

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)
- §§ 56, 97, 98 und 91(3) der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 6.6.1986 (Nds. GVBl. S. 157) zuletzt geändert am 05.02.1993 (Nds. GVBl.S. 45)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4

Gemarkung Grossenwörden, Flur 8, Flursütcke 239/2, 131/2, 239/1, 133/2, 238/1, 134/4, 137/1, 237/1, 237/2, 237/3, 237/6, 237/7, 142/2, 143/4, 147/2, 148/17, 148/16, 148/14, 129(1, 234/15, 234/16, 234/2, 234/17, 324/126, 233/2, 233/125, 233/3, 123/2, 318/123, 123/24, 123/20, 123/32, 123/33, 123/25, 123/26, 123/24, 234/7, 123/17, 233/14, 233/15, 122/2, 122/13 tlw., 122/12, 122/6, 122/11 tlw., 240/1, 253/119, 119/2, 119/4, 119/1, 119/3, 241, 118/1, 242, 115/1 243/2, 243/1, 114/1, 244/1, 244/2, 112/1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Grossenwörden wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der L 113 (Dorfstrasse) in dem Abschnitt zwischen den Einmündungen der Strassen "Deichstrasse" und " am Dubben"
- im Osten durch die Westgrenzen der Strassenparzelle "Am Dubben", die Westgrenze des Flurstücks 123/8 sowie deren Verlängerung bis zum Ostedeich
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 128/3 und durch die Südgrenze des Flurstücks 122/11 auf einer Länge von 40 m, durch die Südgrenzen der Flurstücke 122/6 und 119/4 sowie durch die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 245 der Flur 8, Gemarkung Grossenwörden
- im Westen durch die Ostgrenze der Deichstrasse auf einer Länge von 212 m

Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 der Gemeinde Grossenwörden aufgehoben. (Bebauungsplan von 1965, mit Änderungen 1969 und 1970; die inzwischen eingemessenen Flurstücksgrenzen wurden u.a. berücksichtigt.)

Allgemeine Begründung

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum der Ortslage Grossenwörden und gehört zum alten Siedlungskern dieser Ortschaft.

Hier haben Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ihren Standort, die in dieser Lage zur Versorgung der Bewohner städtebaulich erwünscht sind.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten wurde das Planungsgebiet wegen der vorliegenden Struktur zum größten Teil als Gemischte Baufläche dargestellt, im Süden an der Deichstrasse schließt sich eine Wohnbaufläche an.

Im Flächennutzungsplan wurde erläuternd zu diesem Gebiet ausgeführt:

" Es wird empfohlen, einen Bebauungsplan ... aufzustellen, in dem die Konfliktbewältigung zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten im Planungsbereich durch differenzierte Festsetzungen erreicht wird.

In den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes soll auch die Grünfläche im Ostebogen mit einbezogen werden, um Festsetzungen zu ihrer Gestaltung treffen zu können."

Die Notwendigkeit, diesen Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen, ergibt sich aus den Ausführungen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan.

Es ist notwendig, die typisch gemischte dörfliche Ortslage nach der Art der Nutzungen zu gliedern,

um

- einerseits den vorhandenen Wohnungen und Wohngrundstücken einen "nicht wesentlich gestörten " Bereich zuzuordnen und
- andererseits den ansässigen Gewerbebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden; § 8 BauGB wurde somit beachtet.

Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird von den Strassen L 113, "am Dubben", und "Deichstrasse" sowie durch den Ostedeich begrenzt.

Die Flurstücke im Planungsgebiet sind im Besitz von 21 Eigentümern (siehe Anlage).

Innerhalb des Gebietes sind neben Wohnnutzungen folgende Anlagen zu berücksichtigen:

- Poststelle
- Kreissparkasse
- Kraftfahrzeugbetrieb mit Tankstelle
- Zimmerei und Baugeschäft
- Metallbau

Die eingeschossige Bauweise herrscht vor; ausser bei Nebengebäuden sind bei allen baulichen Anlagen geneigte Dächer vorhanden.

Das Gebäude "Dorfstrasse 3" ist in der Grundliste des Nds. Landesverwaltungsamtes, Institut für Denkmalpflege, als Baudenkmal eingestuft.

Flächen am Ostedeich werden als Gartenland parkähnlich genutzt.

Im Planungsgebiet muß mit ungünstigen Baugrundverhältnissen gerechnet werden. (Niedermoor). Da das Gebiet jedoch bereits seit langem baulich genutzt ist und eine eingeschossige Bauweise vorhanden und geplant ist, sind grössere Bodensetzungen nicht zu befürchten.

Bei jedem Einzelbauvorhaben wird eine Prüfung des Untergrunds empfohlen.

Ein Teil des Planungsgebietes liegt innerhalb der Schutzzone am Ostedeich, die gemäß § 16 Nds. Deichgesetz zu beachten ist. In einer Entfernung von 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches ist die Errichtung und wesentliche Änderung von Anlagen jeder Art verboten, wenn die Untere Deichbehörde einer Befreiung von diesem Verbot nicht zustimmt.

Die 50-m-Zone gemäß § 16 NDG wurde in der Planzeichnung dargestellt. Überbaubare Grundstücksflächen innerhalb dieser Baubeschränkungszone wurden in Abstimmung mit der Unteren Deichbehörde des Landkreises Stade festgesetzt. (Schreiben des Landkreises vom 3.1.1993). Durch diese Festsetzung von Baugrenzen wurde die vorhandene bauliche Nutzung in Ostedeichnähe berücksichtigt.

Neubauten innerhalb der Baubeschränkungszone - bemessen vom Binnendeichfuß - bedürfen im Einzelfall der deichrechtlichen Genehmigung. Ausser den vorhandenen baulichen Anlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb der Schutzzone nur demontierbare Nebenanlagen und Garagen zulässig.

Planungskonzeption

Verkehrerschliessung

Die Zugänglichkeit aller Grundstücksflächen ist über vorhandene Strassen und Wege sichergestellt. Auf die Anlage ergänzender Verkehrswege kann verzichtet werden. In Einzelfällen muß die Zuwegung zu rückwärtigen Grundstücksflächen über Wegerechte erreicht werden.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Landesstrasse 113, auf der ein erhebliches Verkehrsaufkommen zu beachten ist. (1 297 Kfz/24 Stunden, 8,6 % LKW-Anteil - siehe Aktualisierung des Generalverkehrsplans des Landkreises Stade 1989) Lärmschutzvorkehrungen sind daher erforderlich.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete betragen gemäß DIN 18005 gem. VerkehrslärmschutzVO vom 12.6.1990

| | | | |
|--------|------------------|--------|----------|
| tags | 60 dB(A) | tags | 64 dB(A) |
| nachts | 50 bzw. 45 dB(A) | nachts | 54 dB(A) |

Damit diese Richtwerte eingehalten werden können und um eine ausreichende Aufenthaltsqualität im Gebiet zu gewährleisten, sollen Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorgesehen werden. Gebäude, die unmittelbar an der L 113 liegen, sollen an den der Landesstrasse zugewandten Gebäudeseiten Fenster der Schallschutzklasse III (VDI-Richtlinie 2719) erhalten, und auf ungeschützte Aussenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone soll an der L 113 verzichtet werden. Das gleiche gilt für sonstige Gebäudeöffnungen wie Türen.

Es wird darauf hingewiesen, daß Zuschüsse zu Schallschutzeinrichtungen von seiten der Strassenbauverwaltung der Landesstrasse in diesem Falle nicht zu erwarten sind.

Bei Bauanträgen zu Bauvorhaben, die direkt an der Landesstrasse liegen bzw. von dort erschlossen werden sollen, muß das Strassenbauamt Stade beteiligt werden.

Die Flächen für Schallschutzvorkehrungen an der L 113 wurden in der Planzeichnung gemäß § 9(5)1 BauGB gekennzeichnet.

Planung

Art der baulichen Nutzung

Der größte Teil des Planungsgebietes wurde als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dieses Mischgebiet wurde in fünf unterschiedliche Bereiche gegliedert, um Immissionskonflikte bewältigen zu können. Grundsätzlich gilt, daß in einem Mischgebiet Wohnnutzungen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen gleichrangig

sind. Unter Beachtung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme müssen die Bewohner in einem Mischgebiet - im Verhältnis zu einem Wohngebiet - ein höheres Maß an Störungen hinnehmen. Eine ungeordnete Entwicklung von Mischnutzungen würde jedoch zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen.

Daher ist die vorgesehene Gliederung des Mischgebietes erforderlich.

Von dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO mit insgesamt neun möglichen Arten von Anlagen und Nutzungen im Mischgebiet wurden Vergnügungsstätten gemäß § 6(2)8 und § 6(3) BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

Eine Nutzung durch Vergnügungsstätten würde in dieser gewachsenen Ortslage zu sozialen und gestalterischen Störungen führen und kann daher nicht akzeptiert werden.

Innerhalb der Flächen MI 2, MI 4 und MI 5 sind gewerbliche bzw. handwerkliche Nutzungen vorhanden und zu berücksichtigen.

In diesen Gebieten wurde der gewerblichen Entwicklung mehr Raum gegeben, indem auch ausnahmsweise Gewerbebetriebe zugelassen wurden, die nach dem Betriebstyp als "nicht erheblich belästigend" einzustufen sind. Solche Betriebe bzw. Betriebsteile müssen jedoch durch Schutzvorkehrungen und Abschirmungen so eingerichtet werden, daß sie auf die Umgebung "nicht wesentlich störend" wirken.

Zu diesen Schutzvorkehrungen können gehören: Errichtung geschlossener Gebäudeaussenwände zur Nachbargrenze, Produktion nur in geschlossenen Hallen, Abschirmung durch Bepflanzung und Verwallung.

Die Einzelheiten der notwendigen Schutzmaßnahmen sind im Genehmigungsverfahren für eine gewerbliche Einrichtung je nach Art und Umfang festzulegen.

Da sich innerhalb des Gebietes MI 2 ein Kraftfahrzeugbetrieb befindet, von dem ausgehend Emissionen zu erwarten sind, wurde zum Schutz der Nachbarschaft eine besondere Festsetzung getroffen. An den Grenzen des Gebietes MI 2 dürfen die Planungsrichtpegel für Mischgebiete zu keinem Zeitpunkt überschritten werden. Entsprechend sind Gebäudezuordnung und Arbeitsablauf innerhalb des bestehenden Gewerbebetriebes einzurichten.

Andererseits wurden in den Gebieten MI 2, MI 4 und MI 5 Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen, das heißt hier sollten nur Wohnungen und Wohngebäude für einen Personenkreis errichtet werden, der dem gewerblichen Betrieb zugeordnet werden kann.

Dagegen überwiegt in den Gebieten MI 1 und MI 3 die Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung.

Hier wurden nur Anlagen und Nutzungen gemäß § 6(2) 1,2,3 und 5 BauNVO zugelassen.

Gewerbebetriebe gemäß § 6(2)4 BauNVO wurden nicht zugelassen, um das Gesamtgebiet nicht zusätzlich zum Bestand zu belasten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Grossenwörden wurden innerhalb des Gebietes MI 1 durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 4 ersetzt. Im Bebauungsplan Nr. 1 war hier ein Wohngebiet festgesetzt worden.

Gartenbaubetriebe sind nur in den Gebieten MI 2 und MI 4 sowie MI 5 zugelassen, um die wertvollen Flächen im Ortskernbereich für eine Nutzungsart mit geringerem Flächenverbrauch freihalten zu können.

Tankstellen wurden nur in den Gebieten MI 2 und MI 4 ausnahmsweise zugelassen. Innerhalb des Gebietes MI 2 kann eine Tankstelle zulässig sein, die mit dem vorhandenen Gewerbebetrieb in Verbindung steht. Das Gebiet MI 4 ist als Standort für eine Tankstelle nur geeignet, wenn sich diese Anlage in ihrer Größe in die vorhandenen Strukturen einfügt.

Ein kleiner Teilbereich im Süden des Planungsgebietes wurde als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Wegen der allgemein dörflich durchmischten Situation wurden auch alle Anlagen und Nutzungen gemäß § 4(3) BauNVO - mit Ausnahme von Tankstellen - ausnahmsweise zugelassen. Eine dörfliche Durchmischung ist hier erwünscht, sofern die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird.

In den Grenzbereichen zwischen den Gebieten unterschiedlicher zugelassener Nutzungen wurden Flächen für Bepflanzungen festgesetzt. Durch Anpflanzungen von standortheimischen Hecken, Sträuchern und Bäumen kann eine zusätzliche Abschirmung und Verbesserung der Lebensqualität im Planungsgebiet erreicht werden. In die Bepflanzungen können auch Schutzzäune und Verwallungen integriert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Planungsgebiet gilt die eingeschossige offene Bauweise. Innerhalb der Gebiete MI 1 und WA wurden nur Einzelhäuser zugelassen. Diese Festsetzung wurde u. a. getroffen, um den Umgebungscharakter des Baudenkmals im Gebiet MI 1 angemessen wahren zu können.

Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt zwischen 0,3 und 0,5, womit kleinflächig unterschiedliche Strukturen berücksichtigt wurden. Sie kann in den Gebieten MI 2 - MI 5 überschritten werden, wenn die Geschoßflächenzahl eingehalten wird. Damit wurden insbesondere die Bedürfnisse der gewerblichen Anlagen berücksichtigt.

Die Geschoßflächenzahl wurde in den Gebieten WA und MI 1 mit 0,4 festgesetzt, in den übrigen Bereichen mit 0,6 bzw. 0,7. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl kann ausnahmsweise durch Flächen von Aufenthaltsräumen in "anderen" Geschossen überschritten werden. (siehe textliche Festsetzung Nr. 8) Damit ist - bei Erleichterung des Dachgeschoßausbaus - ein Maß der baulichen Nutzung vorgegeben, das sich an vorhandene Nutzungsmaße anpaßt.

Mit Rücksicht auf vorhandene Gebäudeproportionen wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 11,0 m festgesetzt. Gebäudelängen bzw. -Breiten wurden beschränkt, bei Gebäudelängen von mehr als 30,0 m muß ein Baukörperversatz vorgesehen werden. (Festsetzung gem. NBauO). Ein Einfügen auch gewerblich genutzter Hallenbauten in die Ortsstruktur wird so ermöglicht.

Festsetzungen gemäß Nds. Bauordnung

In der historischen Ortskernlage einer ländlichen Gemeinde ist es wesentlich, Festsetzungen zur Gebäude- und Grundstücksgestaltung zu treffen, um grelle und untypische Elemente fernhalten zu können.

Daher wurden nur geneigte Dächer für Hauptgebäude und auch für gewerblich genutzte Gebäude zugelassen.

Aussenwand- und Dachflächen dürfen nur Materialien mit matter Oberfläche zeigen, damit der bauliche Zusammenhang nicht gesprengt wird.

Für Aussenwand- und Dachflächen wurden nur ortstypische Farbgebungen wie rot/rotbraun, grün, grau zugelassen, die auch ein unauffälliges Einfügen der Baumassen in den umgebenden Landschaftsraum zulassen.

Die genannten Farbtöne können kleinflächig durch andere Material- und Farbwahl aufgehellt werden.

In diesem verhältnismäßig dicht bebauten Ortskern Grossenwördens ist es erforderlich, Festsetzungen zu Bepflanzungen und Freiflächengestaltung im Baugebiet zu treffen, um zur Ortsbildgestaltung und Klimaverbesserung beizutragen.

Soweit Grundstücksbefestigungen unumgänglich sind, sollen sie mit einer begrünbaren Decke versehen werden.

Grundstückseinfriedungen sollen aus Hecken oder standortheimischen Sträuchern hergestellt werden (z.B. Liguster, Hainbuche), so daß auch Kleinlebensräume für Insekten innerhalb des Baugebietes erhalten bleiben.

Um ein geschlossenes dörfliches Ortsbild zu bewahren, wurden Werbeanlagen in ihrer Größe, Höhenlage, Anzahl und Beleuchtung beschränkt.

Denkmalpflege

Überbaubare Grundstücksflächen wurden im Bereich des Baudenkmals so vorgesehen, daß der Blick auf das ortsbildprägende Gebäude nicht durch andere Anlagen verstellt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals müssen in Form und Farbe auf die historisch wertvolle Anlage Rücksicht nehmen.

Bodenordnung

Bei allen Planungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden vorliegende Eigentumsverhältnisse berücksichtigt. Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes können bauliche Maßnahmen entsprechend dem entstehenden Bedarf von den Grundstückseigentümern errichtet werden. Da keine öffentlichen Erschliessungswege erforderlich sind, sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

Technische Versorgung

Die Trinkwasserversorgung im Planungsgebiet wird durch Anschluß an die Leitungssysteme des Trinkwasserverbandes Stader Land gesichert. Die Gemeinde sorgt in Abstimmung mit dem Verband für die Herrichtung notwendiger Löschwasserentnahmestellen.

Die Beseitigung des Hausmülls wird entsprechend der Satzung des Landkreises Stade geregelt. Für Abfälle aus der gewerblichen Tätigkeit sind Sonderregelungen zu beachten.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an die Anlagen der Überlandwerk-Nord-Hannover AG. Trafostationen oder Freileitungen sind im Planungsgebiet nicht zu berücksichtigen. Eine vorhandene Trafostation nördlich des Planungsgebietes wurde in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeanlagen ist sichergestellt. Ergänzende Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen dem zuständigen Fernmeldeamt so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.

Der Schutzbereich der Richtfunktrasse -TELEKOM- tangiert das Planungsgebiet im Nordwesten. Bauhöhenbeschränkungen für Bebauung und Bewuchs sind hier zu beachten. Die in der Planzeichnung eingetragene zulässige Bauhöhe von 31 m bezieht sich auf NN.

Zur Schmutzwasserentsorgung sind die Grundstücke des Planungsgebietes an eine Gemeinschaftskläranlage angeschlossen, teilweise aber auch an eine vollbiologische Kläranlage im Baugebiet Nr. 3. Abwasser wird diesen Kläranlagen über Sammelleitungen zugeführt. Das geklärte Abwasser wird anschliessend von Verbandsgewässern aufgenommen und abgeleitet. Zur Zeit wird ein Abwasserkonzept für die Gemeinde Grossenwörden erarbeitet. Es kann davon ausgegangen werden, daß der Ortskern, zu dem das Planungsgebiet gehört, an eine zentrale Kläranlage angeschlossen wird. Mit der Vorlage des Abwasserkonzepts ist in Kürze zu rechnen. Für gewerbliche Abwässer ist ggf. vor Einleitung in die Systeme eine Vorbehandlung erforderlich.

Oberflächenwassersammler sind in den erschliessenden Strassen vorhanden. Das Oberflächenwasser wird Vorflutern zugeleitet, die zu dessen Aufnahme ausreichend bemessen sind. Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, soll Oberflächenwasser- zumindest der Dachflächen- auf den Einzelgrundstücken versickert bzw. aufgefangen werden.

Oberflächenwasser aus gewerblichen Anlagen muß vor Ableitung in die Vorfluter kontrolliert und ggf. vorbehandelt werden. Die Indirekteinleiterverordnung vom 10.10.1990 ist zu beachten.

Vor Beginn ergänzender Baumaßnahmen muß ein hydraulischer Nachweis über die Möglichkeit der schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser erbracht werden, da die vorliegenden Baugrundverhältnisse ein Versickern von Oberflächenwasser nur bedingt zulassen.

Natur und Landschaft - Zustand und Bewertung

Das Planungsgebiet gehört zum alten Ortskern Grossenwördens und ist zum großen Teil baulich genutzt - teilweise ist eine grössere Verdichtung vorhanden.

Grundstücksfreiflächen, die nicht als Hofplatz, Arbeitsfläche oder Stellplatzflächen benötigt werden, sind als Hausgärten angelegt, wobei die traditionelle bäuerliche Gartennutzung überwiegt.

Ausser Obstbäumen und -Sträuchern sind keine beachtlichen Baumbestände vorhanden.

Innerhalb des Baugebietes mit 2,4 ha Grösse sind bereits ca 5 000 qm durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen.

Am Ostedeich sind Freiflächen vorhanden, deren bauliche Nutzung entsprechend den Bestimmungen des § 16 NDG auch in Zukunft eingeschränkt ist.

Innerhalb Teilbereichen der Flurstücke 122/13122/6, 122/11 sind großzügige Gartenflächen mit Baum- und Buschgruppen vorhanden, der Bereich wird parkähnlich gepflegt.

ökologische Landschaftseinheit: Marsch - Flußmarsch

Bodenart: feuchte, grundwasserbeeinflusste, schluffige Tonböden

potentiell natürliche Vegetation: Hainbuchen-Stieleichenwald mit Übergängen zum Eschen-Auenwald

Grundwasserneubildungsrate : 50 - 100 mm/Jahr (gering)

In der Nähe des Planungsgebietes - durch den Ostedeich getrennt - befinden sich wichtige Bereiche für Natur und Landschaft.

Westlich des Planungsgebietes wurde am Friedhof ein Laichgewässer des Moorfroschs kartiert.

Laut Landschaftsrahmenplan hat die Ortschaft Grossenwörden für Fledermäuse einen besonderen Stellenwert, die Sommerquartiere auch in bebauten Bereichen (Dachböden, Hauswandverkleidungen) suchen.

Wegen der intensiven menschlichen Nutzung des Planungsgebietes ist seine Bedeutung für Flora und Fauna im übrigen gering.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Planungsziel ist, auch bei einer möglichen und erwünschten ergänzenden Bebauung den dörflichen Charakter des Gebietes zu wahren.

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft sowie das Ortsbild sollen - soweit möglich - auf den Grundstücken ausgeglichen oder gemindert werden, auf denen Veränderungen stattfinden.

Maßnahmen zur Minderung von Eingriffswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe in unterschiedliche Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wie Boden, Klima, Ortsbild, Fauna gemindert:

- Beschränkung der Gebäudehöhe (Ortsbild)
- Festsetzung von geneigten Dächern (Ortsbild, Fauna). Es wird empfohlen, in Dachräumen Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse zu erhalten oder zu schaffen. Eine Beratung durch den Landkreis Stade zum Fledermaus-Schutz kann in Anspruch genommen werden.
- Festsetzungen zur Beschränkung von Werbeanlagen und deren Beleuchtung (Ortsbild, Fauna)
- Festsetzung zur Befestigung von Grundstücksfreiflächen (Boden, Wasser)
- Festsetzung zu Bepflanzungen (Boden, Vegetation, Fauna)
- Oberflächenwasser soll - soweit möglich - auf den Einzelgrundstücken versickert oder aufgefangen werden, um den Grundwasserhaushalt zu schonen. (Boden, Wasser)

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffswirkungen

Dem Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt dienen Maßnahmen entsprechend den textlichen Festsetzungen 9 - 12 uns b. und c.

Entsprechend diesen Festsetzungen kann der Vegetationsanteil im Planungsgebiet auch bei beengten Verhältnissen vergrößert werden; die Bepflanzungen dienen dem Ausgleich für Bodenversiegelungen, zur Verbesserung des Ortsklimas durch Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Pflege des Ortsbildes, der Schaffung und Erhaltung von Saumbiotopen und Lebensraum für Insekten und Kleinlebewesen.

Am Ostedeich wurde ausserdem eine Grünfläche "landschaftsoflegerische Gestaltung, extensive Grünlandnutzung" festgesetzt.

Sie hat eine Grösse von 1 720 qm und soll in Abstimmung mit der Unteren Deichbehörde naturnah gestaltet und unterhalten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 13) Sofern es innerhalb des Schutzbereichs am Ostedeich zulässig ist, sollen Erlen- und Weidengruppen und ggf. Feuchtflächen angelegt werden. Auf Düngemittel und Pestizid-Einsatz muß innerhalb dieser Fläche verzichtet werden, die Mahd darf nur 1 -2 x jährlich vorgenommen werden.

Durch die genannten Maßnahmen wird der Wert der genannten Fläche erhöht; Ausgleichsfunktionen für Eingriffe durch mögliche zusätzliche Flächenversiegelungen im Planungsgebiet können übernommen werden.

Flächenmäßig wurden im Planungsgebiet 3 300 qm öffentliche und private Flächen festgesetzt, in denen durch Bepflanzungen und besondere Gestaltung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden können.

Durch die genannten textlichen Festsetzungen zu Baumpflanzungen, Gebäudebegrünung und Freiflächengestaltung sowie die Empfehlungen zum Artenschutz werden zusätzlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorbereitet, die jedoch nicht quantifizierbar sind.

Zum Vollzug der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege:--

Die grundstücksbezogenen Maßnahmen werden gleichzeitig mit Baumaßnahmen vom Verursacher des Eingriffs durchgeführt werden. Die Grünfläche am Ostedeich wird - nach Abstimmung mit der Unteren Deichbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde - gestaltet werden, sobald der Bebauungsplan rechtswirksam wurde.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche an der Strasse "am Dubben" wird von der Gemeinde Grossenwörden durchgeführt. (s.unten)
Die Gemeinde wird einem Bauantrag nur zustimmen, wenn alle Anforderungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet wurden.

Grünflächen

Eine geplante Grünfläche "landschaftspflegerische Gestaltung" am Ostedeich wurde bereits beschrieben.

Weiterhin wurde im Planungsgebiet eine öffentliche Grünfläche an der Strasse "am Dubben" festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Kleinkläranlage vorhanden. Die Fläche muß mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. (dichte, in der Höhe gestaffelte Anpflanzung)

Auf die Planung einer Kinderspielplatzfläche wurde verzichtet. Denn in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes liegt eine Spielplatzfläche von 600 qm Grösse. Sie wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzt und ist ausreichend bemessen, das Gebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 4 mitzubedienen.

Die Gemeinde wird gleichzeitig mit dem Anzeigeverfahren für diesen Bebauungsplan eine Ausnahme von den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes beantragen.

Städtebauliche Werte

| | |
|--|-------------|
| Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgrösse von | 2,59 ha. |
| davon Flächen für die Bepflanzung privat | 1 455 qm |
| Grünfläche am Ostedeich | 1 720 qm |
| öffentliche Grünfläche | 125 qm |
| bereits bebaute Flächen | ca 4 850 qm |

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden der Gemeinde Grossenwörden keine Kosten entstehen.

Grossenwörden, den 01.08.1994

stellv. Bürgermeister

gez. Nimmist

Gemeindedirektor

gez. Kabros

(L.S.)

Juni 1993
September 1993
Januar 1994

textliche Festsetzungen

1.
Mischgebiet MI 1

- Zulässig sind nur Anlagen und Nutzungen gemäß § 6(2) 1,2,3,5 BauNVO
- Wohngebäude § 6(2)1 BauNVO
 - Geschäfts- und Bürogebäude § 6(2)2 BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 6(2)3 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6(2)5 BauNVO

2.
Mischgebiet MI 2

- zulässig sind nur Anlagen und Nutzungen gemäß § 6(2) 2,3,4,5,6, BauNVO
ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 6(2) 1 und 7 BauNVO
- Wohngebäude - ausnahmsweise zulässig - § 6(2)1 BauNVO
 - Geschäfts- und Bürogebäude - allgemein zulässig - § 6(2)2 BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes - allgemein zulässig - § 6(2)3 BauNVO
 - sonstige Gewerbebetriebe - nicht wesentlich störend - allgemein zulässig
Ausnahmsweise sind Gewerbebetriebe zulässig, die nach ihrem Betriebstyp als "nicht erheblich belästigend" gelten, wenn durch Schutzvorkehrungen sichergestellt ist, daß sie "nicht wesentlich störend" wirken § 6(2)4 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - allgemein zulässig § 6(2)5 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe - allgemein zulässig § 6(2)6 BauNVO
 - Tankstellen - ausnahmsweise zulässig, sofern sie mit dem ansässigen Gewerbebetrieb in Verbindung stehen § 6(2)7 BauNVO

Innerhalb des Gebietes MI 2 müssen gewerbliche Anlagen so betrieben werden, daß an allen Grenzen dieses Gebietes Lärmbewertungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden (ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen)

3.
Mischgebiet MI 3

siehe MI 1

4.
Mischgebiet MI 4

- zulässig sind nur Anlagen und Nutzungen gemäß § 6(2) 2,3,4,5 BauNVO
ausnahmsweise zulässig sind nur Anlagen und Nutzungen gemäß § 6(2)1, 6 und 7 BauNVO
- Wohngebäude - ausnahmsweise zulässig - § 6(2)1 BauNVO
 - Geschäfts- und Bürogebäude - allgemein zulässig - § 6(2)2 BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes - allgemein zulässig - § 6(2)3 BauNVO
 - sonstige Gewerbebetriebe - allgemein zulässig - nicht wesentlich störend - § 6(2)4 BauNVO
Ausnahmsweise sind Gewerbebetriebe zulässig - siehe MI 2
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - allgemein zulässig - § 6(2)5 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe - ausnahmsweise zulässig - § 6(2)6 BauNVO
 - Tankstellen - ausnahmsweise zulässig - § 6(2)7 BauNVO

5.
Mischgebiet MI 5

siehe MI 4

abweichend von MI 4 sind innerhalb des Gebietes MI 5 Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

6.
Allgemeines Wohngebiet

- zulässig sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 4(2) 1-3 BauNVO - allgemein zulässig -
- Wohngebäude § 4(2)1 BauNVO
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe § 4(2)2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4(2)3 BauNVO
- ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 4(3) 1-4 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 4(3)1 BauNVO
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe § 4(3)2 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen § 4(3)3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe § 4(3)4 BauNVO

7.
Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
(§ 14(1) BauNVO)

8.
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. Erhöhung von 0,4 auf 0,5)

9. Innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind überwiegend folgende standortheimische Arten zu wählen:
Eiche, Hainbuche, Esche, Feldahorn, Selweide, Aschweide, Erle, Hasel, Schneeball, Weißdorn, Hartriegel, Holunder, Heckenrose, Ilex, Brombeere, Efeu, Farne. (mindestens 5 Bäume u. Großsträucher pro 10 qm Pflanzfläche)

10. Überwiegend (mehr als 50 %) geschlossene Wandflächen von Gebäuden sind mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

11. Werden mehr als zwei Stellplätze auf privaten Grundstücken angelegt, so ist mindestens pro 3 Stellplätze ein heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

12. Im Falle von Neubauten oder genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen baulichen Veränderungen auf den Baugrundstücken ist mindestens ein laubabwerfender Hochstammbaum auf jedem Grundstück anzupflanzen. (Pflanzenauswahl siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

13. Innerhalb der Grünfläche "landschaftspflegerische Gestaltung" ist nur eine extensive Grünlandnutzung und Bepflanzung mit Weiden, Erlen und sonstiger Feuchtwegvegetation zulässig. Die Bepflanzungen sind in Abstimmung mit der Unteren Deichbehörde anzulegen, da die Fläche innerhalb der Schutzzone gemäß § 16 NDG am Ostedeich liegt. (Verzicht auf Düngemittel- und Pestizid-Einsatz, Mahd 1-2 x jährlich maximal)

14. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann in den Gebieten MI 2 - 5 ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Geschosflächenzahl eingehalten wird. (§ 16(6) BauNVO).

15. Die Firsthöhe aller baulichen Anlagen darf maximal 11,0 m betragen. Sie bezieht sich auf die Oberkante des das Gebäude jeweils erschliessenden Strassenabschnitts. Ausnahmsweise dürfen gewerblich genutzte Gebäude eine Firsthöhe von maximal 15 m erreichen. Sonderbauteile wie Schornsteine, Antennen, Masten sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

16. Innerhalb der Zone gemäß § 16 NDG am Ostedeich genießen vorhandene bauliche Anlagen Bestandsschutz. Neubauten, die innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich errichtet werden sollen, bedürfen der deichrechtlichen Genehmigung. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Deichschutzbereich sind nur demontierbare Nebenanlagen und Garagen generell zulässig.

textliche Festsetzungen gemäß Nds. Bauordnung

a. Dächer von Hauptgebäuden müssen eine Mindestneigung von 30° aufweisen. Gebäude, die einer gewerblichen Nutzung dienen, müssen eine Mindestneigung von 15° aufweisen.

b. Grundstückseinfriedungen müssen aus heimischen Hecken oder Sträuchern hergestellt werden; Einzäunungen aus anderen Materialien sind nur in Verbindung mit den o.g. Hecken oder Sträuchern zulässig.

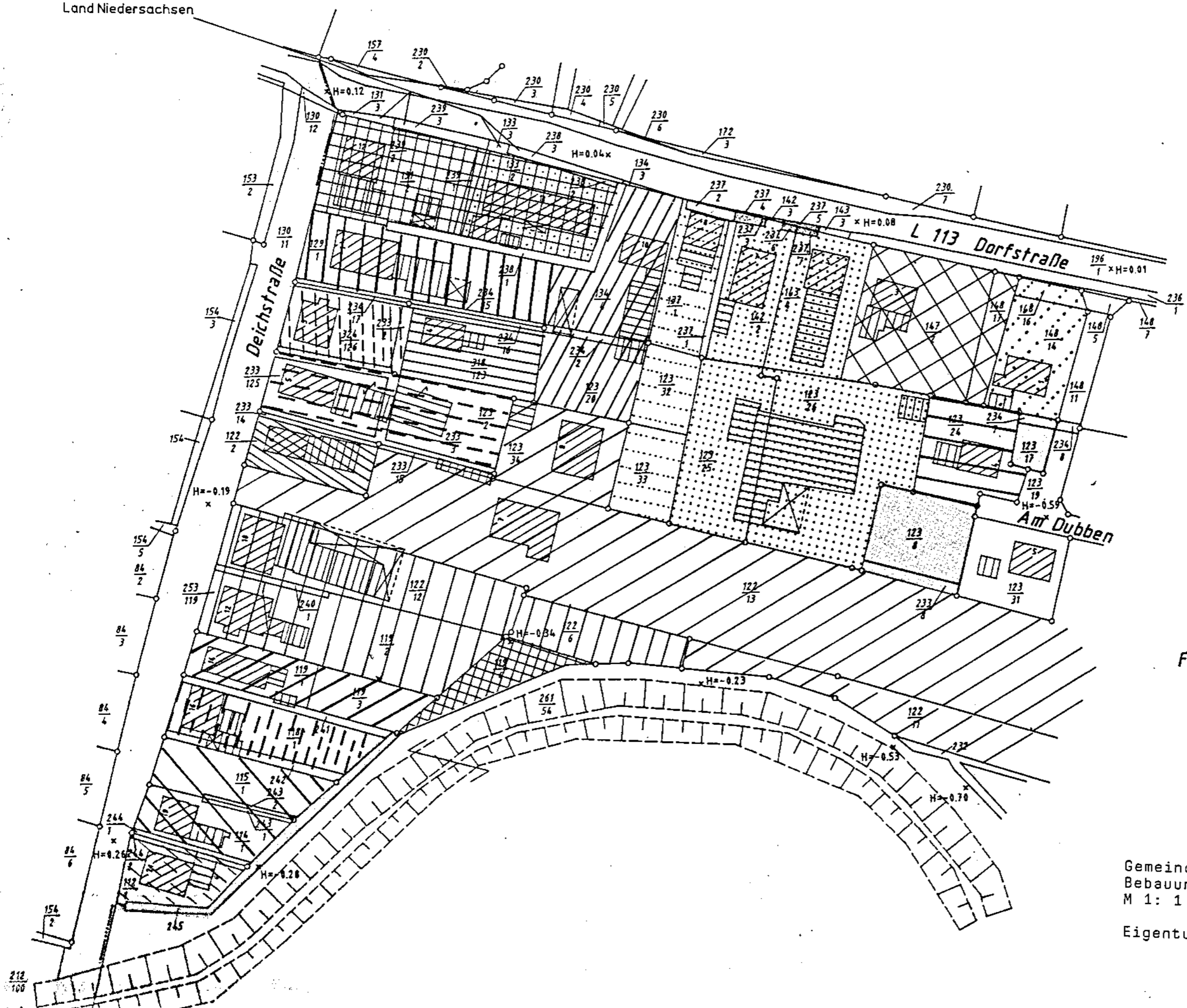
c. Befestigungen von Grundstücksflächen für Stellplätze, Hauszuwegungen, Freisitzen sind begrünbar und wasserdurchlässig herzustellen. (z.B. aus Rasengittersteinen, Pflasterung mit breiten Fugen). Bei gewerblich genutzten Grundstücken ist eine wasserundurchlässige Befestigung der Hoffläche zulässig, wenn sie aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist.

d. Ausser Glas sind glänzende und /oder reflektierende Baustoffe an allen Aussenwand- und Dachflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung betrifft solartechnische Elemente nicht. Aussenwandflächen der Gebäude sind in den Farbtönen rot/rotbraun, braun, grün, grau zu gestalten. Andere Farbgebungen sind für maximal 1/5 aller Aussenwandflächen eines Gebäudes zulässig. Dachflächen von Hauptgebäuden dürfen nur in den Farben rot rotbraun oder anthrazit mit matter Oberfläche ausgeführt werden. Für Nebengebäude sind darüber hinaus auch grüne Dachflächen zulässig.

e. Werbeanlagen sind nur zulässig mit einer maximalen Buchstabenhöhe von 60 cm. Unzulässig sind Senkrechtwerbungen und Lichtwerbungen mit reflektierendem oder beweglichem Licht. Oberkante der Werbeanlagen darf nicht höher als 4,0 m über Ok erschliessender Strasse liegen. Leuchtwerbungen sind nur in weißer oder gelber Farbgebung und als hinterleuchtetes Emblem (Schattenschrift) zulässig. Für jede Einrichtung in einem Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Zusätzliche Werbeanlagen dürfen in einer Tafel zusammengefaßt werden, wenn sie nicht grösser als 2 qm ist.

f. Gebäudelängen und - Breiten, die das Maß von 30,0 m überschreiten, müssen durch einen Baukörperversatz von mindestens 1,0 m Tiefe gegliedert werden.

Land Niedersachsen



Flur 7

Flur 8

Gemeinde Grossenwörden
 Bebauungsplan Ortsmitte
 M 1: 1 000
 Eigentumsverhältnisse

Die Übereinstimmung mit
dem Original wird bescheinigt.

Samtgemeinde Himmelpforten
Der Samtgemeindedirektor
Im Auftrage

(Falcke)

