

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 7
"Mittelsdorf - Nördlich Haddorfer Weg/Östlich Heidberg"
der Gemeinde Hammah

SG. Himmelpforten - Landkreis Stade

Inhalt:

Räumlicher Geltungsbereich	S. 1
Allgemeine Zwecke und Ziele	S. 1
Teilaufhebung des BBPl. Nr. 1 "Am Haddorfer Weg" d. ehem. Gem. Mittelsdorf	S. 1
Bisheriges Verfahren	S. 1
Rechtswirksame Festsetzungen und Vorbereitende Bauleitplanung	S. 2
Rahmenbedingungen	S. 2 - 3
Lage, Topographie	S. 2
Bodenverhältnisse	S. 2
Flächennutzung	S. 2
Siedlungsstruktur	S. 2
Bevölkerung	S. 3
Eigentumsverhältnisse	S. 3
Verkehrliche Erschließung	S. 3
Ver-, Entsorgung	S. 3
Kinderspielplatz	S. 3
Eingrünung	S. 3
Zu den Festsetzungen	S. 3 - 4
Art der baulichen Nutzung	S. 3
Maß der baulichen Nutzung	S. 4
Bauweise	S. 4
Überbaubare Grundstücksflächen	S. 4
Verkehrsflächen/Pflanzstreifen	S. 4
Kosten für Erschließungsmaßnahmen	S. 5

- 1 -

Räumlicher
Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Mittelsdorf- Nördlich Haddorfer Weg/
Östlich Heidberg" umfaßt folgende in Flur 2 der Gemarkung
Mittelsdorf gelegenen Flurstücke:

22/5, 23/2 teilweise, 23/3, 23/4, 26/7, 26/8, 26/9, 26/10,
26/11, 26/17, 26/18, 26/19, 26/21, 26/22, 26/23, 26/24,
26/25, 26/26, 26/27 und 26/28.

Zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören
somit der nördlich des Haddorfer Weges gelegene Teilbereich
des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Haddorfer Weg" der ehemaligen
Gemeinde Mittelsdorf, die durch einen Bebauungsplan noch
nicht abgedeckten bebauten Grundstücke an der östlichen Sei-
te des Weges Heidberg sowie eine kleine Teilfläche des an-
grenzenden Ackers.

Allgemeine Zwecke
und Ziele:

Durch den Bebauungsplan soll eine intensivere bauliche Nut-
zung der an den Haddorfer Weg angrenzenden Grundstücke bei
rückwärtiger Erschließung ermöglicht werden.

Außerdem sollen Abweichungen von der Darstellung des Flächen-
nutzungsplanes der Samtgemeinde Himmelpforten durch Änderung
bzw. Ergänzung rechtswirksamer Festsetzungen im Bereich des
Bebauungsplanes behoben werden.

Teilaufhebung des
BBPl. Nr. 1 "Am Had-
dorfer Weg" d. ehem.
Gem. Mittelsdorf:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 "Mittelsdorf-
Nördlich des Haddorfer Weges/ Östlich Heidberg" wird der
Bebauungsplan Nr. 1 "Am Haddorfer Weg" der ehem. Gemeinde
Mittelsdorf v. 05.06.1965 in der Fassung der 1. Änderung
v. 15.12.1983 im Teilbereich nördlich des Haddorfer Weges
aufgehoben.

Bisheriges
Verfahren:

Der Rat der Gemeinde Hammah beschloß zunächst nur, eine
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Haddorfer Weg"
der ehem. Gemeinde Mittelsdorf vorzunehmen; der Antrag des
Eigentümers der Flurstücke 26/10 und 26/26, auch den rück-
wärtigen Teil seines Grundstückes bebauen zu können, war
der Anlaß zu diesem Beschluß.

Die Unterzeichnete fertigte einen entsprechenden Planände-
rungsentwurf, in dem für alle nördlich an den Haddorfer Weg
angrenzenden Grundstücke eine Vergrößerung der überbaubaren
Grundstücksfläche, eine Erhöhung der Geschößflächenzahl (GFZ)
sowie eine Herabsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke
vorgesehen waren.

Dieser Planänderungsentwurf wurde am 02.12.1986 im Gemeinde-
büro in Hammah gem. § 2a Abs. 2 BBauG zur frühzeitigen Bür-
gerbeteiligung öffentlich dargelegt und erörtert.

Bei dieser Anhörung wurde mehrfach der Wunsch vorgetragen,
die an den Haddorfer Weg nördlich angrenzenden Grundstücke
durch eine zusätzliche Stichstraße auch rückwärtig zu er-
schließen. Der Eigentümer, der für die Erschließungsstraße
erforderlichen Grundfläche beantragte, wenigstens ein Bau-
grundstück zusätzlich von seinem Land abtrennen zu können.
Der Rat der Gemeinde beschloß, die vorgetragenen Anregungen
und Wünsche zu berücksichtigen und den mit einer Teilaufhe-
bung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Haddorfer Weg" der ehem.
Gemeinde Mittelsdorf verbundenen vorliegenden Bebauungsplan
aufzustellen.

Rechtswirksame Festsetzungen und Vorbereitende Bauleitplanung :

Im aufzuhebenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Haddorfer Weg" der ehem. Gemeinde Mittelsdorf sind folgende Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung noch rechtswirksam.

Kleinsiedlungsgebiet (WS)
Geschoß- und Grundflächenzahl - GFZ/GRZ = 0,2/ 0,2
Zahl der Vollgeschosse Z = I bei offener Bauweise
Mindestgröße der Baugrundstücke: 1 200 m²

Im Flächennutzungsplan der SG. Himmelpforten, der wesentlich später als die Bebauungspläne für die Siedlung "Am Haddorfer Weg" der ehem. Gemeinde Mittelsdorf aufgestellt wurde, ist für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der zulässigen Geschoßflächenzahl GFZ = 0,30 vorgesehen; in der dargestellten Wohnbaufläche ist eine noch nicht bebaute Fläche mit enthalten, die nördlich an die an den Haddorfer Weg grenzenden Grundstücke anschließt. Bebauungspläne sollen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden; es ist daher beabsichtigt, die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes der Darstellung des Flächennutzungsplanes anzupassen.

Rahmenbedingungen:

Lage, Topographie:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am östlichen Rand der nach 1950 entstandenen sog. Siedlung Mittelsdorf. Die Entfernungen betragen:
Ca. 1,2 km zur alten Ortslage von Mittelsdorf
ca. 2,2 km zur Bundesbahnhaltestelle Hammah
ca. 3,0 km zur Ortsmitte von Hammah
ca. 1,0 km zur Ortschaft Haddorf der Stadt Stade
ca. 0,8 km zur Bundesstraße 73

Das Gelände fällt innerhalb des Bebauungsgebietes von ca. 11 m über NN auf der Straße Heidberg auf ca. 8,5 m NN nach Osten hin ab; das Gefälle beträgt somit etwa 1,8 %.

Bodenverhältnisse:

Der Boden im Bereich des Bebauungsplangebietes weist eine 5 m mächtige durchlässige Feinsandschicht auf; das Oberflächenwasser versickert im Boden bzw. fließt im Seitengraben am Haddorfer Weg zum Vorfluter hin ab.

Flächennutzung,

Siedlungsstruktur,

Das Bebauungsplangebiet wird - von einer kleinen Ackerfläche abgesehen - als Bauland genutzt. Die Grundstücksgrößen liegen am Haddorfer Weg zwischen 1200 m² und knapp 1900 m², am Heidberg zwischen etwa 800 m² u. 1000 m² bis auf das am nördlichen Ende gelegene Grundstück, das reichlich 3000 m² groß bemessen ist. Dabei sind die Grundstücke am Haddorfer Weg mit etwa 19 m Breite und 80 - 100 m Länge schmal und lang zugeschnitten, während die Grundstücke an der Straße Heidberg größere Breite und geringere Tiefe aufweisen. Alle Grundstücke sind mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut; auf dem Grundstück am Haddorfer Weg Nr. 43 wurde bis jetzt eine Chinchilla-Zucht betrieben.

Südlich und westlich schließt das weitere Siedlungsgebiet an das Bebauungsgebiet an; nördlich und östlich grenzt der Außenbereich mit vornehmlich als Acker genutzten landwirtschaftlichen Flächen an.

Fortsetzung
Rahmenbedingungen:

Bevölkerung: Insgesamt umfaßt die Siedlung Mittelsdorf rd. 90 Siedlungs-
grundstücke mit zur Zeit etwa 300 Bewohnern.
Etwa 60 Erwerbstätige sind Pendler.

Eigentums-
verhältnisse: Alle Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.
Es sind 12 Eigentümer betroffen.

Verkehrliche
Erschließung: Alle im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke sind an die
ausgebauten Gemeindestraßen Haddorfer Weg bzw. Heidberg ange-
schlossen.
Eine zusätzliche Bebauung auf den rückwärtigen Teilen der an
den Haddorfer Weg angrenzenden Grundstücke könnte über private
Zuwegungen ebenfalls an den Haddorfer Weg angeschlossen wer-
den, wie es bei Haus Nr. 37 bereits durchgeführt worden ist -
entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am
Haddorfer Weg" der ehem. Gemeinde Mittelsdorf v. 15.12.1983.
Da die übrigen Grundstücke jedoch eine geringere Breite auf-
weisen, wäre eine derartige Regelung teilweise kaum durch-
führbar, so daß die Ausweisung einer zusätzlichen Erschlies-
sungsstraße entlang den rückwärtigen Grenzen dieser Grund-
stücke zweckmäßig ist.

Ver-, Entsorgung: Die im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke sind an alle -
zentralen Einrichtungen der Gemeinde zur Ver- und Entsorgung
angeschlossen (Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserkanalisa-
tion, Elt.-Versorgung, Fernsprechnet und Müllbeseitigung),
so daß diese Anschlüsse auch für eine zusätzliche Bebauung
gegeben sind.

Kinderspielplatz: Ein Kinderspielplatz ist am westlichen Rand der Siedlung
Mittelsdorf in rd. 400 m Entfernung ausgewiesen und reicht
mit einer Fläche von reichlich 800 m² auch bei der beabsich-
tigten geringfügigen Erhöhung der Geschößflächenzahl von
bisher 0,2 auf 0,3 im vorliegenden Bebauungsplan für die ge-
samte Siedlung aus.

Eingrünung: In den vorhandenen Gärten sind teilweise bereits Bäume und
höhere Sträucher angepflanzt, die nur entlang dem Außenbe-
reich zu ergänzen sind.
Hervorhebender Baumbestand ist nicht vorhanden.

Zu den Festsetzungen:

Art der baulichen
Nutzung: Die bisherige Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung in
dem aus dem Bebauungsplan Nr. 1 "Am Haddorfer Weg" der ehem.
Gemeinde Mittelsdorf übernommenen Teilbereich soll zur Anpas-
sung an die Darstellung des Flächennutzungsplanes geändert
werden; anstelle von Kleinsiedlungsgebiet (WS) soll für das
Bebauungsplangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt
werden. Dabei soll jedoch mit Rücksicht auf die bisherige
Festsetzung durch textliche Festsetzung gesichert werden, daß
Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen
und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, die nach § 4
Abs. 3 Nr. 6 BauNVO als Ausnahme vorgesehen sind, in vorlie-
gendem Bebauungsplangebiet allgemein zulässig sind.

Fortsetzung-
Zu den Festsetzungen:

Maß der baulichen

Nutzung:

Die Festsetzungen für die zulässige Geschosßflächenzahl und für die Mindestgröße der Baugrundstücke, die in dem aus dem Bebauungsplan Nr. 1 "Am Haddorfer Weg" der ehem. Gemeinde Mittelsdorf übernommenen Teilbereich noch rechtswirksam sind, werden abgeändert, um die gewünschte rückwärtige Bebauung der Grundstücke am Haddorfer Weg zu ermöglichen. Die zulässige Geschosßflächenzahl wird mit GFZ = 0,3 anstelle 0,2, die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 750 m² anstelle 1200 m² festgesetzt; diese Festsetzungen gelten auch für den übrigen Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Ausnahme des Flurstückes 22/5; für dieses Grundstück, das reichlich 3000 m² umfaßt, soll die Geschosßflächenzahl auf 0,2 beschränkt werden und die Mindestgröße der Baugrundstücke 1200 m betragen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird allgemein auf 0,2, die Zahl der Vollgeschosse (Z) mit I festgesetzt. Es können bis 6 zusätzliche Baugrundstücke abgetrennt werden.

Bauweise:

Es gilt allgemein die offene Bauweise. Voraussichtlich wird zusätzlich die Festsetzung getroffen werden, daß "nur Einzelhäuser" oder "nur Einzel- und Doppelhäuser" zulässig sind, um so den Charakter des vorhandenen und benachbarten Wohngebietes zu wahren.

Überbaubare
Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Grundstücke am Haddorfer Weg gegenüber den bisherigen Festsetzungen nach Norden hin erweitert, um eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen. Soweit bisher zwingende Baulinien festgesetzt waren, werden sie in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Verkehrsflächen/
Pflanzstreifen

Als Ansatz für die Erschließungsstraße entlang den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke am Haddorfer Weg bietet sich die zum Flurstück 23/2 gehörende Zufahrt von der Straße Heidberg aus an. Die Zufahrt ist 8,0 m breit; nach 60 m Länge wird die Straßenbreite auf 6,0 m verringert, jedoch entlang der Nordseite zum Außenbereich hin ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen angeordnet. Die Fahrbahn soll nur 3,0 m breit ausgebaut werden. Am Ende des 135,0 m langen Stichweges wird ein Wendeplatz mit 13,0 m Durchmesser ausgewiesen, der damit auch für die hier eingesetzten Müllwagen ausreichend groß bemessen ist.

Pflanzstreifen von 3,0 m Breite werden auch auf den privaten Grundstücken entlang den Außenbereichsgrenzen festgesetzt, um die Eingrünung des Baugebietes zu sichern.

Im westlichen Abschnitt der Erschließungsstraße bleibt entlang ihrer Nordseite ausreichend Platz für öffentliche Stellplätze in diesem Bereich.

Für die an den Haddorfer Weg bzw. die Straße Heidberg angrenzenden Grundstücke ist ebenfalls Platz für öffentliche Stellplätze auf der jeweils vorgelagerten Straßenfläche vorhanden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 "Mittelsdorf - Nördlich Haddorfer Weg/
Östlich Heidberg" der Gemeinde Hammah - SG. Himmelpforten - Landkreis Stade

- 5 -

Kosten, die der Gemeinde durch die geplante Erschließungsmaßnahme voraussichtlich erwachsen werden, betragen überschläglich errechnet

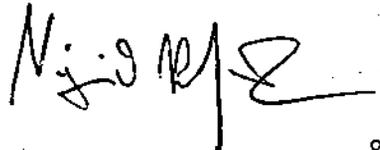
ca. DM 60.000,--.

=====

Hierzu werden Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Für die Gemeinde Hammah bearbeitet:
Im März 1987/01. September 1987

Dipl.-Ing. Sigrid Roseck
Architektin BDA
Thuner Str. 15a
2160 Stade



Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am 17. Dezember 1987 die Begründung beschlossen.

Hammah, den 17.12.1987



Der Gemeindedirektor

