

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 13

"STUBBENKAMP" der Gemeinde Himmelpforten

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Himmelpforten und enthält ausschließlich Parzellenstücke aus Flur 9.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: südliche Begrenzung der Gemeindestraße "Lohestraße"
Im Osten: westliche Begrenzung der Gemeindestraße "Brink"
Im Westen: östliche Begrenzung der Gemeindestraße "Stubbenkamp"
Im Süden: südliche Begrenzung des Parzellenstückes 39 in gerader Verlängerung nach Osten bis zur Gemeindestraße "Brink"

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 13,9 ha.

1.2 Aufstellungsbeschuß

Der Aufstellungsbeschuß ist vom Rat der Gemeinde Himmelpforten am 24.04.1978 gefaßt worden.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen der Planung sind
das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976
die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977
die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 19.01.1965

1.4 Bindungen aus dem Bestand

Das Gelände ist als eben anzusehen.

An den bestehenden Straßen "Stubbenkamp", "Lohestraße" und "Brink" sind im Laufe der Jahre neben der landwirtschaftlich

geprägten Bausubstanz zahlreiche Wohnhäuser entstanden. An der Lohestraße befindet sich darüber hinaus ein Fliesenfachgeschäft.

Der übrige Blockinnenbereich wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt.

Topographische Einschränkungen, Natur-, Bau- und Bodendenkmale sowie weitere öffentliche Grünanlagen existieren nicht. Ebenso liegen Unterschutzstellungen nach Ziffer 14 der Plan ZVO nicht vor.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in vollem Umfang innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes. Die in der Schutzzonenverordnung für das Wasserwerk Himmelpforten vom 1.2.1971 festgelegten Verbote und Beschränkungen sind zu beachten (Ziffer 6 der TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN).

Weitere, die beabsichtigten Festsetzungen beeinträchtigende Einschränkungen aus Emissionen benachbarter Anlagen bestehen nicht.

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen diese Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde gemäß § 45 ff und §§ 80 ff BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Dagegen sind Aufhebungen von Miet- oder Pachtverhältnissen bzw. Abrisse baulicher Art nicht notwendig. Eine Darlegung der Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan) nach § 13 a BBauG erübrigt sich daher.

Bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden besteht lt. Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 Meldepflicht. Meldungen sind an den Landkreis zu richten.

2. Notwendigkeit der Planung

Die Notwendigkeit der Planung ergibt sich aus dem Bedarf an weiteren Bauplätzen

aus der Gefahr, daß durch Parzellierung entlang bestehenden Straßenzügen eine besiedlungsfähige Blockinnenfläche unbesiedelt liegenbleibt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der ^{Samt-}Gemeinde Himmelpforten ist z.Zt. in Aufstellung befindlich.

Das Verfahren hat jedoch einen Stand erreicht, der es ermöglicht, den Entwurf des Flächennutzungsplanes für ein Bebauungsplanverfahren heranzuziehen.

Aufgrund der gleichzeitigen Bearbeitung des Flächennutzungsplanes und dieses Bebauungsplanes ist eine Übereinstimmung von Darstellung im Flächennutzungsplan und Festsetzung des Bebauungsplanes gegeben.

Der Satzungsbeschluß wird erst gefaßt, wenn der Flächennutzungsplan rechtswirksam ist.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Folgende Nutzungsarten sind Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Dorfgebiete (MD)
- Mischgebiete (Mi)
- öffentl. Grünflächen (Spielplatz)
- private Grünflächen
- Verkehrsflächen

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. - entfällt -
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

Die nach § 4 (3) 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung - Tankstellen - wird hier gemäß § 1 (6) BauNVO insgesamt ausgeschlossen (Ziffer 2 der TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN).

4.1.2 Dorfgebiete

Dorfgebiete dienen nach § 5 BauNVO vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen; sie dienen auch dem sonstigen Wohnen. (2) Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen,
7. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
9. Gartenbaubetriebe,
10. - entfällt -

Die nach § 5 (2) 10 BauNVO im Dorfgebiet zulässige Nutzung - Tankstellen - wird hier gemäß § 1 (5) BauNVO insgesamt ausgeschlossen; (Ziffer 3 der TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN).

Die im Dorfgebiet nach § 5 (2) BauNVO zulässigen

- Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie
- Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, werden gemäß § 1 (4) BauNVO auf Betriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Ziffer 5 der TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN).

4.1.3 Mischgebiete

Mischgebiete dienen nach § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenwerberstellen zugelassen werden; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

Die nach § 6 (2) 7. BauNVO im Mischgebiet zulässige Nutzung - Tankstellen - wird hier gemäß § 1 (5) BauNVO insgesamt ausgeschlossen (Ziffer 4 der TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Geschößzahl wird im gesamten Geltungsbereich auf ein Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen drei Nutzungsarten durch die Grundflächenzahl GRZ 0,3 und die Geschößflächenzahl GFZ 0,3 begrenzt, mit Ausnahme eines Teilgebietes zwischen der Planstraße A und der Planstraße E, in dem das Maß der baulichen Nutzung durch GRZ 0,4 und GFZ 0,4 begrenzt wird.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zwingende Baulinien werden nicht festgesetzt. Die Abgrenzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen ist durch die die maximale Ausdehnung einschränkenden Baugrenzen erfolgt.

Die in der Regel 25 m tiefe überbaubare Fläche ist so bemessen, daß eine ausreichende Variabilität der Gebäudestellung möglich ist.

Für ein Teilgebiet zwischen der Planstr. A und E wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Für das übrige Plangebiet wird die offene Bauweise beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 (2) festgesetzt.

4.4 Verkehrsflächen

4.4.1 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Im Bereich der festgesetzten offenen Bauweise sind Einstellplätze bzw. Garagen für private Pkw auf eigenem Grundstück zu schaffen.

Bei Neubauten oder genehmigungspflichtigen baulichen Nutzungsänderungen wird die Auflage zur Schaffung von privaten Stellplätzen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens bemessen.

Innerhalb der das Plangebiet dreiseitig einschließenden bereits ausgebauten Straßen ist Parken uneingeschränkt erlaubt.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr der eigentlichen Neubauf Flächen sind Parkspuren in ausreichendem Maße entlang dem "Steinkamp" und der geplanten Straßen festgesetzt (1 Parkplatz für 2 WE).

4.4.2 Straßen, Wege

Entsprechend der städtebaulichen Gesamtkonzeption soll durch ein differenziertes Straßen- und Wegenetz folgendes sichergestellt werden:

Vermeidung von Verkehrslärm in den Wohnstraßen B - E

Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer

Verbesserung des Wohnumfeldes durch entsprechende kommunikationsfreundliche Gestaltung

Verkehrsberuhigung in den Wohnquartieren.

Im einzelnen werden folgende Ausbauprofile gewählt:

Die Straße "Steinkamp" und die Planstraße A werden ihrer zukünftigen Auslastung entsprechend auf 8,50 m Breite ausgebaut, bestehend aus 2 Fahrbahnen von zus. 5,50 m Breite, beidseitigem Gehweg von je 1,30 m Breite zuzüglich Parkstreifen von 2,0 m Breite.

Die übrigen geplanten Straßen sind als Wohnstraßen zu betrachten und werden ihrer zukünftigen geringen Belastung entsprechend auf 5,50 m Breite (Planstr. B) bzw. 7,0 m Breite (Planstraßen C, D, E) ausgebaut.

Südlich der Straße "Steinkamp" wird neben dem vorhandenen Wirtschaftsweg eine 8,50 m breite Verkehrsfläche festgesetzt, die der Erschließung zukünftiger Baugebiete dienen soll.

Durch die Festsetzung eines Fußweges von der Lohestraße zur Planstraße A wird erreicht, daß der Geltungsbereich leicht und ungefährdet begangen werden kann. Der Weg tangiert dabei in sinnvoller Weise den Spielplatz.

Für die Parzellenstücke 3/1, 6/4, 6/3 und 7/2 wird auf diesem Gehweg ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der privaten Anlieger festgesetzt.

Sichtdreiecke sind gemäß § 9 (1) 2 BBauG und Ziffer 1 der TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN abgesichert.

Die Abmessung der Sichtdreiecke sind gewählt worden nach der Verfügung der Nds. Straßenbaudirektion vom 31.12.1957.

4.6 Grünflächen

Mangels fehlender öffentlicher Grünanlagen wird ein Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz deckt den Geltungsbereich mit je einem Einzugsradius bis 300 m ab.

Nachweis der lt. Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 06.12.1973 notwendigen Flächen:

Baugebiet	GFZ	Netto-Bauland in qm	zulässige Ge- schoßflächen qm	davon 2% Spiel- platzfläche netto qm
WA	0,3	80.950	24.300	486
WA	0,4	10.000	4.000	80
MD	0,3	18.000	5.400	108
<u>Mi</u>	0,3	12.100	3.630	<u>72</u>
Gesamt				746

Die Bruttogröße des Spielplatzes mit 760 qm deckt die Mindestgröße gemäß Nds. Gesetz über Spielplätze vom 6.12.1973, nämlich 300 qm, ab. Die gesetzliche Forderung von 746 qm Nettofläche wird zu 102 % erfüllt.

Weitere Grünflächen sind als private Grünflächen festgesetzt, um hier Anliegern weiterhin die Möglichkeit einer entsprechenden Nutzung zu gewährleisten. Bei der Planung wurde die mögliche Erschließung dieser Flächen zu einem späteren Zeitpunkt offengehalten.

5. Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches, wie auch in der näheren Umgebung sind keine emittierenden Anlagen vorhanden. Planungen hierzu sind derzeit nicht bekannt.

6. Feuerschutz

Für Löschwasserzwecke wird zu gegebener Zeit die erforderliche Anzahl von Hydranten gebaut.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde ist durch den Wasserversorgungsverband Kehdingen sichergestellt und in den besiedelten Planbereichen bereits vorhanden.

Für die noch zu besiedelnden Flächen kann das Netz erweitert werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III. Die Schutzzonenverordnung für das Wasserwerk Himmelpforten vom 1.2.1971 ist zu beachten.

7.2 Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Himmelpforten zuständig. Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang. Die bereits bebauten Grundstücke sind an das bestehende Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde angeschlossen. Einer Erweiterung des Kanalnetzes steht nichts entgegen. Die Aufnahmekapazität der Kläranlage wird vorher durch bauliche Maßnahmen vergrößert.

7.3 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers des Plangebietes erfolgt über die hier noch auszubauende kommunale Regenwasserkanalisation und wird den Vorflutern zugeleitet.

Das im gesamten Baugebiet anfallende Oberflächenwasser wird durch Rohrleitungen aus den Nebenstraßen über die Planstraße A in Richtung Steinkamp geführt und von dort bis zur Kreuzung Stubbenkamp weitergeleitet. Vom Kreuzungspunkt Stubbenkamp/Steinkamp wird eine Rohrleitung im Seitenraum der Straße Stubbenkamp in südlicher Richtung bis zum Durchlaß des Vorfluters Flurstück 314 der Flur 9 verlegt.

Der Durchlaß wird im Zuge der demnächst auszuführenden Straßenbauarbeiten erneuert und in Querschnitt und Tiefe den Erfordernissen entsprechend eingebaut. Vom Durchlaß fließt das Wasser im offenen Vorfluter (Flurstück 314 bzw. 315/1 der Flur 9; Gewässer III. Ordnung) in die Horster Beck (Gewässer II. Ordnung). Der Querschnitt der Rohrleitungen und die Einbautiefen werden nach Berechnungen und im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde vor Baubeginn festgelegt. Die Gemeinde übernimmt die Verpflichtung zur Unterhaltung des Vorfluters (Flurstück 314 bzw. 315/1 der Flur 9; Gewässer III. Ordnung).

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfälle werden über die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises abgefahren und auf den zugelassenen Deponien gelagert.

7.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist in den bebauten Planbereichen bereits sichergestellt. Das übrige Plangebiet wird an das Stromversorgungsnetz der ÜNH Bremen angeschlossen.

7.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Bereich des Spielplatzes an der Planstr. A wird ein Stellplatz für eine Umformerstation festgesetzt.

8. Städtebauliche Werte

8.1 Allgemeines

Die einzelnen Flächen im Plangebiet wurden planimetrisch ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

Bruttobaugebiet 139.640 m² 100,0 %

Verkehrsflächen

Planstr. A 3.020 m²

Verlängerung Planstr. A 660 m²

Planstr. B 550 m²

Planstr. C 1.920 m²

Planstr. D 1.460 m²

Planstr. E 1.300 m²

Steinkamp 3.420 m²

Weg 850 m²

Gesamt 13.180 m² 9,4 %

Grünflächen

Spielplatz 760 m²

private Grünflächen 6.200 m²

Gesamt 6.960 m² 5,0 %

Bauflächen

Allgemeine Wohngebiete 89.400 m² 64,0 %

Dorfgebiete 18.000 m² 12,9 %

Mischgebiete 12.100 m² 8,7 %

Gesamt 119.500 m² 85,6 %

8.2 Voraussichtliche Besiedlungsdichte der noch unbesiedelten Flächen

Geplant sind 90 WE

Wohnbelegungsnummer 3,0 EW/WE (Erfahrungswert)

90 WE x 3,0 EW/WE = 270 Einwohner

Besiedlungsdichte = $\frac{270 \text{ EW}}{11,95 \text{ ha}}$ = 22,6 Einw./ha Netto-Bauland


<u>Kosten</u>	<u>DM</u>
Grunderwerb:	
Verkehrsflächen	162.000,--
öffentliche Grünflächen	15.000,--
Straßenbau, Beleuchtung, Regenwasser- abführung	1.140.000,--
Einrichtung und Begrünung des Spielplatzes	20.000,--
Gesamt	<u>1.337.000,--</u> =====

10. Allgemeines Vorkaufsrecht

Der Gemeinde steht nach Maßgabe des § 24 BBauG ein Allgemeines Vorkaufsrecht an Grundstücken zu, soweit sie als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der "KULTUR TECHNIK GMBH" Bederkesa ausgearbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung gemäß § 2 a (6) BBauG vom 09.08. - 10.09.1979, vom 09.01. bis 11.02. und vom 01.07. - 04.08.1980 öffentlich ausgelegen.


.....
stellv. Bürgermeister




.....
Gemeindedirektor