



Gemeinde Himmelporten

**BEGRÜNDUNG ZUR
4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 A
„BUSCHHÖRNE / KÄLBERBROOK“
mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung**



Gliederung:

1. Grundlagen

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Planungsanlaß
- 1.3 Lage des Plangebietes / Bestand
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Städtebauliches Konzept

- 2.1 Ziel
- 2.2 Art der baulichen Nutzung
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 2.4 Gestaltung

3. Erschließung

4. Ver- und Entsorgung

5. Immissionsschutz

6. Naturschutz und Landschaftspflege

7. Flächen und Kosten

Anlage:

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.1 A
„Buschhorne / Kälberbrook“ von 1982

1. Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgrund folgender Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlußfassung geltenden Fassung,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466),
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58),
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S.229), zuletzt geändert am 22.08.1996 (Nds. GVBl. S.359),
- §§ 56, 97, 98 und 91 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S.199).

1.2 Planungsanlaß

Durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A soll eine Erweiterung der baulichen Anlagen in den privaten Gartenbereichen der Grundstücke an der Straße Buschhöhe ermöglicht werden. Die Gemeinde kommt damit der Nachfrage von Grundstückseigentümern nach Erweiterungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück nach.

Durch die Vergrößerung der bebaubaren Grundstücksflächen wird eine Bebauungsmöglichkeit in zweiter Zeile im rückwärtigen Grundstücksbereich oder ein Anbau an die vorhandenen Gebäude zulässig.

Unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist es möglich und sinnvoll, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 A von 1982 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,25 maßvoll zu erhöhen und zusätzliche Bebauung auf den relativ großen Grundstücken zuzulassen.

Durch die Schaffung einer zweiten Bauzeile bzw. die Errichtung von Anbauten wird Wohnraum geschaffen und das Plangebiet in einer städtebaulich verträglichen Weise verdichtet. Im Hinblick auf die Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist eine innerörtliche Nachverdichtung in dieser Form Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen in unverbauten Naturräumen zu geben.

1.3 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage Himmelpforten. Im Nordosten begrenzt die Straße Buschhorne, im Nordwesten der Erlenweg und im Südosten die Aufweitung der Straße Buschhorne sowie das Grundstück des Gebäudes Buschhorne 15 das Plangebiet. Südwestlich schließt die Grund- und Hauptschule Himmelpforten mit ihrem Spielplatz und dem Schulhof an.

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet umfaßt eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern sowie einen Teil des Schulgeländes. Die Gebäude an der nördlich verlaufende Erschließungsstraße „Buschhorne“ sind einheitlich eingeschossig und mit rotem Sichtmauerwerk und einem Satteldach gestaltet. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 1000 m² und 1.200 m². Im Südwesten des Plangebiets liegt der zur Schule gehörige Spielplatz, auf dem ein Graben und eine Pflanzenhecke zu finden ist.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 A werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Buschhorne / Kälberbrook“ von 1982 überplant.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten von 1981 größtenteils als allgemeines Wohngebiet (WA) und zum Teil als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

Nördlich, nordwestlich und östlich schließen sich ebenfalls Wohnbauflächen an, im Südwesten setzt sich das Gelände der Schule fort.

Diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 A setzt den Planbereich wie bisher als allgemeines Wohngebiet (WA) und Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest und ist damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten entwickelt.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Ziel

Wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht auf privaten Grundstücken für die Errichtung eines zweiten Gebäudes bzw. Anbaumöglichkeiten an die vorhandenen Wohngebäude. Durch eine Vergrößerung der bebaubaren Flächen werden auf den Grundstücken eine zweite Bauzeile im rückwärtigen Grundstücksbereich und Gebäudeanbauten ermöglicht.

Durch die Erweiterung der bebaubaren Grundstücksflächen wird eine städtebaulich verträgliche Verdichtung der Wohnsiedlung erreicht, ohne dem Charakter der Siedlung zu schaden. Einer besseren Ausnutzung der relativ großen Grundstücke steht aus städtebaulicher Sicht nichts entgegen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die vorhandenen Eigentums-
grenzen werden bei der Planung berücksichtigt.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird entsprechend der bestehenden Struktur und der umgebenden Nutzungen wie bisher als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe werden mit Ausnahme von Tankstellen allgemein zugelassen, da sie einem zentrumsnahen Wohngebiet vom Charakter her zugehörig sind. Diese Festsetzung entspricht den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans.

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Eine übermäßige Verdichtung wird dadurch verhindert.

Die zulässige Zahl der Wohnungen je Grundstück wird auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte festgesetzt, um sich der Umgebung anzupassen.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Kinderspielflächen (Spielplatz auf dem Schulgelände und am Weidenkamp). Die Errichtung eines Spielplatzes im Plangebiet ist auch unter Berücksichtigung der neu entstehenden Wohneinheiten nicht erforderlich.

Der südwestliche Teil des Plangebiets umfaßt einen vorhandenen Graben und einen vorhandenen Pflanzstreifen auf dem Schulgelände. Diese Elemente werden zum Erhalt festgesetzt. Auf der Fläche ist folglich keine bauliche Nutzung zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 A setzt für die Bebauung Baugrenzen fest, die auf den Baugrundstücken des Plangebiets nur eine einreihige Bebauung entlang der Straße ermöglicht. In dieser Änderung werden die Baugrenzen entsprechend dem Ziel des Bebauungsplanes, Baurecht auf privaten Grundstücken für die Errichtung eines zweiten Gebäudes bzw. Anbaumöglichkeiten an die vorhandenen Wohngebäude zu schaffen, erweitert. Die Baufenster reichen bis auf einen Abstand von 6 m an die rückwärtige Grundstücksgrenze heran. Die straßenseitige Bebauungsgrenze wird beibehalten.

Entsprechend der bestehenden Bebauungsstruktur wird für das Plangebiet eine eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 wird dafür gesorgt, daß sich die entwickelnde Bebauung am Maßstab der Umgebung orientiert und den Charakter der Siedlung nicht beeinträchtigt. Eine Erhöhung der GRZ von 0,2 (wie im Bebauungsplan 1 A festgesetzt), auf nunmehr 0,25 ist notwendig, um auf allen Grundstücken ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Die festgesetzte GRZ kann nach den Bestimmungen der BauNVO für die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden. Die volle Ausnutzung dieser Höchstgrenze könnte schon bei einer GRZ von 0,25 zu einer Versiegelung von $25 \% + 12,5 \% = 37,5 \%$ der gesamten Grundstücksfläche führen. Dieser relativ hohe Versiegelungsgrad würde sowohl zu einer wesentlichen Verschlechterung der Rückhaltung von Oberflächenwasser, wie auch zu einer unbefriedigenden Gestaltung führen. Daher wird die Überschreitung der Grundflächenzahl durch vollversiegelnde Materialien beschränkt auf 0,05 (= 5 % der Grundfläche). Diese Beschränkung gilt nicht, wenn für die Befestigung ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau verwendet wird (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen o. ä.). Für wasser- und luftdurchlässige Aufbauten gelten jedoch die allgemeinen Überschreitungsregelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.4 Gestaltung

Nach § 56 der Nds. Bauordnung (NBauO) werden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Festsetzungen orientieren sich an der Gestaltung der bestehenden Gebäude und gewährleisten die Erhaltung eines einheitlichen, geschlossenen und erhaltenswerten Siedlungsbildes.

Mit Rücksicht auf die jeweiligen Nachbargrundstücke wird die Trauf- und Firsthöhe in der zweiten Baureihe beschränkt.

Als wichtiges Gestaltungsziel wird die Begrenzung der Neigung der Dächer von Hauptgebäuden auf das vorhandene siedlungstypische Maß von 40° - 48° festgesetzt. Die Gesamtbreite von Dachgauben, sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist auf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge beschränkt, um die Wirkung der Hauptdachform zu erhalten.

Um ein einheitliches Bild in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu gewährleisten, sind die Firstrichtungen - entsprechend den vorhandenen Gebäuden in erster Reihe - so festgesetzt, daß giebelständige Gebäude entstehen.

Die Baustoffe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 22° und von Fassaden werden festgesetzt, um die Neubauten gestalterisch in das Bild der Siedlung behutsam einzufügen. Um eine einheitliche Gestaltung der Hauptgebäude zu gewährleisten, sind die Anbauten (mit Ausnahme von Nebengebäuden) in Fassade, Dachdeckung und Dachneigung gestalterisch dem jeweiligen vorhanden Gebäude anzupassen.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Die Erschließung zusätzlicher Anbauten oder Gebäude ist privatrechtlich auf den Grundstücken zu sichern.

4. Ver- und Entsorgung

Die **Elektrizitätsversorgung** erfolgt durch Anschluß an die Versorgungsleitungen der Überlandwerk-Nord-Hannover AG.

Die **Gasversorgung** erfolgt über die Anlagen der Stadtwerke Stade.

Die **Trinkwasserversorgung** wird durch Anschluß an die Leitungssysteme des Trinkwasserverbandes Stader Land gesichert. (Der Trinkwasserverband weist darauf hin, daß langfristig die Versorgung des Plangebiets nur sichergestellt werden kann, wenn die Planungen für den Bau eines neuen Wasserwerkes in Heinbockel verwirklicht werden können. Hierzu wurden inzwischen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die allerdings noch nicht rechtskräftig sind.)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerks Himmelpforten. Die Schutzbestimmungen der Schutzonenverordnung vom 01.02.1971 sind zu beachten.

Das **Oberflächenwasser** wird zum Teil über die vorhandene Regenwasserkanalisation der Straße Buschhorne abgeleitet, zum Teil über den vorhandenen offenen Graben zum Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes Horsterbeck geleitet.

Die Ableitung des **Schmutzwassers** ist durch den Anschluß an die vorhandenen Kanalisationsleitungen mit Abführung zur Kläranlage Himmelpforten sichergestellt.

5. Immissionsschutz

Straßenverkehr:

Die das Plangebiet erschließende Straße Buschhorne übernimmt die Funktion einer Anliegerstraße. Sie hat keine übergeordnete Verbindungsfunktion für die örtliche Verkehrsführung. Dementsprechend gering ist die Verkehrsstärke.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sind für die angrenzenden Wohnnutzungen keine Maßnahmen zum Immissionsschutz gegen Verkehrslärm notwendig.

Schulgelände:

Eine Abschirmung der Wohnbebauung vom Spielplatz / Schulgelände ist durch die vorhandene ca. 8 m breite Bepflanzung auf dem Schulgelände gegeben, die als zu erhaltend festgesetzt wurde. Zusätzlich befindet sich die Bepflanzung auf einem Wall, durch den direkter Sichtkontakt zwischen den Gartengrundstücken und dem Schulhof unterbunden wird.

Zur Verbesserung der Abschirmung wird eine 3 m breite Pflanzfläche auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1 a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild müssen - auf der Grundlage einer Bestandserhebung, der Zielaussagen des Landschaftsplans und gemeindlicher Ziele und Grundsätze der Landschafts- und Ortsentwicklung - bewertet werden. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Eingriffswirkungen sind vorzusehen.

Grundlage für eine Festlegung von möglichen Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der gemeinsame Runderlaß des niedersächsischen Sozialministeriums und des Umweltministeriums vom 20. April 1995.

Da der Plangeltungsbereich bereits durch einen Bebauungsplan überplant ist, ist das Verhältnis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans maßgebend. Nach dem Runderlaß ist bei Änderungen und Ergänzungen von Bauleitplänen darauf abzustellen, ob aufgrund der Ergänzung oder Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Unverändert bleibende Darstellungen oder Festsetzungen bleiben außer Betracht.

Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet stellt sich als bebaute Siedlungsfläche im inneren Ortsbereich von Himmelpforten dar. Die vorhandene Bebauung besteht aus eingeschossigen Einzelhäusern auf relativ großen Grundstücken. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden als Gärten genutzt. Der Boden und der Wasserhaushalt sind durch Versiegelung, Aufschüttung und Abtrag stark verändert.

Die Siedlungsfläche ist aus ökologischer Sicht als wenig wertvoll zu bewerten. Die intensive Nutzung und der Versiegelungsgrad bedingen eine Artenverarmung für Flora und Fauna. Im Plangebiet sind keine geschützten oder schutzwürdigen Bereiche vorhanden.

Der Eingriff im Plangebiet durch die Erweiterung der bebaubaren Grundstücksflächen ist in Bezug auf die geringe ökologische Wertigkeit der Fläche gut ausgleichbar.

Eingriffe

Die durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe auf die unterschiedliche Naturgüter sind insgesamt als unerheblich zu bewerten.

Vegetation, Fauna: Die Vegetation und Fauna ist im Bereich der Siedlungsfläche aufgrund der intensiven Nutzung artenarm.

7. Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.250 m ²
davon Flächen für Bepflanzungen ca. 300 m ²	
Gemeinbedarfsfläche	ca. 630 m ²
davon Flächen zur Erhaltung von Bepflanzungen ca. 630 m ²	
Wasserfläche (Graben)	ca. 170 m ²
Gesamt	ca. 6.050 m ²

Kosten

Der Gemeinde Himmelpforten entstehen durch diese Planung voraussichtlich keine Kosten, da durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A nur Baurecht auf privaten Grundstücken geschaffen wird, die bereits bebaut sind.

Himmelpforten, den

gez. Baidenhagen

.....
Bürgermeister

(L.S.)

Die Übereinstimmung mit dem
Original wird bescheinigt.

