



Gemeinde Hammah - Samtgemeinde Himmelpforten

**Begründung zur**  
**1. Änderung und Erweiterung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 3**  
**der Gemeinde Hammah**

für das Gebiet

**"Am Friedhof und Am Osterfelde"**

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Fassung vom 28. August 1993

Bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Hammah durch:  
Diplom Ingenieure  
Cappel - Holzer - Reinecke  
Architekten & Stadtplaner  
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel.04144-1526, Fax.04144-1016

## **1. Situation und Aufgabenstellung**

### **1.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am 23.06.1992 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 zu ändern und zu erweitern.

Die geplante Fläche beinhaltet die Flurstücke 113/22, 113/23, 113/24 und 113/6 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Hammah. Das Plangebiet umfaßt somit eine Gesamtfläche von ca. 0,3 ha. Die Planänderung und -erweiterung steht im Einklang mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes.

### **1.2 Erfordernis der Planaufstellung**

Der bestehende Bebauungsplan aus den sechziger Jahren steht im Widerspruch zur vorhandenen Parzellierung des Planbereiches. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen angesichts der vorhandenen Parzellierung zu unangemessenen Erschwernissen der Bebaubarkeit. Die Parzellierung entspricht heutigen Anforderungen und Erkenntnissen und läßt eine städtebaulich sinnvolle und geordnete Bebauung zu. Es ist daher erforderlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenzen) an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Zugleich bietet sich die Einbeziehung des am Rosenweges neu gebildeten Flurstückes 113/24 an, um eine einheitliche städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches zu sichern.

### **1.3 Ziele der Planung**

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

Die im Bebauungsplan Nr.3 für den Planbereich der 1.Änderung festgesetzten Baugrenzen werden an die Parzellierung angepaßt.

Ein kleiner angrenzender Bereich, der durch Aufgabe der früheren Nutzung freigeworden ist wird in das Plangebiet einbezogen, um diesen Bereich zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu führen.

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung behalten ihre Gültigkeit und werden auf den neu einbezogenen Bereich ausgedehnt.

## **2. Planung**

### **2.1 Das Plangebiet**

Das Plangebiet ist eine innerörtliche Baufläche. Sie ist erschlossen und überwiegend bebaut und liegt zwischen der Bahnhofstraße und der Straße Am Osterfelde südlich der Straße Rosenweg. Es ist der Übergangsbereich zwischen dem dörflichen Bereich und den östlich gelegenen Wohngebieten Hammahs.

### **2.2 Art der Nutzung**

Die Art der Nutzung wird innerhalb des Planbereiches entsprechend den Aussagen des Flächennutzungsplanes und den tatsächlichen Gegebenheiten als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das in den Bebauungsplan Nr.3 durch die 1. Änderung und Erweiterung nunmehr einbezogene Flurstück 113/24 wird künftig für Wohnzwecke genutzt. Aus den genannten Festsetzungen ergeben sich keinerlei Änderungen der bisherigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes unverändert aus dem Bebauungsplan Nr.3 übernommen. Dort gilt für die Grundflächenzahl (GRZ) eine Begrenzung auf 0,2. Die Festsetzung einer Geschosflächenzahl erübrigt sich durch die BauNVO 1990 aufgrund der Festsetzung, daß nur ein Vollgeschoß zulässig ist..

## **2.4 Bauweise**

Als Bauweise wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern (E/D) zugelassen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoß begrenzt. Die Dachneigung muß mindestens 25 ° betragen. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen. Diese dürfen auch andere Dachneigungen oder ein Flachdach haben.

## **3. Erschließung**

### **3.1 Verkehrliche Anbindung und innere Erschließung**

Sowohl die verkehrliche Anbindung als auch die Erschließung der im Planbereich dargestellten Grundstücke ist vorhanden und somit gesichert. Die Anbindung erfolgt über den Rosenweg zur Straße Am Osterfelde. Eine direkte Anbindung an die Bahnhofstraße (K 3) besteht nur für Fußgänger und Radfahrer. Der hintere Bereich des Flurstückes 113/6, der bereits in den ursprünglichen Bebauungsplan als Baufläche einbezogen war, kann bei einer Bebauung in zweiter Reihe nicht direkt an das Straßennetz angeschlossen werden.

### **3.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Erdgas, Müllabfuhr) sind bereits vorhanden. Neuerlicher Aufwand entsteht aufgrund der Planänderung und -erweiterung nicht.

## **4. Grünordnung**

Das Freiflächengefüge in dem gänzlich innerörtlich gelegenen Planbereich erfährt durch die Planänderung und -erweiterung keine wesentliche Änderung. Auch der Verbrauch von Grund und Boden, das Maß der Bodenversiegelung wird durch die Planänderung und -erweiterung nicht wesentlich beeinflusst.

Im Planbereich gibt es einige wenige Eichen, die von Bedeutung sind. Um sie zu schützen, werden sie in der Planzeichnung als schützenswerter Baumbestand verzeichnet. Es sind insgesamt drei Eichen mit Stammumfang von ca. 50, 75 und 180 cm.

## **5. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **6. Kostenschätzung**


Im Zuge der dargestellten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde keinerlei Kosten, ausgenommen die Planungskosten.

### 8. Finanzierung

Erschließungskosten entstehen nicht. Die geringen Planungskosten werden aus dem Gemeindehaushalt bestritten.

Im August 1993

Hammah, den 18. 11. 1993

  
Dipl. Ing. u. Ph. Cappel  
Stadtplaner & Architekt

  
Stellv. Bürgermeister - Gemeindedirektor

