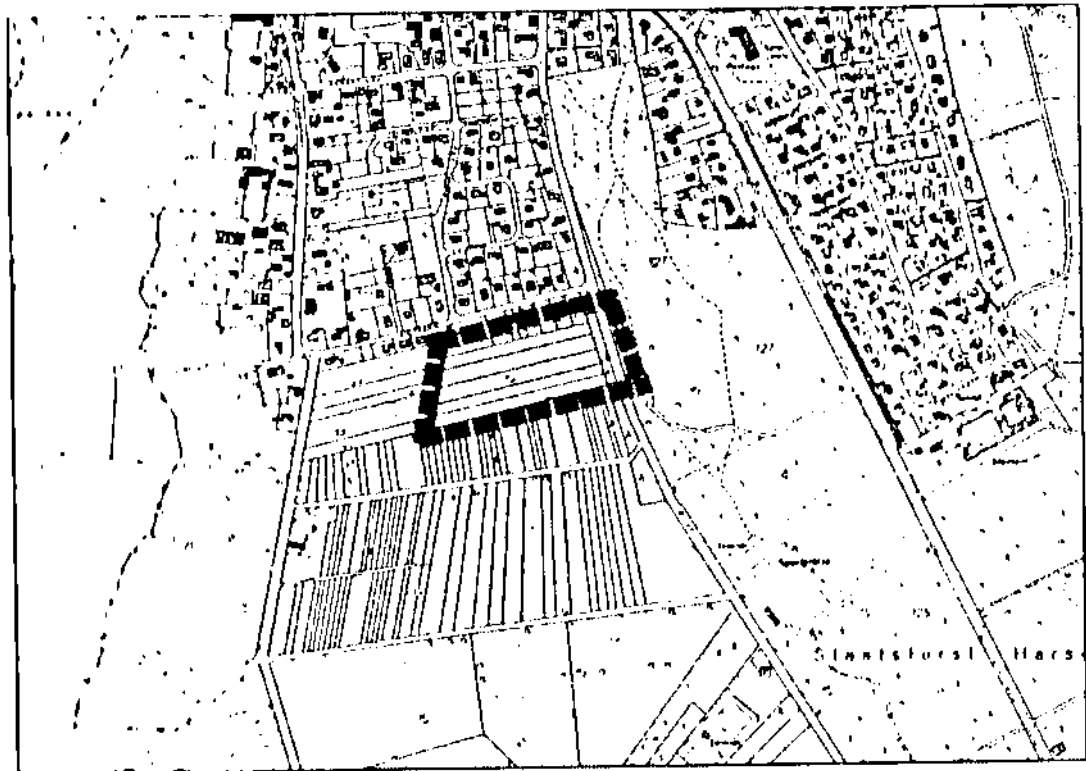


Gemeinde Himmelpforten  
Samtgemeinde Himmelpforten  
Landkreis Stade

Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 24**  
der Gemeinde Himmelpforten für das Gebiet  
**"Bösenriede II"**  
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung



Stand: Juli 1999

bearbeitet im Auftrag der  
UUG Umweltdienste GmbH, Bremen  
für die Gemeinde Himmelpforten

cappel  
architekten + planer



Poststr. 27, 21709 Himmelpforten  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. P. Kranzhoff

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Verkündung vom 22.01.1991
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996

### 1.2 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Besenriede II“ und den vorgelegten Planentwurf beschlossen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 20-24 Hausplätzen (variiert in Abhängigkeit vom Doppelhausanteil) als zweiten Teil eines dreistufigen Entwicklungskonzeptes. Der erste Teilabschnitt (2,5 ha) ist mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Besenriede“ bereits im vergangenen Jahr auf den Weg gebracht worden.

Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet liegt im Süden des Siedlungsgefüges von Himmelpforten und wird

- im Osten durch Wald (Forstamt Harsefeld),
- im Süden durch einen Graben,
- im Westen durch einen Fuß- und Radweg (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22) und
- im Norden von der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 13 „Stubbenkamp“ (Allgemeines Wohngebiet) begrenzt.

Im einzelnen sind in das Plangebiet folgende Flurstücke einbezogen

Teile der Flurstücke 29/1, 30/4, 30/6, 30/7, 30/8, 30/12, 30/13, 30/14, 30/15, 34/7 sowie die gesamten Flurstücke 32, 33/1, 35, 36, 37 der Gemarkung Himmelpforten, Flur 9

Die Größe des Plangebietes beträgt (bepflanzte Fläche) ca. 2,4 ha.

### 1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Himmelpforten erfüllt die Funktion des Grundzentrums für das Samtgemeindegebiet und hat daher die Aufgabe, auch die Wohnentwicklung in stärkerem Maße an sich zu binden.

Der in den vergangenen Jahren zutage getretene Wohnungsbedarf hat auch in Himmelpforten zu einer starken Wohnungsbautätigkeit geführt, in deren Verlauf die ausgewiesenen und erschlossenen Baulandreserven weitestgehend bebaut wurden. Diesem Umstand wurde sowohl in der Flächennutzungsplanung als auch durch verschiedene Bebauungspläne immer wieder Rechnung getragen.

Ein Schwerpunkt der Wohnentwicklung Himmelpfortens war auch bisher schon der südliche Bereich der Ortslage. Hier befinden sich zwischen der B 73 und der Horsterbeck-Niederung die Wohngebiete (WA) der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 22. Jetzt möchte die Gemeinde Himmelpforten in der unmittelbaren Angrenzung an diese Wohngebiete eine weitere Wohnentwicklung ermöglichen.

Das Plangebiet ist für die Erschließung von Bauplätzen geeignet, da hier keine Konflikte mit anderen Nutzungen, wie z.B. der Landwirtschaft, zu erwarten sind und auch kein Eingriff in ökologisch wertvolle Strukturen geplant wird. Das Himmelpfortener Siedlungsgefüge wird sinnvoll ergänzt. Aus diesem Grunde hat die Samtgemeinde der 10. Änderung an dieser geeigneten

Stelle im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche neu dargestellt, die nunmehr überplant werden soll.

### 1.4 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

- Erschließung von Bauplätzen

Die Planung soll der Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau dienen. Damit soll die Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigt werden.

- Nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges

Unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der Landschaft soll der Siedlungsbereich an geeigneter Stelle weiterentwickelt werden, ohne daß Konflikte mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen entstehen oder ein vermeidbar hoher Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgen wird. Es soll eine nachhaltige Entwicklung im Sinne des § 1 (5) BauGB gesichert werden.

### 2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut. Es ist relativ eben und nach Süden hin zum Graben flach geneigt. Das westlich angrenzende Baugebiet (B-Plan 22) ist derzeit zwar schon parzelliert, aber noch weitgehend unbebaut. Hier wird eine eingeschossige Wohnbebauung (WA) in offener Bauweise entstehen. Die Bebauung nördlich des Plangebietes ist durch eine ebenfalls eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelwohnhäusern geprägt, die seit ca. 1980 errichtet worden ist (WA, B-Plan 13). Ein als Gartenland genutzter Streifen der bereits bebauten Grundstücke wird im Norden in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einbezogen, um mit der Planung einen direkten Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 13 zu erreichen.

Östlich des Gebietes schließt Buchenwald an, der sich bis zur ca. 300 m entfernten B 73 erstreckt. Südöstlich des Plangebietes liegen in ca. 300–500 m Entfernung Tennis- und Sportplätze. Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe sind in der Nähe des Gebietes nicht vorhanden.

Die aufgrund des Bebauungsplanes neu zu bebauende Fläche wird derzeit land- und forstwirtschaftlich genutzt. Der Landschaftsplan weist als Biotoptyp überwiegend Intensivgrünland (GI) aus. Am östlichen und am südlichen Rand des Gebietes befinden sich Streifen junger standortfremder Nadelbäume (Nadelwald-Jungbestand (WJN)). Der Wert der Grünlandfläche und der Nadelbäume für den Naturhaushalt ist als vergleichsweise gering einzuschätzen.

### 3. Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpf. wurde 1981 neu aufgestellt und befindet sich derzeit auf dem Stand der 15. Änderung. Für die 16. und 17. Änderung sind die Verfahren eingeleitet. Dabei wird u. a. im Bereich der vorhandenen Sportplätze südöstlich des Plangebietes eine Sportplatzfläche neu dargestellt. Sie liegt jedoch mit ca. 300 m ausreichend von diesem Wohngebiet entfernt. Immissionsschutzbelange sind demnach nicht betroffen. Die weiteren geplanten Darstellungen betreffen das Plangebiet und seine Umgebung nicht.

Das Bebauungsplangebiet selbst ist als Teil der Wohnbaufläche (W) 10.1 bei der 10. Änderung des Flächennutzungsplans neu dargestellt worden. Neben der Wohnbaufläche sind auch Maßnahmen zum Ausgleich dargestellt. Dies sind im einzelnen ein Anpflanzstreifen im Osten des Gebietes mit besonders erhaltenswertem Baumbestand sowie eine naturnahe Gestaltung des Grabens mit Randstreifen im südlichen Anschluß an das Plangebiet.

### 4. Planung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich erfolgt eine einheitliche Ausweisung als **allgemeine Wohngebiete (WA)**. Damit wird das Ziel umgesetzt, daß sich das neue Baugebiet in die Umgebung einbettet und in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird keine weitere Unterscheidung der Baugebiete voneinander formuliert.

In den allgemeinen Wohngebieten sollen die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten **Ausnahmen nicht zulässig** sein. Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges dörfliches Wohngebiet vertragen. Erwünschte Nutzungen sind hier neben dem Wohnen dennoch durchaus auch in Einzelfällen kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe, Freizeitanlagen, Dienstleistungen und ähnliches. Damit wird insgesamt eine für ländliche Siedlungen typische Durchmischung verträglicher Nutzungen angestrebt.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Hier gilt es, zwischen sparsamem Umgang mit Grund und Boden und übermäßiger, der typischen Siedlungssituation unangemessener Verdichtung abzuwägen. Das nach § 17(1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend, aber nicht ganz ausgeschöpft, um sparsam und wirtschaftlich mit dem Boden umzugehen.

Hinsichtlich der **Grundflächenzahl (GRZ)** wird unterschieden in den nördlichen Streifen, der die Grundstücksteile enthält, deren nördliche Teile bereits im Bebauungsplan Nr. 13 beplant wurden, und dem übrigen Planbereich. Festgesetzt wird im nördlichen Abschnitt eine GRZ von **0,3**. Dies entspricht der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 13, die insoweit auf die gesamten Grundstücksbereiche ausgedehnt werden. Im übrigen Gebiet wird die **GRZ 0,4** festgesetzt. Damit wird das nach § 17 (1) BauNVO zulässige Höchstmaß für die GRZ ausgeschöpft, um im angemessenen Maßstab geringe Grundstücksgrößen und eine entsprechende Verdichtung zu ermöglichen.

Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der Lage und Umgebung des Gebietes auf ein Vollgeschöß (**I**) beschränkt. Bei generell eingeschossiger Bebauung erubigt sich die Festsetzung einer Geschößflächenzahl.

Hinsichtlich der Bauweise sind in allen allgemeinen Wohngebieten **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig. Der Bau von Doppelhäusern ist ausdrücklich erwünscht, jedoch soll das Baugebiet einen dörflichen, aufgelockerten Charakter bewahren. Auch auf diese Weise wird eine gewisse Verdichtung ermöglicht, die den dörflichen Rahmen nicht sprengt.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht eine Festlegung der Zahl der **zulässigen Wohneinheiten** je Hauseinheit notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Daher sind im Plangebiet Einzelhäuser mit höchstens zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser mit höchstens einer Wohneinheit je Haushälfte zulässig. Durch diese Begrenzung wird eine der Lage und Umgebung angemessene Dichte gesichert.

Die **Mindestgröße der Baugrundstücke** soll für Einzelhausgrundstücke **600 m<sup>2</sup>** betragen. Für Doppelhausgrundstücke liegt sie bei **300 m<sup>2</sup>**. Dies wird textlich festgesetzt. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem ländlichen Maßstab eines Samtgemeindezentrums entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Wunsch nach kostengünstiger Erschließung zu verbinden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** ist so weitraumig, daß den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Zum Waldrand wird mit den Baugrenzen ein Abstand von mindestens 30 m überall eingehalten. Damit der Straßenraum einen offenen Charakter erhält und durch die Vorgärten geprägt ist, sollen **Garagen** nur hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig sein. Dies wird textlich festgesetzt.

## 4.3 Erschließung

### 4.3.1 Verkehrliche Anbindung

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und dem Ausbaugrad und -standard nach ausreichend und auch für den Anschluß des Neubaubereichs geeignet. Der Verkehr wird über die Straße „Brink“ aus dem Wohngebiet heraus zur B 73 geführt. Nach dem Ausbau des dritten Abschnitts südlich des Plangebietes wird eine Querverbindung zum Stubbenkamp bestehen, so daß auch hier entlang Verkehr abfließen kann.

### 4.3.2 Innere Verkehrserschließung des Neubaubereichs

Eine neue Erschließungsstraße bindet das Gebiet an die Straße „Brink“ an. Sie soll später nach Süden verlängert und als „Rückgrat“ zur Erschließung der geplanten Erweiterung des Wohngebietes (Besenriede III) dienen. An die Straße „Brink“ werden keine neuen Grundstücke direkt angebunden.

Die neue Erschließungsstraße ist mit 8,00 m Straßenraumbreite vorgesehen und soll mit einseitigem Gehweg ausgebaut werden. Der Ausbau soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Dabei sind statt der verbreiteten städtischen Verkehrsberuhigungselemente dörfliche Gestaltungsmittel zu wählen. Verkehrsberuhigung soll vor allem durch eine enge Fahrbahn erreicht werden.

Die weitere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage im Westen des Plangebietes sowie über einen Anliegerweg im Osten, der zwei rückwärtige Grundstücke erschließt. Beide – Stichstraße und Anliegerweg – sind in 5,00 m Breite vorgesehen. Der Ausbau dieser Straßen soll in verkehrsberuhigter Form als Mischverkehrsfläche erfolgen.

Eine starke Durchgrünung der Straßenräume ist angebracht. Die Empfehlungen der EAE 85/95 sollen Berücksichtigung finden. Bei einer Gesamtbreite des Straßenraums von 8,00 m für die Anliegerstraße sind 4,75 m für eine Fahrbahn erforderlich. Für einen Gehweg in 1,50 m Breite und einen (unbefestigten) Seitenstreifen mit Straßenbäumen ist damit ausreichend Platz. In die Mischverkehrsflächen können Straßenbäume z. B. gestalterisch im Zusammenhang mit Einengungen integriert werden. Bei der Stichstraße wird eine befestigte Mischverkehrsfläche von 4,0 m Breite als ausreichend angesehen. Näheres soll jedoch nicht festgesetzt werden, sondern der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

Die **Wendeanlage** ist in Anlehnung an die EAE 85/95 für Anliegerstraßen mit überwiegend Wohnen bemessen worden. Der Wendekreisradius entspricht demjenigen für das 2-achsige Müllfahrzeug ( $r = 8 \text{ m}$ ) und berücksichtigt auch eine allseitige Freihaltezone entsprechend der EAE 85/95.

Der Anliegerweg im Osten des Gebietes hat nur eine Länge von ca. 30 m und erschließt lediglich zwei Grundstücke. Dieser Weg braucht keine Wendeanlage. Für die angeschlossenen beiden Grundstücke sind jedoch bei der Ausführungsplanung im Einmündungsbereich zur Anliegerstraße **Müllstandorte** vorzusehen.

Um dem steigenden Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, wird textlich festgesetzt, daß je Wohneinheit **2 Stellplätze** auf dem Grundstück vorzusehen sind. In Verbindung mit den Zielen zur Gestalt des Straßenraumes ist es dadurch erforderlich, die Breite der **Grundstückszufahrten** auf 4 m zu begrenzen, um den durchgrüneten Charakter des Straßenraumes (Hecken als Einfriedungen) zu gewährleisten. Auch diese Ziele werden textlich gesichert.

Das befahrbare Straßennetz wird im Gesamtkonzept (Besenriede, Besenriede II und III) durch straßenunabhängige **Geh- und Radwege** ergänzt. Solche Wege sind traditionelle Bestandteile dörflicher Siedlungen. Sie ermöglichen eine bessere Einbindung in die vorhandenen und geplanten benachbarten Siedlungsbereiche. Gerade durch attraktive, wegverkürzende Verbindungen abseits der befahrenen Straße wird auch ein Anreiz zum Verzicht auf die Pkw-Benutzung bei innerörtlichen Zielen gegeben. Mit entsprechenden Anbindungen an Spazierwege in die freie Landschaft gewinnt das Wohngebiet an Attraktivität.

Im Westen verbindet ein solcher Weg das Plangebiet mit dem vorhandenen Fußweg zwischen Graben im Süden, Besenriede und Steinkamp. So wird zunächst die Erreichbarkeit des nördlichen Wohngebietes mit dem vorhandenen Spielplatz und des ersten Abschnitts des Baugebietes Besenriede (B-Plan 22) verbessert. Zukünftig dient die Nord-Süd verlaufende Wegeverbindung dann der Anbindung vorhandener Wohngebiete an den 3. Abschnitt (Besenriede III) mit dem dort zu errichtenden Spielplatz und ggf. weiteren Grünwegeverbindungen.

Die Nutzung der vorhandenen Gemeindestraße für den **landwirtschaftlichen Verkehr** ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Die Erschließung rückwärtig gelegener landwirtschaftlicher Nutzflächen ist durch die Planung nicht gefährdet.

## 4.4 Wasserversorgung

### 4.4.1 Trinkwasser

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Zwar ist die ausgesprochene Bewilligung für ein neues Wassergewinnungsgebiet in Honböckel gegenwärtig noch nicht rechtskräftig, es wird für die Planung jedoch davon ausgegangen, daß in absehbarer Zeit eine Einigung zur Sicherung der Wasserversorgung im Versorgungsgebiet des TWV Stader Land erfolgen wird. Für den Bebauungsplan wird die Versorgung nicht als problematisch angesehen, da eine Erschließung und Bebauung des ohnehin nur relativ kleinen Geltungsbereiches nicht sofort und auch nur schrittweise erfolgen wird.

### 4.4.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr bestimmt werden. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB erwartet bzw. vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

## 4.5 Abwasserbehandlung

### 4.5.1 Regenwasser

Für den Planbereich wird kein Versickerungsgebot ausgesprochen. Entlang des Stubbenkamps verläuft der Hauptregenwassersammler, der westlich der Baugebiete in einen öffentlichen Graben einspeist. Dieser Graben grenzt auch unmittelbar südlich an das Plangebiet. In das benachbarte Bebauungsplangebiet „Besenriede“ wurde der vorhandene Graben als Wasserfläche einbezogen mit dem Zweck, hier die Entwässerung einzelner Grundstücke oder auch des gesamten Plangebietes zu ermöglichen.

Das in diesem Plangebiet und im zukünftigen Baugebiet Besenriede III anfallende Regenwasser soll über den Graben abgeführt werden. In diesem Zusammenhang ist eine naturnahe Gestaltung des Grabens und seiner Randstreifen in Sinne der Flächennutzungsplan-Darstellungen wünschenswert. Um die Option einer Umgestaltung für den dritten Bauabschnitt der Besenriede offenzuhalten, soll die Wasserfläche in diesem Bebauungsplan noch nicht festgesetzt werden. Der Graben wurde daher nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Dennoch unterliegen die Eigenlümer angrenzender Grundstücke der **Unterhaltungspflicht** für den **Graben**.

In dieser Ausbaustufe des Baugebietes kann über die Einleitung in den Graben voraussichtlich insbesondere auch bei extremen Witterungsverhältnissen, wie z.B. Starkregen, die Entwässerung des Baugebietes ausreichend gesichert werden. Beim Anschluß des nächsten Abschnitts (Besenriede III) kann ggf. ein Ausbau des Grabens erforderlich sein. Näheres zur Grabengestaltung, insbesondere im Hinblick auf seine Rückhaltefunktion für das gesamte Baugebiet, wird aus den genannten Gründen erst im nachfolgenden Plan abgearbeitet.

Generell wird dennoch empfohlen, Regenwasser soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern oder zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

#### **4.5.2 Schmutzwasser**

Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den Anschluß des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind hierfür ausreichend bemessen.

#### **4.6 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Gemeinde geht davon aus, daß der Planbereich in das örtliche Netz eingebunden werden kann. Angaben dazu, inwieweit die Versorgung des Neubaugebietes aus dem vorhandenen Netz möglich ist oder eine neue Trafostation erforderlich wird, werden von seiten des zuständigen Versorgungsträgers im Rahmen des Verfahrens nach § 4 BauGB erwartet. Es wird angestrebt, eine ggf. erforderliche Stellfläche für eine Trafostation erst im dritten Abschnitt (Besenriede III) vorzusehen. Ein entsprechender Platz auf einer öffentlichen Fläche wird dann eingeplant.

#### **4.7 Fernmeldeversorgung**

Das Gebiet wird an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden der Deutschen Telekom frühzeitig, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich mitgeteilt, um die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sowie einen rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes zu gewährleisten.

#### **4.8 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung kann entsprechend den Regelungen des Landkreises Stadt erfolgen. Für die beiden Grundstücke, die über den Anliegerweg ohne Wendeanlage erschlossen werden, sind im Einmündungsbereich zur Haupteerschließungsstraße Stellflächen für Müllbehälter zu berücksichtigen (vgl. Textabschnitt zur Erschließung).

Ein Abstellplatz für Sammelcontainer ist im gesamten Baugebiet nicht erforderlich, da die Gemeinde Himmelpforten sich zu einem zentralen Sammelplatz entschieden hat.

### **5. Grünordnung**

#### **5.1 Natürliche Grundlagen**

Ein Landschaftsplan für die SG Himmelpforten liegt im Entwurf vor. Für die Fläche selbst wird kein Konfliktpotential festgestellt. Dagegen werden die in einiger Entfernung westlich anschließende Horsterbeck-Niederung, ein Bereich des östlich liegenden Waldes (Forstamt Hanzefeld) und die südlich des Plangebietes liegenden Moorbereiche als Konfliktbereiche dargestellt. Die dargestellten Konflikte betreffen jedoch nicht die Wohngebietserweiterung durch das Plangebiet.

In der Karte „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ werden die Horsterbeck Niederung und die Moorflächen südlich des Plangebietes gekennzeichnet. Weitere Aussagen zur betroffenen Fläche werden nicht gemacht.

Nach der Planungskarte des Landschaftsrahmenplans erfüllen die Horsterbeck Niederung und die Moorflächen südlich des geplanten Wohngebietes die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet (LSG 07). Die Bestandskarte macht keine Aussagen zu der Fläche.

Zu den natürlichen Gegebenheiten im einzelnen:

<b>Naturraum:</b>	Übergang grundwasserferne / -nahe Geest und Niedermoor
<b>Biotoptypen:</b>	artenarmes Intensivgrünland (GI), Nadelwald Jungbestand (WJN), keine schutzwürdigen Strukturen; kein erheblicher Eingriff
<b>Boden:</b>	(125) frische, örtl. staunasse, meist staunige, lehmige Sandböden, mit Lehm im Untergrund, örtl. im Unterboden; Braunerden, Pseudogley, Braunerden und Plaggengeschie, örtl. Pseudogleye  (112) frische bis feuchte, stellenweise mäßig trocken, grundwasserbeeinflusste, meist staunasse, lehmige Sandböden, verbunden mit Lehm und Ton im Unterboden; Pseudogley-Podsole, in höheren Lagen Podsole und Plaggengeschie, in tieferen Lagen Gleye und Pseudogleye
<b>Wasser:</b>	Oberflächenwasser: Graben am südlichen Rand, Grundwasser: keine besondere Bedeutung;
<b>hpnV:</b>	Erlen-Birkenbruchwald-Gebiet
<b>Klima:</b>	Kaltluftentstehung (GI), sonst keine besonderen Faktoren
<b>Landschaftsbild:</b>	ausgeräumter Acker, westlich Kante zur Horstlerack-Friederitz, östlich Waldflächen (Forstamt Harsefeld); südlich in einiger Entfernung Mischgebiet
<b>Tierwelt:</b>	keine hohe Wertigkeit erkennbar
<b>Landschaftsplan:</b>	geringes Konfliktpotential

## 5.2 Grünbestand

Das nördliche Plangebiet wird als Grünland intensiv bewirtschaftet. Am östlichen Rand und im südlichen Plangebiet stehen junge standortfremde Nadelbäume (Nadelwald Jungbestand (WJN)). Die Fläche weist daher insgesamt nur eine geringe Naturnähe auf. Strukturen, die einen höheren Wert für den Naturhaushalt haben, sind nicht vorhanden.

## 5.3 Beeinträchtigungen

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der zu bebauende Bereich in keiner Bedeutung für den Naturhaushalt als vergleichsweise geringwertig einzustufen. Dennoch ist die Bebauung mit einer Bodenversiegelung und mit dem Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit verbunden. Hinsichtlich der einzelnen Faktoren ist festzustellen:

**Boden:** Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der zu bebauende Bereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden als eingeschränkt wertvoll anzusehen. Es ist davon auszugehen, daß durch die intensive Bewirtschaftung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt, und die Vielfalt und Zahl der Bodenlebewesen eingeschränkt sind. Die Bodenbearbeitung führt darüber hinaus durch stoffliche Einträge (Düngung, Kalkung) zur Störung der natürlichen Bodenfunktion. Daher wird von einer bestehenden Beeinträchtigung ausgegangen.

Der wesentliche Eingriff im Rahmen der Realisierung des Baugebietes ist in der Versiegelung des Bodens zu sehen. Hierfür entstehen Ausgleichserfordernisse, die weiter unten im einzelnen nachgewiesen werden.

**Wasser:** Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionselementes Wasser anzunehmen, daß das Plangebiet als überwiegend eingeschränkt wertvoll anzusehen ist. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung birgt das Risiko der Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag.

Im Zusammenhang mit der Versiegelung ist mit erhöhtem Wasserabfluß zu rechnen.

**Klima:** Für das Klima hat das Gebiet trotz guter Voraussetzungen keine besondere Bedeutung. Die regional generell gute Luftqualität, das ländliche Umfeld und die relativ kleinen Fläche des Plangebietes lassen nur unerhebliche klimatische Auswirkungen der Planung erwarten.

**Arten und Lebensgemeinschaften:** Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ist für die Ackerfläche im Plangebiet anzunehmen, daß sie als beeinträchtigtes Habitat mit geringem Entwicklungspotential anzusehen ist. Die Bestandsaufnahme sowie die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes ließ aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Besonder-



heiten erkennen, die eine vertiefende Bestandsaufnahme erforderlich machen würden. Statt dessen soll eine insgesamt großzügige Bemessung von Ausgleich und Ersatz erfolgen.

**Landschaftsbild:** Das Landschaftsbild wird durch die landwirtschaftliche Nutzung und den gegenwärtigen Ortsrand geprägt. Durch die Planung wird der Rand des bebauten Bereiches vorübergehend neu gestaltet. Insofern erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild, der jedoch durch die im Anschluß an diesen Bebauungsplan geplante Baugebietserweiterung nach Süden ausgeglichen wird, wenn der dann langfristige Ortsrand in den weiteren Bauabschnitten eingepreist wird. Durch die Verwendung ortstypischer Materialien und Farben an den Gebäuden sowie standortgerechter heimischer Gehölze auf den Grün- und Freiflächen wird auch der Übergangsweise entstehende Eingriff vermindert. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild ist daher nicht abzusehen.

## 5.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen sind folgende Aspekte zu nennen, die teilweise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind, teilweise bei konkreten Bauvorhaben beachtet werden sollten:

### Boden und Gewässer

- Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und -auftrag soll angestrebt werden.
- Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann, Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB
- Sammlung des unverschmutzten, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers und Versickerung auf den Grundstücken oder Zuführung in hausinterne Brauchwasserkreisläufe (Grundwasser, Wasserverbrauch) wird angeregt
- möglichst naturnahe Oberflächenentwässerung (Einbeziehung des Grabens);
- Regenwasserrückhaltung im (naturnah gestalteten) Graben südlich des Plangebietes wird vorgesehen
- Vermeidung von Versiegelung, soweit möglich
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitestgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken (Grundwasserschutz) z.B. bei Fußwegen, sowie möglichst auch auf den Grundstücken
- Reduzierung von Versiegelung durch sparsame Straßenführung und geringe Straßenbreite
- Einsparung von Flächen und Energie durch Doppelhäuser als Alternative zum freistehenden Einzelhaus wird empfohlen

### Grün

- Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und Kleinpflanzen. Bepflanzungen gemäß anliegender Pflanzliste wird empfohlen
- präzise Festsetzungen zulässiger Baum- und Straucharten in den Pflanzlisten, die die naturraumspezifische Eignung („standortgerechte, heimische Laubbäume“)
- Verknüpfung von Grünflächen, d.h. Freihalten „Grüner Innenbereiche“ z.B. Grünflächen innerhalb des gesamten Baugebietes (Besenriede II bis I) sowie
- Fassaden- und Dachbegrünung und auch z.B. Carportberankung wird angeregt

### Klima und Luft

- s. auch Boden und Gewässer
- Nutzung regenerativer Energien durch z.B. Sonnenkollektoren (Bsp. in § 1.1.1)

### Orts- und Landschaftsbild

- Angliederung des Plangebietes an bestehendes Siedlungsgebiet
- Aufgreifen und Fortführung regionaltypischer Siedlungsformen, z. B. durch geschwungene Straßenführungen in Haufendörfern
- Planung angepaßter, dörflicher Straßenprofile
- Höhenbegrenzung (Geschossigkeit, Sockelhöhe);
- Verwendung regionaltypischer Gestaltungen bei Neubauten in Materialien, Formen, Farben und Maßstäben, Wandbegrünungen (Gestaltungsvorschriften)
- Verwendung regionaltypischer Einfriedungen, z. B. Hecken, Feldsteinmauern, Holzstaketen zäune (Gestaltungsvorschriften)
- Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölze entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation bei Neuanpflanzungen
- Anpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume auf den Grundstücken, wie z. B. auch alte Obstsorten, Nadelgehölze nur als Einzelgehölze pflanzen;

### 5.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet und seine zukünftige Erweiterungsfläche werden in der Karte „Landschaftsentwicklung“ des Landschaftsplan-Entwurfes der Samtgemeinde Himmelpforten dem Siedlungsgebiet von Himmelpforten zugeordnet, in dem folgende Ziele realisiert werden sollen:

- Erhalt der typischen Siedlungsform: Haufendorf
- Sicherung des ortsbildprägenden Altbaumbestandes bzw. der Hofgehölze
- Entwicklung landschaftstypischer naturnaher Eingrünung des Ortsrandes
- Ein-/Durchgrünung der Siedlungsbereiche (insbes. jüngerer)
- Verbesserung der Eingrünung von Gewerbeflächen
- dörfliche Gestaltung (Verwendung dörflicher Strukturen und Materialien bei Gebäuden, Gärten, Straßen, Freiflächen; Entsiegelung / Schutz unversiegelter Flächen)

Für die Planung von Bedeutung sind davon aufgrund der Lage und Einordnung des Plangebietes als Neubaugebiet die Punkte „Ein- und Durchgrünung“ sowie „dörfliche Gestaltung“. Da das Plangebiet nur den zweiten Abschnitt eines insgesamt größeren Wohngebietes bildet, stellt es nur für einen kurzen Zeitraum den Ortsrand dar. Eine Eingrünung ist daher aus Sicht der Gemeinde Himmelpforten für diesen jetzt beplanten Abschnitt nicht notwendig. Bei dem anschließenden Bauabschnitt sind dagegen höhere Anforderungen zu stellen, da jener Bereich auch langfristig den Siedlungskörper nach Süden begrenzen wird.

Ziele der dörflichen Gestaltung werden in den örtlichen Bauvorschriften sowie in den Pflanzvorschriften berücksichtigt.

### 5.6 Grün - Planung

Die Planung zielt darauf, den Eingriff zu minimieren und dennoch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Boden eine angemessene Verdichtung zu erzielen

Im Plangebiet soll eine dorfgerichte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert werden. Damit soll der dörfliche Siedlungscharakter in dem Neubaugebiet sichergestellt werden. Zur Verwirklichung dieses Ziels sind im Plan verschiedenen Flächen und Festsetzungen für die geplante Bepflanzung enthalten. Ein möglichst großer Teil des Ausgleichs wird hierdurch innerhalb des Plangebietes verwirklicht. Darüber hinausgehende Ausgleichserfordernisse werden ermittelt und auf einer geeigneten Fläche umgesetzt.

Im Osten des Plangebietes sollen die vorhandenen Nadelbäume durch einen – wenn auch mit 7 m schmaleren Streifen standortgerechter, heimischer Laubgehölze ersetzt werden. Auf diese Weise wird hier eine Aufwertung unter ökologischen Gesichtspunkten erzielt. Diese Flächen sind als private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen ausgewiesen.

Hierzu analog soll ein Grünstreifen als strukturierendes Element im Nordwesten des Plangebietes entstehen. Hier ist eine 12 m breite private Grünfläche festgesetzt, von der ein Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Auf eine Einbeziehung der privaten Grünfläche in das angrenzende allgemeine Wohngebiet wurde verzichtet, da hier bewußt keine Bebauung – auch nicht mit Nebenanlagen – zugelassen werden soll.

Eine dem Standort entsprechende Pflanzenliste ist für die Gehölzstreifen textlich festgesetzt. Die Bepflanzung soll zeitlich im Zusammenhang mit der Bebauung der angrenzenden Flächen vorgenommen werden.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird ein Pflanzgebot für einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück textlich festgesetzt. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzung. Ergänzend hierfür wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Auch dies wird textlich festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, daß die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.

Im Straßenraum sind Baumpflanzungen in Abständen von bis zu 20 Metern festgesetzt, die der Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraums dienen sollen. Hierfür sollen heimische Laubbäume verwendet werden. Die Durchgrünung des Straßenraumes wird auch durch z. B. Leberbäume oder bepflanzte Feldsteinmauern als Einfriedungen gestützt.

Die Ausgleichserfordernisse lassen sich wie folgt überschlagen:

#### **Eingriff und Ausgleich**

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 24.053 m<sup>2</sup>. Davon sind 2.596 m<sup>2</sup> Wohngebiet und 1.045 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche und dem Siedlungsbestand zuzuordnen. 2.123 m<sup>2</sup> sind als Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Gehwegeflächen) neu geplant. Unter Berücksichtigung der sparsam bemessenen Breiten des Straßenraums und der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für den Geh- und Radwegebau werden ca. 1.600 m<sup>2</sup> als Versiegelungsflächen angerechnet.

Als zukünftige Neubaupläche (Allgemeines Wohngebiet), die bisher landwirtschaftlich genutzt oder mit standortfremden jungen Nadelbäumen bestanden waren, verbleiben insgesamt 16.501 m<sup>2</sup>. Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet das, daß bis zu rund 6.600 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen **neu versiegelt** werden.

Die mögliche Neuversiegelung durch die Planung addiert sich demnach wie folgt.

Neue Versiegelung durch Bebauung max. ca.	6.600 m <sup>2</sup>
Neue Versiegelung durch Straßen ca.	1.600 m <sup>2</sup>
<b>versiegelte Flächen insgesamt ca.</b>	<b>8.200 m<sup>2</sup></b>

Im nordwestlichen Bereich und am östlichen Rand des Plangebietes werden Flächen für Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Zulässige Pflanzenarten und die Pflanzdichte werden textlich festgesetzt. Insgesamt werden so ca. 910 m<sup>2</sup> Anpflanzungen im Plangebiet vorgenommen. Darüber hinaus werden Pflanzgebote für Bäume im Straßenraum, für Einfriedungen und Gehölze auf den Grundstücken ausgesprochen. Insgesamt wird durch die Anpflanzungen gegenüber dem Bestand eine Verbesserung für den Naturhaushalt erzielt. Um dies zu berücksichtigen, werden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes die rund 910 m<sup>2</sup> Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen von der versiegelten Fläche abgezogen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Besenriede“ für den unmittelbar westlich gelegenen Bereich wurde mangels Verfügbarkeit von geeigneten Ausgleichsflächen nicht die gesamte Kompensation untergebracht. Insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> Versiegelung sind daher noch zu berücksichtigen.

Der Bedarf an Kompensationsmaßnahmen, die nicht im Plangebiet durchgeführt werden, errechnet sich danach insgesamt folgendermaßen:

Kompensationserfordernis durch Bodenversiegelung insges.	8 200 m <sup>2</sup>
Ausgleich im Plangebiet	910 m <sup>2</sup>
Zwischensumme B-Plan 24	7 290 m <sup>2</sup>
Übertrag aus B-Plan 22	2 500 m <sup>2</sup>
<b>Bedarf an Ausgleich außerhalb des Plangebietes</b>	<b>9.790 m<sup>2</sup></b>
<b>bei Aufforstung (Verhältnis 2:1)</b>	<b>4.895 m<sup>2</sup></b>

### Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Für den unvermeidbaren und im Gebiet nicht ausgleichbaren Eingriff hat die Gemeinde Ausgleichsflächen und Entwicklungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Dabei handelt es sich um das Flurstück mit den nicht mehr in Betrieb befindlichen Klarleichen auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Horsterbeck und ist auf dem beliegenden Plan gekennzeichnet. Die Fläche liegt innerhalb der Gemarkung Burweg. Das Flurstück umfaßt eine Fläche von 41.686 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 18.600 m<sup>2</sup> durch die Klarleiche belegt, die übrigen 23.086 m<sup>2</sup> sind als Grünland verpachtet.

Die Gemeinde Himmelpforten hat die Fläche erworben, um sie als Flächenpool zum Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund zukünftiger Planungen und Maßnahmen sukzessive zur Verfügung zu stellen. Dies wird durch Baulast gesichert.

Für den Bebauungsplan Nr. 23 „Löhweiden“ wurde auf diesem Flurstück eine erste, 15.080 m<sup>2</sup> umfassende Teilfläche in Anspruch genommen. Die Gemeinde Himmelpforten verpflichtet sich nunmehr, für die Kompensationserfordernis zu diesem Bebauungsplan Nr. 24 „Besondere II“, dauerhaft ab dem 1.1.1999 von den genannten Flächen die verbliebenen ca. 8.000 m<sup>2</sup> Grünland zur Verfügung zu stellen und extensiv zu nutzen. Die Flächen sollen nur einmal im Jahr, nicht vor dem 15.07. gemäht und abgeräumt werden. Jegliche sonstige Bewirtschaftung wie Düngen, Spritzen, Walzen, Schleppen und Gräbenräumung wird unterlassen. Abweichungen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Stade geregelt.

Für die übrigen Kompensationserfordernisse (Ausgleich von 1.790 m<sup>2</sup> Versiegelung) wird in enger Abstimmung mit der UNB und dem Forstamt eine Aufforstung im Bereich Ochsenpohl / Ramels durchgeführt. Hier hat die Samtgemeinde Himmelpforten im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplans als Teil des Änderungsbereiches 14.2 eine Fläche zum Ausgleich mit einer entsprechenden Zielvorstellung dargestellt.

Die Fläche soll aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden. Als Ausgleichsmaßnahme sollen insgesamt 900 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m aufgeforstet werden. Die Anpflanzung soll durch fachgerechte Pflege dauerhaft gesichert werden, insbesondere eingegangene Pflanzen sollen umgehend ersetzt werden. Die Pflanzung wird zum Schutz eingezäunt (Mindesthöhe 1,60 m). Die Aufforstung wird mit dem Faktor 2 im Verhältnis zur Neuversiegelung angesetzt, so daß der Eingriff damit ausgeglichen ist.

Die Durchführung der Maßnahmen ist im Erschließungsvertrag geregelt. Zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine Baulastsicherung durchzuführen bzw. ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen. Dies wird noch vor dem Satzungsbeschluß erfolgen. Die Gemeinde wird daher erst dann den Satzungsbeschluß fassen, wenn zugunsten des Landkreises Stade – Untere Naturschutzbehörde - eine Grunddienstbarkeit notariell eingeräumt wurde oder ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landkreis Stade geschlossen wurde.

## 6. Immissionsschutz

Mit Belastungen durch gewerbliche Immissionen ist im Plangebiet nicht zu rechnen. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes sind weder landwirtschaftliche Hofstellen noch Gewerbebetriebe vorhanden, von denen Emissionen ausgehen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten. Die Sportplätze südöstlich des Gebietes liegen in ausreichender Entfernung.

Die Erfordernisse des Immissionsschutzes spielen jedoch hinsichtlich der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wohnen eine Rolle. Geruchsmissionen, die mit der Bewirtschaftung nahegelegener Nutzflächen in Zusammenhang stehen, werden als typisch für den ländlichen Raum und zumutbar gewertet.

Mit unzumutbaren Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Die B 73 befindet sich in ausreichender Entfernung.

## 7. Abstand der Wohnbebauung zum Wald

Nach Angaben des Forstamtes Harsefeld ist ein Abstand von mindestens 30 m zwischen dem Waldrand und der Wohnbebauung einzuhalten, um der potentielle Gefahr herabfallender Totäste, umstürzender Bäume oder von der einen auf die andere Nutzung übergreifender Brände vorzubeugen. Die Weiterentwicklung des Waldes soll dabei berücksichtigt werden.

Diesen Aspekten wird im Bebauungsplan insoweit Rechnung getragen, als daß mit den Baugrenzen in den WA-Gebieten ein Abstand von mindestens 30 m zum Waldrand eingehalten wird. Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Waldes wurde berücksichtigt, daß das Flurstück 2/1 der Gemeinde gehört und auch in Zukunft keine Waldnutzung erfahren soll. Daneben wurde die Grundstücksgrenze des Flurstücks 3 zur Straße „Brink“ als (potentieller) Waldrand angenommen.

## 8. Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Während der Bauphasen ist dennoch vor Ort das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen oder Altstandorten zu erkunden. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

## 9. Denkmalschutz

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung gibt es keine geschützten Baudenkmale nach § 3 (2) Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Belange des Denkmalschutzes durch eine Beeinträchtigung von Baudenkmalen werden durch die Planung daher nicht berührt.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

## 10. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Gemeinde Himmelpforten hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Das neue Baugebiet grenzt zwar nicht an den alten dörflichen Ortskern. Dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

### 1. Außenwände

*Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen. Abweichend hiervon sind Holzhäuser nur in dem als WA2 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet zulässig.*

Damit soll sichergestellt werden, daß die Wohngebäude durch die genannten Materialien und Farben geprägt werden. Gewisse Mindestanforderungen an die Gestaltung der Fassaden sollen

im Plangebiet erfüllt werden. Holzhäuser sollen nur räumlich eingegrenzt möglich sein, damit sie nicht das gesamte Baugebiet gestalterisch prägen.

## **2. Dächer**

*Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 qm nicht überschritten wird.*

*Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.*

Hiermit wird sichergestellt, daß die Wohngebäude durch geneigte Dächer geprägt werden. Die Farbfestsetzung erscheint angesichts der Farbvielfalt heutiger Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen zu verhindern. Die Zulässigkeit kleinerer Solarpanels auf den Dachflächen bleibt von den Festsetzungen unberührt. Die Zulässigkeit größerer Solaranlagen soll im Einzelfall auf dem Wege der Befreiung ermöglicht werden.

## **3. Einfriedungen**

*Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Hecken, in Hecken integrierte Drahtzäune, bepflanzte oder unbepflanzte Feldsteinmauern und senkrecht gelattete Holzzäune zulässig.*

Die Verwendung der genannten straßenseitigen Einfriedungen wirkt sich positiv auf die Wirkung und das Erscheinungsbild des Straßenraumes aus, wenn ein unruhiger, häufiger Wechsel in den Einfriedungen vermieden wird. Dies gewinnt gestalterisch angesichts der meist relativ kurzen straßenseitigen Grundstücksgrenzen in Neubaugebieten sowie der heutigen Vielfalt an Einfriedungsmöglichkeiten an Bedeutung und dient auch nicht zuletzt der Durchgrünung des Straßenraumes.

## **11. Kinderspielplatz**

Auf die Ausweisung eines neuen Spielplatzes im Bebauungsplan möchte die Gemeinde verzichten, da in ca. 200-300 m Entfernung mit dem Spielplatz an der Rosenstraße ausreichend große Spielflächen vorhanden sind, auf denen der relativ geringe Mehrbedarf durch diesen Bebauungsplan zunächst gedeckt werden kann. Der Spielplatz ist von jedem Grundstück im Plangebiet gefahrlos erreichbar. Die gemeinschaftliche Nutzung mit den Anwohnern aus dem benachbarten Baugebiet fördert die Kommunikation und die Integration neuer Bewohner in Himmelpforten.

Bei der Planung des dritten Bauabschnittes (Besennede III) für den im Flächennutzungsplan dargestellten Bereich unmittelbar südlich dieses Bebauungsplans wird ein Spielplatz vorgesehen, der dann auch den zukünftigen Bewohnern dieses Planbereiches dient. Im Gesamtkonzept ist dieser Spielplatz zentral und über die Fußwege (in diesem B-Plan im Westen) straßenunabhängig zu erreichen.

## **12. Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Himmelpforten. Die Schutzgebietsverordnung ist bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung montiert.

Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers ist durch die Planung nicht zu erwarten.

## **13. Bodenordnung**

Das Plangebiet ist in der Hand des Erschließungsträgers. Einer zweckdienlichen Parzellierung stehen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes daher keine Hindernisse im Weg. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

## 14. Kostenschätzung

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Plangebietes werden auf ca. 500.000 DM geschätzt. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

## 15. Finanzierung

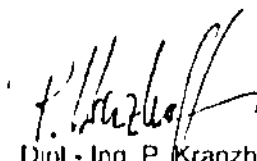
Die Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

## 16. Flächenangaben

<b>Baugebiete</b>	Allgemeine Wohngebiete Siedlungsbestand	2.596 m <sup>2</sup>
	Allgemeine Wohngebiete Planung	16.501 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme Baugebiete	19.097 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	Straßenverkehrsflächen Bestand („Brink“)	1.045 m <sup>2</sup>
	Straßenverkehrsflächen Planung	2.123 m <sup>2</sup>
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh- u. Radwege)	95 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme Verkehrsflächen	3.263 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b>	private Grünflächen im Nordwesten	1.172 m <sup>2</sup>
	private Grünflächen im Osten	521 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme Grünflächen	1.693 m <sup>2</sup>
<b>Anpflanzungen</b>	Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Überlagerung mit Grünflächen)	912 m <sup>2</sup>
<b>Summen</b>	Baugebiete	19.097 m <sup>2</sup>
	Verkehrsflächen	3.263 m <sup>2</sup>
	Grünflächen (inkl. Anpflanzungen)	1.693 m <sup>2</sup>
	Gesamtfläche = Geltungsbereich des Bebauungsplans	24.053 m <sup>2</sup>

Im Juli 1999

Himmelpforten, den 26.07.1999

  
Dipl.-Ing. P. Kranzhoff  
Stadtplaner

  
Bürgermeister





# 1.1 zum Landschaftsplanung Nr. 24 der Gemeinde Himmelpforten für das Gebiet „Hessische Höhe“

Die folgende Pflanzenliste soll Hinweise geben auf die angemessene Auswahl von Pflanzen für öffentliche und private Frei- bzw. Grünflächen.

## 1.2 Pflanzenliste

### 1.2.1 Große Straßen- u. Hausbäume

Ahorn

Laubeneiche

Platanie

Esche

Buche

### 1.2.2 Klein- u. Gehölze mit gelben Früchten

Haselnuß

Waldnuß

Stieleiche

Waldrebe

Waldrose

Waldhainbuche

Wilder Holunder

Waldahorn

Waldstraucher

### 1.2.3 Kleinwuchsige und Kletterpflanzen

Waldrebe

Waldrose

Waldhainbuche

Waldahorn

Waldstraucher

Waldnuß

### 1.2.4 Kleinkronige Straßen- u. Hausbäume

Feldahorn

Eberesche

Mehlbeere

Rot- u. Weißdorn

### 1.2.5 Freiwachsende, reichblühende Straucher

Zierquitten

Ranunkelstrauch

Flieder

Giester

Forsythie

Strauchrose

Spierstrauch

Glockenstrauch

Felsenbirne

### 1.2.6 Kletterpflanzen

Rebe

Efeu

Wilder Wein

Winterjasmin

Schlingkriecher

Blauregen

Jelängerjeler

Kletterrose

Anlage 1 zum

**Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Himmelporten für das Gebiet „Besenriode II“**

Die folgende Pflanzenliste soll Hinweise geben auf die angemessene Auswahl von Pflanzenarten für öffentliche und private Frei- bzw. Grünflächen.

**Pflanzenliste**

Großkronige Straßen-u.Hausbäume

Stieleiche  
Traubeneiche  
Kastanie  
Linde  
Buche

Kleinkronige Straßen-u.Hausbäume

Feldahorn  
Eberesche  
Mehlbeere  
Rot- u. Weißdorn

Obstgehölze u. Gehölze mit  
verwendbaren Früchten

Haselnuß  
Walnuß  
Quitte  
Apfel  
Kirsche  
Birne  
Pflaume  
Schwarzer Holunder  
Hartriegel  
Beerensträucher

Freiwachsende, reichblühende Gehölze

Zierquitte  
Ranunkelstrauch  
Flieder  
Ginster  
Forsythie  
Strauchrose  
Spierstrauch  
Glockenstrauch  
Felsenbirne

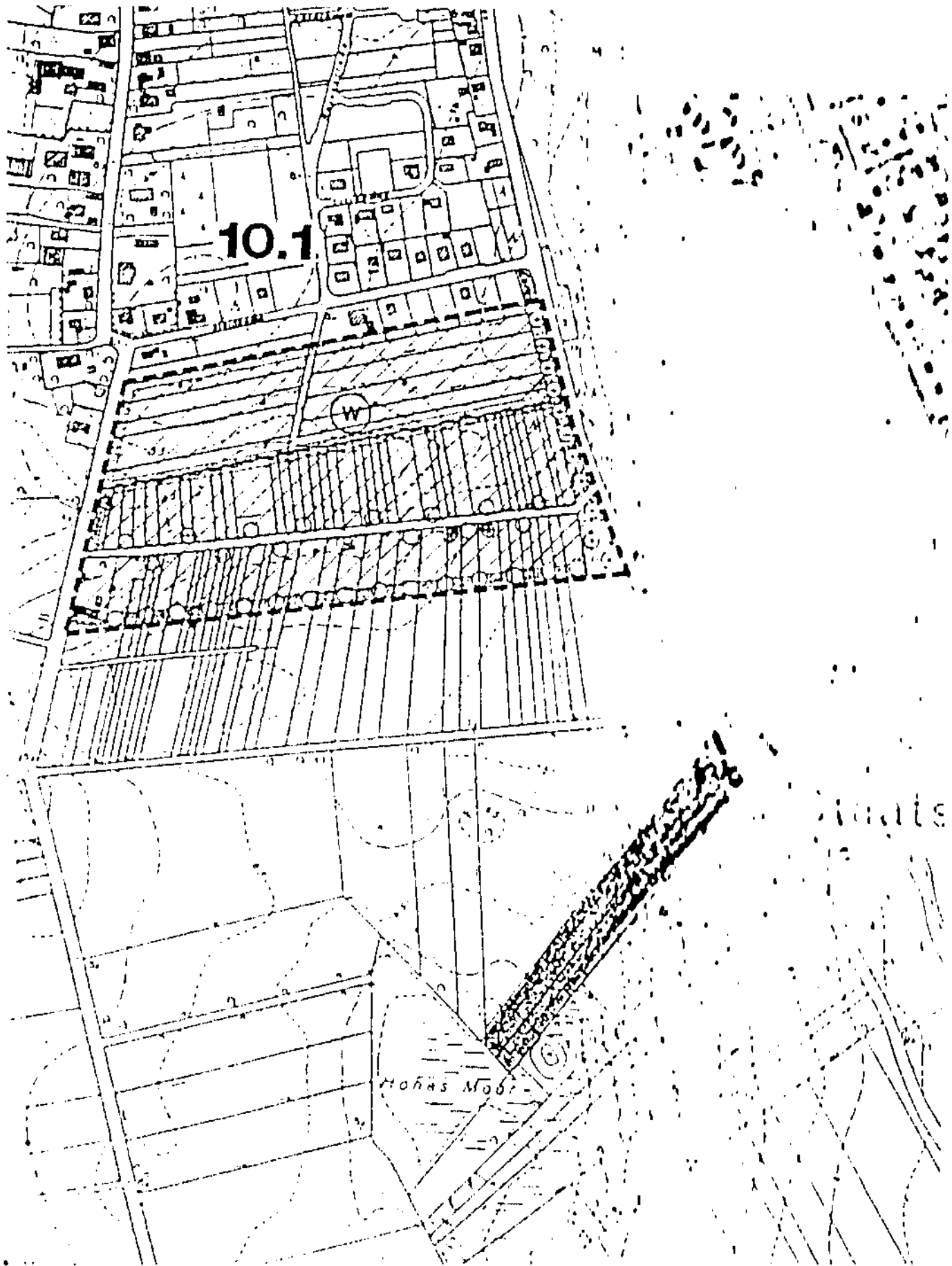
Gehölze für freiwachsende und  
geschnittene Hecken

Feldahorn  
Buchsbaum  
Hainbuche  
Weißdorn  
Liguster  
Kornelkirsch  
Spindelstrauch  
Eibe  
Berberitze  
Schneeball

Kletterpflanzen

Rebe  
Efeu  
Wilder Wein  
Winterjasmin  
Schlingknöterich  
Blauregen  
Jelängerjelierer  
Kletterrose

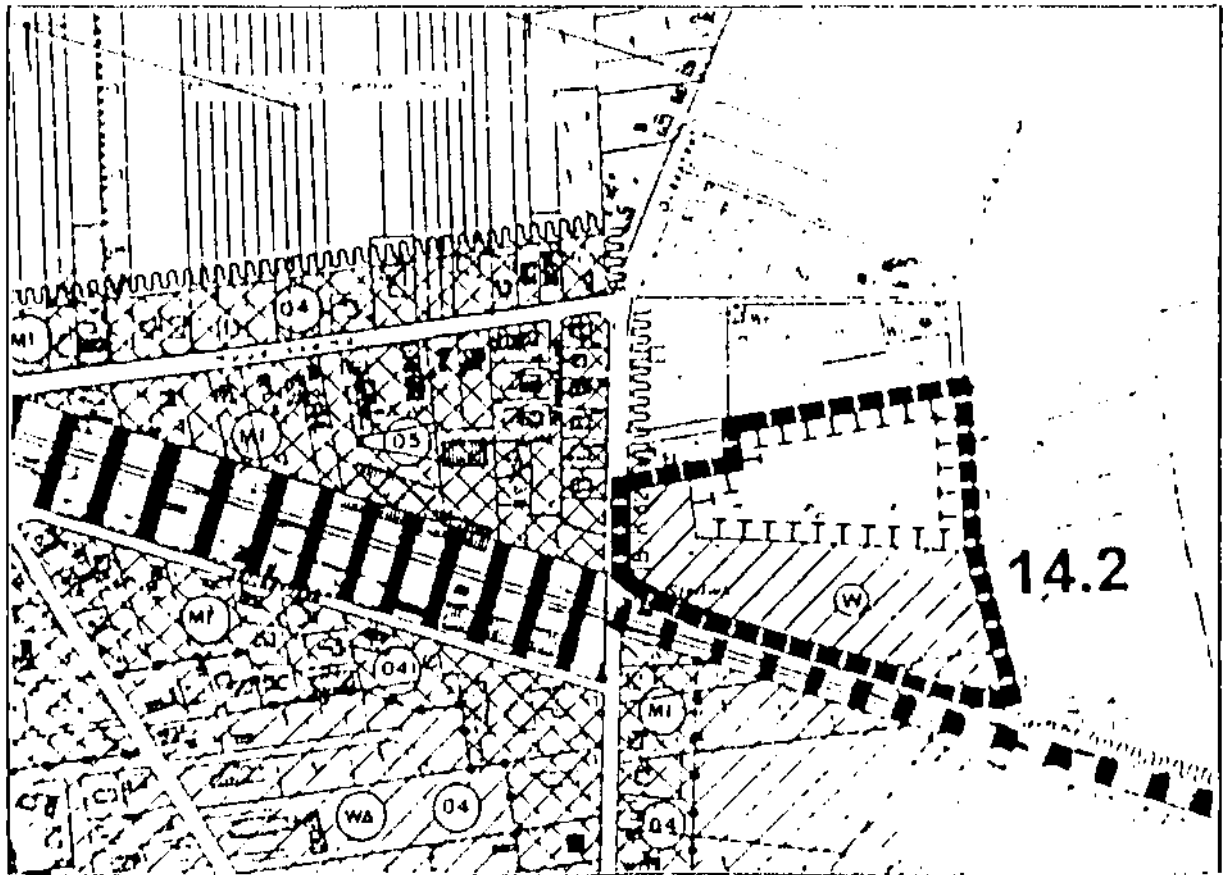
Anlage 2 zum  
Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Himmelpforten für das Gebiet Himmelpforten II  
Ausschnitt aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (M 1)

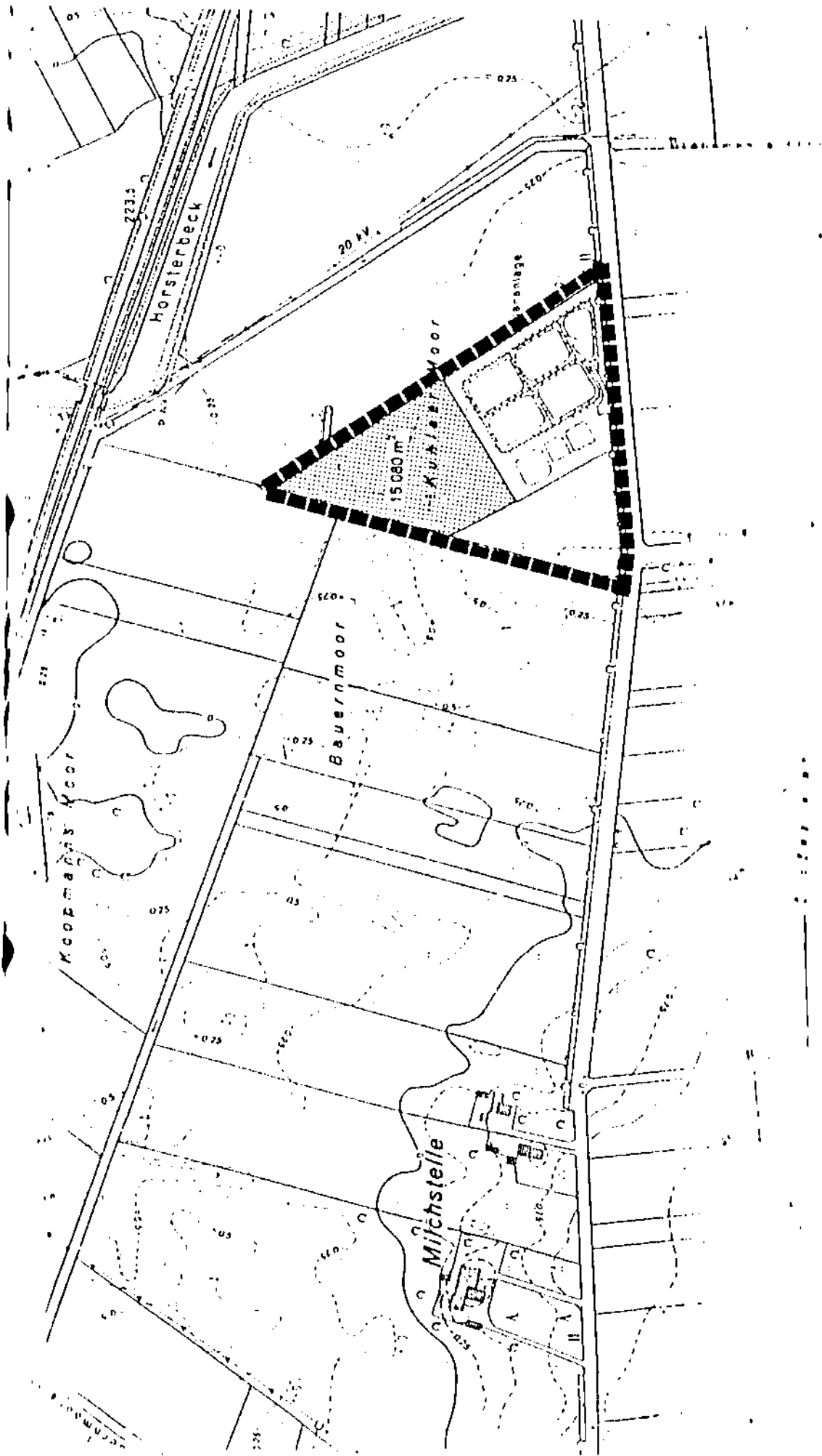




Anlage 4 zum  
Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Himmelpforten für das Gebiet „Besenriede II“

Ausgleichsfläche im Bereich Ochsenpohl / Ramels (Ausschnitt aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplans)





1:2000

1. Lageplan  
 2. Grundriss  
 3. Schnitt  
 4. Detail  
 5. ...