenen Siedlungsbereich zu entwickeln. Die Befriedigung des Bedarfs an Wohnflächen in der freien Feldmark und damit empfindlicheren Flächen kann so aufgehoben werden.

Minderung der Eingriffswirkungen und Ausgleich

Eingriffswirkungen werden gemindert

- durch die Planung einer - gegenüber der Vorplanung - verkleinerten Verkehrsfläche
- durch die Planung von Bepflanzungsflächen innerhalb der Strassenbegrenzungslinien
- durch die Beschränkung der Flächenversiegelung (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
- durch die Bepflanzung auf den privaten Grundstücksfreiflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

Durch die Anlage von Hausgarten ist eine Verbesserung im Planungsgebiet im Bezug auf Artenvielfalt zu erwarten. Denn durch ein wachsendes Interesse der Bauwilligen an naturnahen Gärten mit schonender Pflege ist damit zu rechnen, daß eine Aufwertung der Flächen und damit ein Ausgleich erreicht wird.

technische Versorgung

Alle notwendigen Anlagen der technischen Versorgung sind im Änderungsgebiet vorhanden bzw. können ergänzt werden. Oberflächenwasser soll, soweit möglich, auf den Einzelgrundstücken versickert oder aufgefangen werden, um die Sammlersysteme zu entlasten.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Himmelpforten. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Ausbau von Strassen im Sinne der Verkehrsberuhigung ist bis auf ergänzende Bepflanzungen bereits abgeschlossen, sodaß keine weiteren Kosten entstehen werden.

Für den Ausbau eines Teilabschnittes des Nelkenweges mit
Bepflanzung, die Ergänzung der Kanalisationsleitungen, der
Oberflächenwasserentsorgung werden Kosten in der Höhe von 90 000.- DM
entstehen.
Gemeindeanteil 9 000.- DM

Himmelpforten, den 11. AUG. 1994



Stellv. Bürgermeister
Bauck

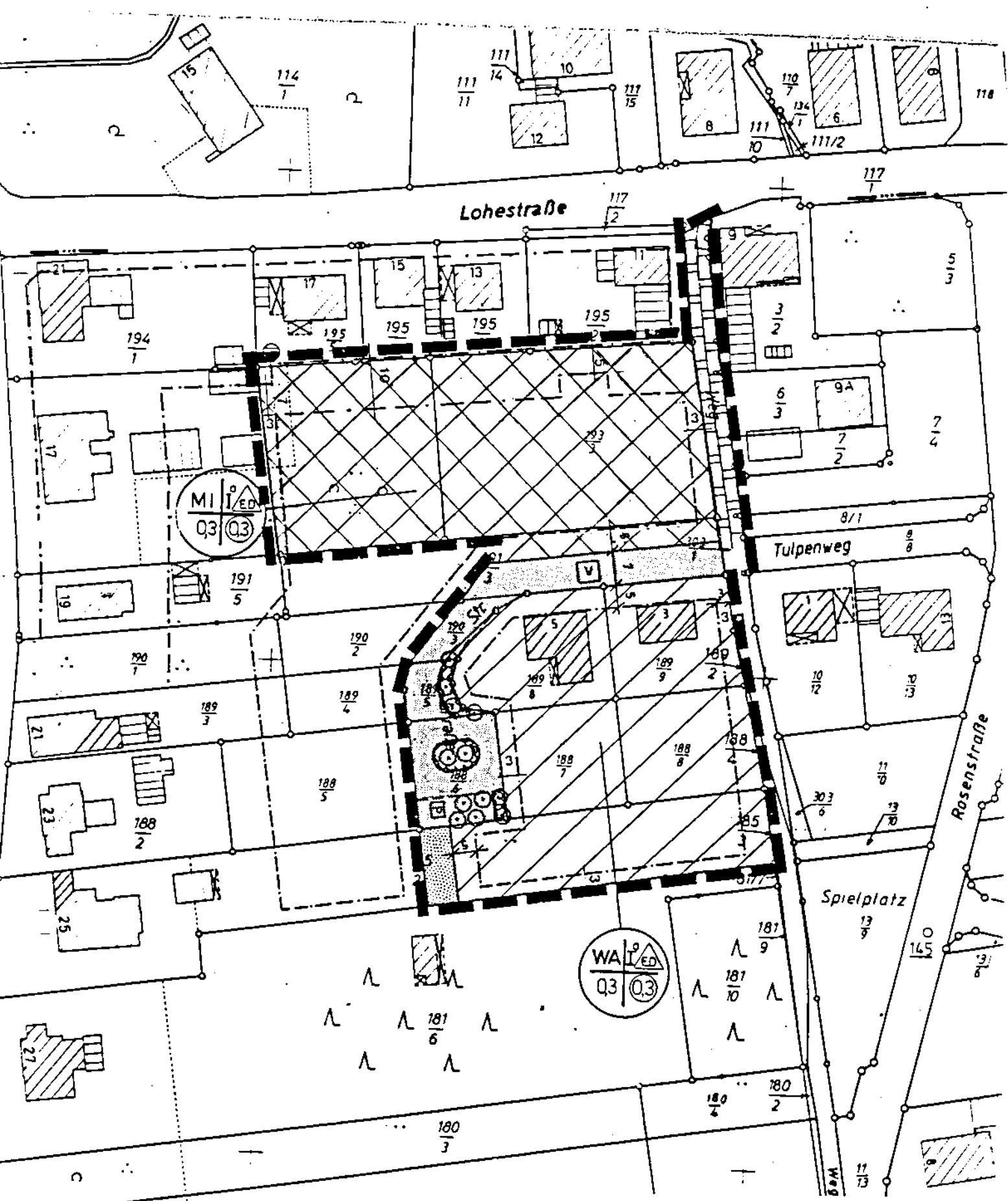
Gemeindedirektor
Hardehagen

Anlagen:

- bisher geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13
im Bereich B
- Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
- Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
- Strassenprofile

Oktober 1993

Dezember 1993



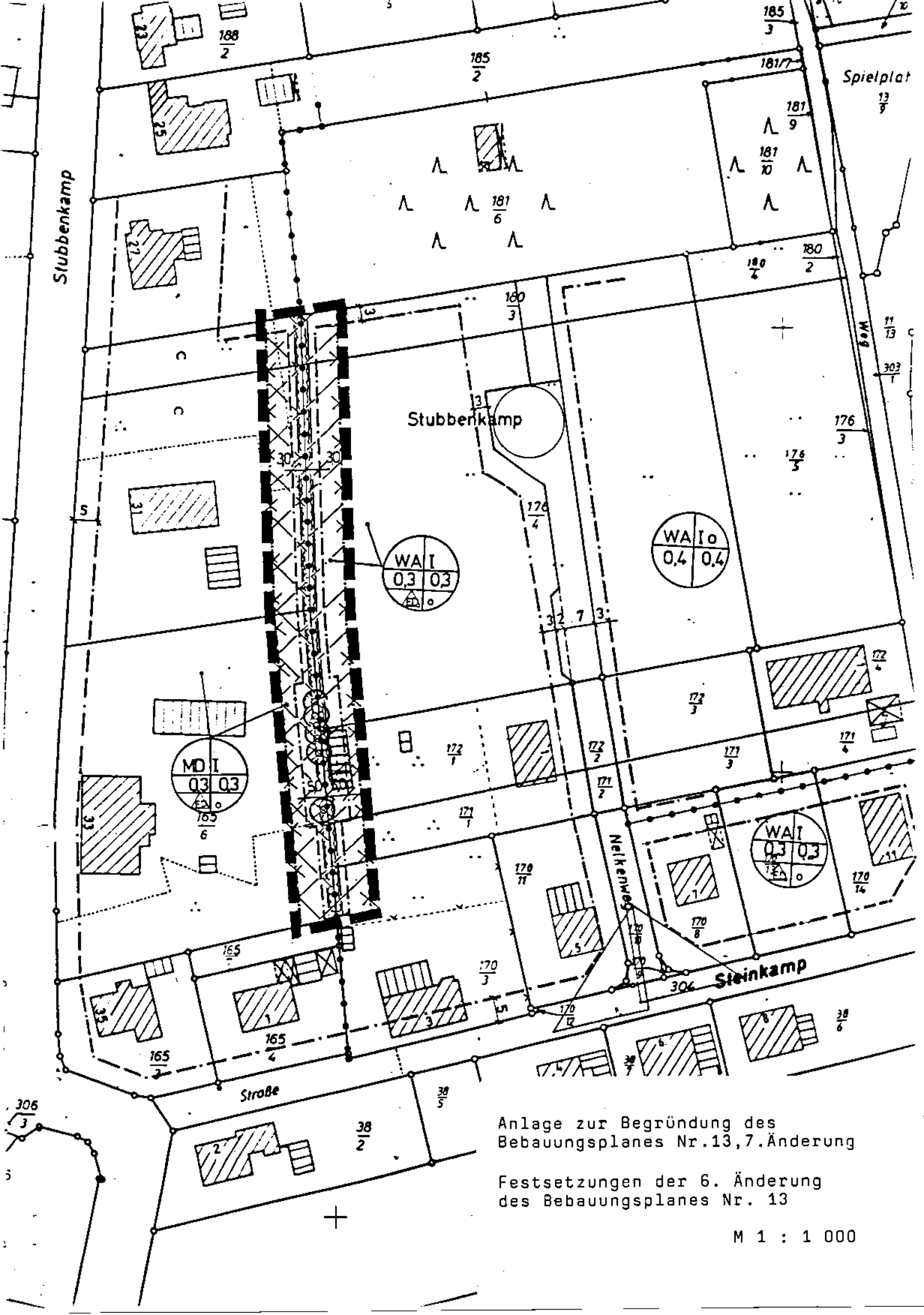
Stubbenkamp

Anlage zur Begründung des
Bebauungsplanes Nr. 13,7. Änderung

Festsetzungen der 5. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 13

176
4

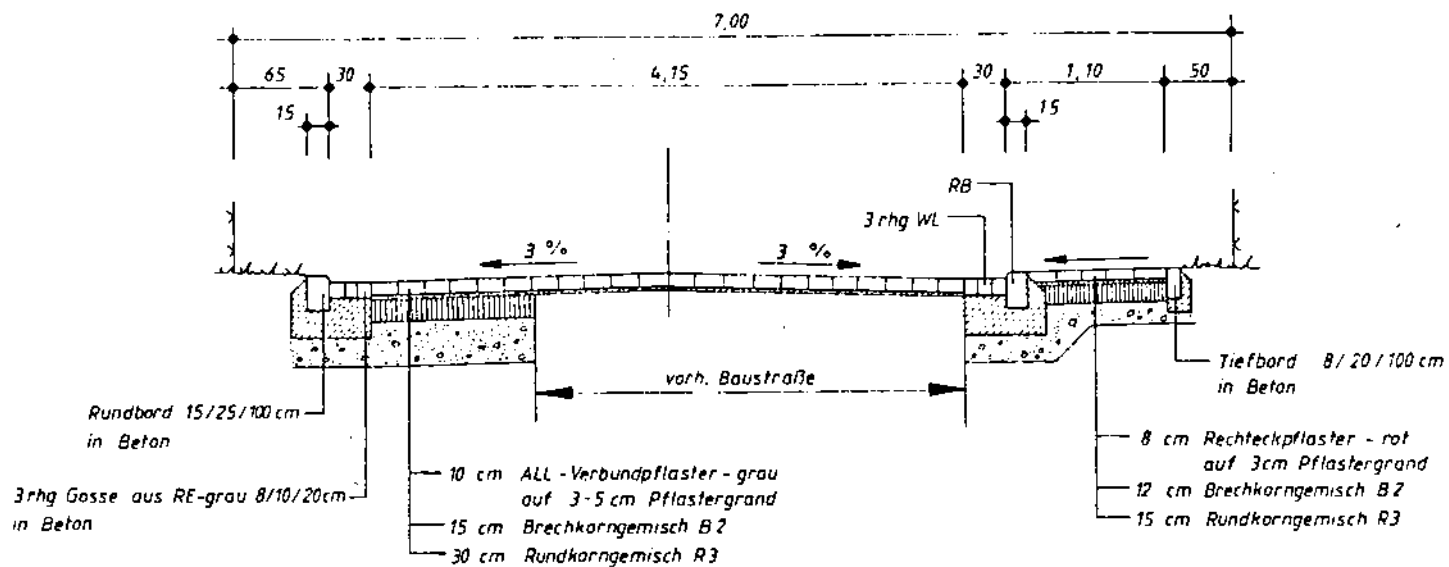
M 1 : 1 000



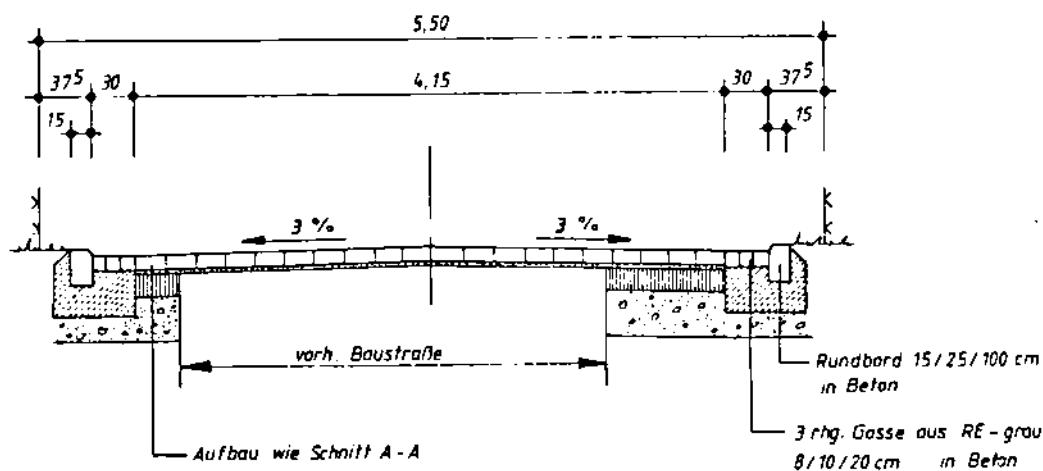
Anlage zur Begründung des
 Bebauungsplanes Nr.13,7.Änderung

Festsetzungen der 6. Änderung
 des Bebauungsplanes Nr. 13

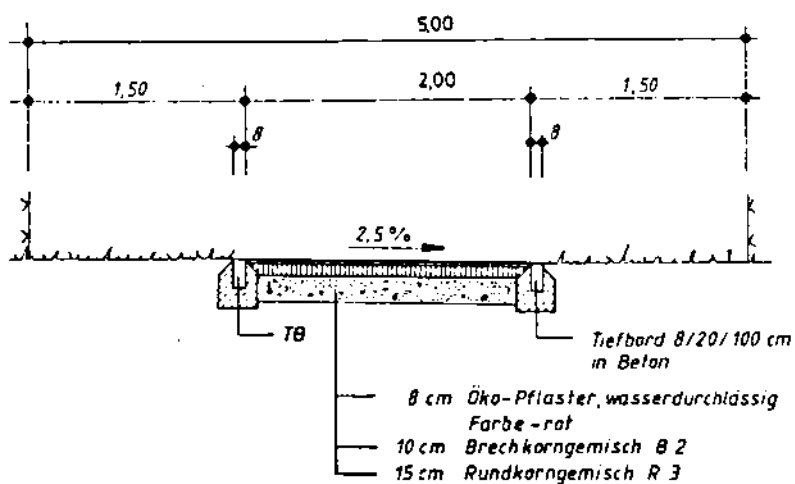
M 1 : 1 000



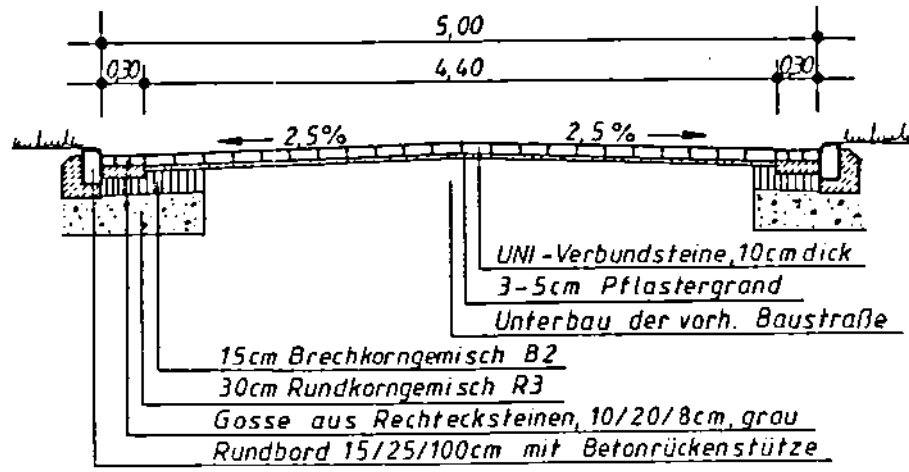
SCHNITT B-B

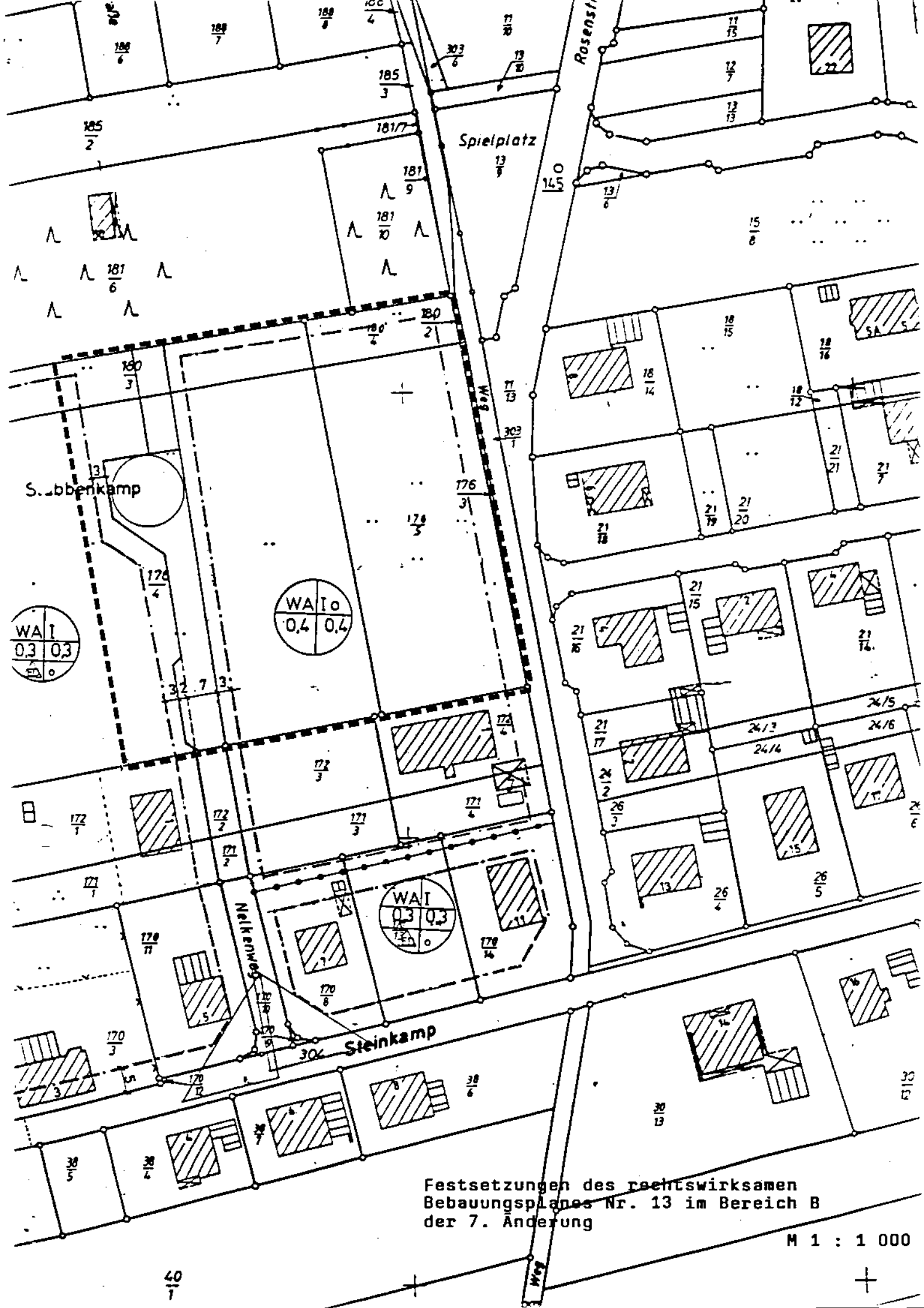


SCHNITT C-C



SCHNITT A-A



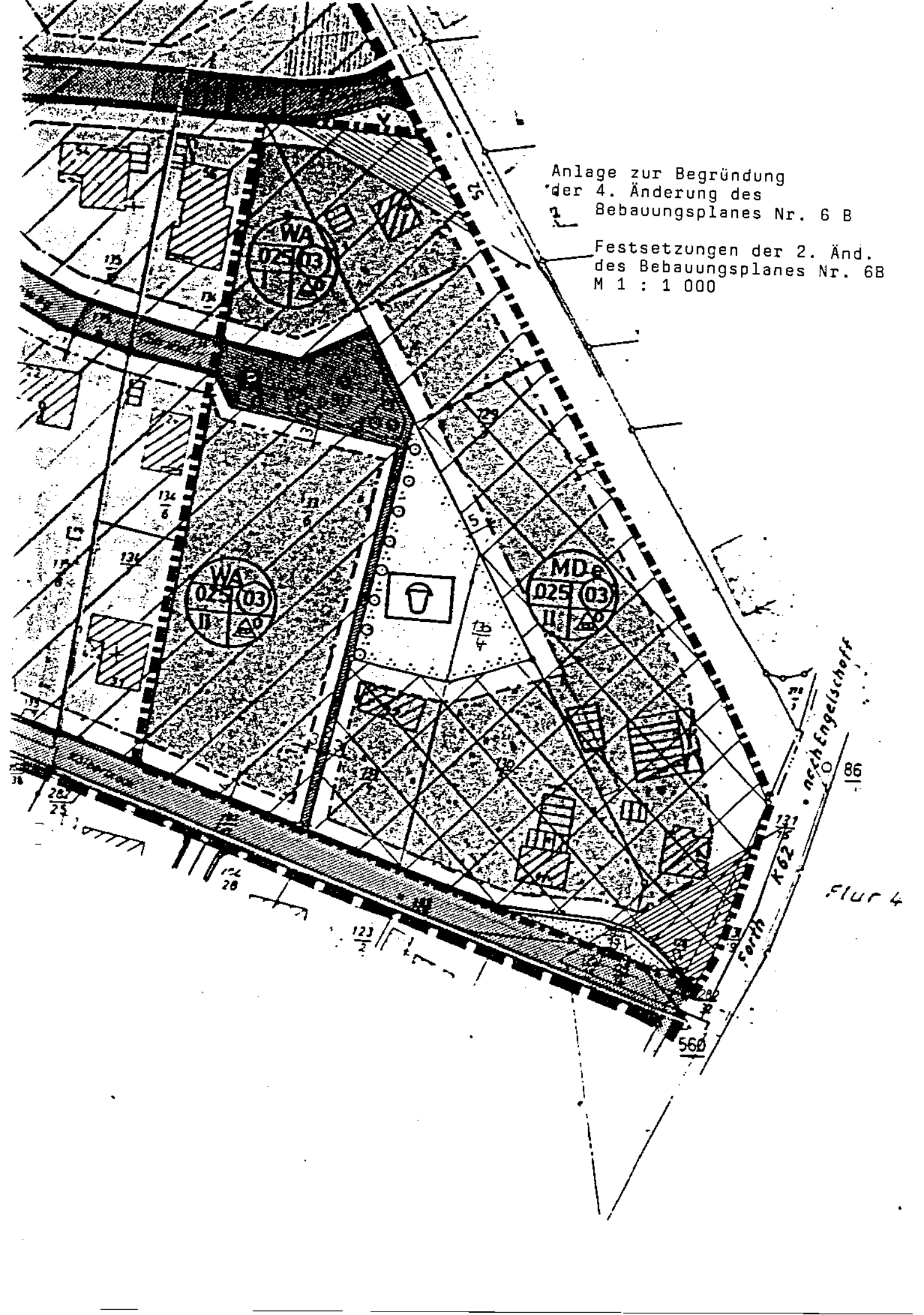


Festsetzungen des rechtswirksamen
Bebauungsplanes Nr. 13 im Bereich B
der 7. Änderung

M 1 : 1 000

Anlage zur Begründung
der 4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 6 B

Festsetzungen der 2. Änd.
des Bebauungsplanes Nr. 6B
M 1 : 1 000



Flur 4

Gemeinde Himmelpforten Bebauungsplan Nr. 13,7. Änderung

textliche Festsetzungen

- 1.) Die Gestaltung der Flächen innerhalb der Strassenbegrenzungslinien ist entsprechend dem Ausbauplan zur Verkehrsberuhigung vom..... vorzusehen.
Innerhalb der Flächen für Bepflanzungen sind überwiegend standortheimische laubabwerfende Gehölze und Bäume zu wählen. (z.B. Eiche, Hainbuche, Hasel, Schlehe, Wildrose, Hundsrose, Feldahorn, Spitzahorn, Robinie, Esche, , Mispel, Sanddorn, Efeu, Vinga minor,)
Ergänzende Zufahrten zu Baugrundstücken dürfen ausnahmsweise innerhalb der Flächen für Bepflanzungen angelegt werden, wenn pro Grundstück nicht mehr als eine Zufahrt von maximal 3,0 m Breite hergerichtet wird.
- 2.) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 4(2) 1-3 und gemäß § 4(3)1-4 BauNVO allgemein zulässig. Anlagen und Nutzungen gemäß § 4(3) 5 BauNVO sind nicht zulässig. (Bereich B)
- 3.) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die zulässige Geschosflächenzahl nicht anzurechnen, wenn diese um nicht mehr als 0,1 überschritten wird (z.B. von 0,4 auf max 0,5) (§ 20(3) BauNVO in der Fassung 1990 bzw. 1993)
Diese Festsetzung gilt nur für den Bereich B und für die Bereiche, für die die 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 aufgestellt wurden.
- 4.) Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet (Bereich B) nicht zulässig. (§ 19)4) BauNVO)
Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Hauszuwegungen u.ä., die wasserdurchlässig und begrünbar angelegt werden, müssen auf die zulässige Grundflächenzahl nicht angerechnet werden.
- 5.) Bereich B: Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen, der zur Pflanzzeit in 1,0 m Höhe über Erdreich einen Stammumfang von mindestens 15 cm aufweist.

Hinweis:

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 13,7. Änderung befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerks Himmelpforten. Die Bestimmungen der Schutzonenverordnung vom 1.2.1971 sind zu beachten.