

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9a der Gemeinde Himmelpforten,
Landkreis Stade

Der Bebauungsplan Nr. 9 und 9 a erfaßt das Gebiet zwischen
der Bundesbahnlinie Stade/ Cuxhaven - der Kreisstrasse 62 -
und der Gemeindestrasse Hüperskamp.

Das gesamte Gebiet, wird wie auch im Flächennutzungsplan als
Mischgebiet ausgewiesen.

Im Bebauungsplan Nr. 9a befindet sich entlang der Gemeindestrasse
Hüperskamp vom Bahnhof bis auf ca. 100 m an die Kreisstrasse 62
heran gewachsene Bebauung. Zum Teil Einfamilienhäuser, zum
Teil Gewerbebetriebe. Eine Zimmerei sowie eine Lagerhalle der
Firma Stader Saatzucht.

Die bebaubare Fläche im Bereich der gewachsenen Wohnbebauung
ist dahingehend eingeschränkt, daß ein Bauen

- a. direkt an der Bahnlinie nicht möglich ist,
- b. die Bebauung mit weiteren Häusern im südlichen, von der
Gemeindestrasse Hüperskamp abgewandten Gartenseite nicht möglich
ist.

Im Standortbereich der Gewerbebetriebe wurde folgende Ausnutzung
der Grundstücke vorgesehen: 2 geschossig, offene Bauweise,
Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5.

Diese Ausnutzung wurde gewählt, da von der Eigentümerin der
Grundstücke mit den Flurstücksnummern 258/29, 260/3 und 258/25

der Firma Stader Saatzucht Bauabsichten über den Bau einer Lagerhalle bestehen.

Diese Halle übernimmt nach der Errichtung einen Schutz gegen Lärmimmission gegenüber der Wohnbebauung im östlichen Teil des Bebauungsplanes.

Um ein direktes Einsehen der Hallenrückseite vom östlichen Bebauungsgebiet her zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan einen 5,0 m breiten Streifen mit Pflanzgebot zwischen Halle und Wohnbebauung vor.

Der östliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 9 und 9a, sieht auf einem ca. 85 m breiten Streifen parallel zur K 62 verlaufend Wohnbebauung vor.

Der nordöstliche Teil wurde bereits am 8. 8. 1975 nach § 11 BBauG Vorweggenehmigt.

Die für Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke im östlichen Teil des Bebauungsplanes werden ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen, da zwei Gewerbebetriebe in einer Entfernung von 50 m bzw. 70 m von diesen Grundstücken entfernt liegen.

Die Erschließung dieses Teilerfolgt über eine Stichstrasse von der Gemeindestrasse Hüperskamp her. Die Stichstrasse endet als Sackgasse in einem Wendehammer. Gesamtstrassenbreite 7,50 m.

Die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 261/1, 262/1, 263/1 und 264/1, die das gesamte Wohnbaugelände im östlichen Teil des Bebauungsplanes umfassen, sind Eigentum der Immobiliengesellschaft BGI Bauträger GmbH & Co, 2160 Stade, Bielfeldteweg 12.

Dadurch kann hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Häuser eine gezielte Steuerung vorgenommen werden, welche nach Auskunft der Baugesellschaft wie folgt aussehen soll:

Sämtliche Gebäude die auf Grundstücken errichtet werden, welche von der Kreisstrasse 62 und der Gemeindestrasse Hüperskamp tangiert werden, sollen Sattel - und Walmdächer erhalten.

Die Gebäude an der Bahnlinie sollen Flach- oder Flachgeneigte Dächer, die Gebäude zu den Gewerbebetrieben, Flach- , Flachgeneigte-, Sattel- oder Walmdächer erhalten.

Um eine städtebauliche Anpassung an die benachbarten bebauten Strassenzüge zu erreichen, werden in diesem Teil des Bebauungsplanes nur Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zugelassen.

Der Kinderspielplatz wird zentral im Baugebiet eingerichtet. Eine Gefährdung durch den Strassenverkehr ist nicht gegeben, da der Spielplatz am Ende einer Sackgasse liegt.

Zum Schutz gegen Lärmimmission wird zwischen der Bahnlinie und der Wohnbebauung ein 2,20 m hoher Erdwall errichtet. Auf dem Erdwall sieht der Bebauungsplan ein Pflanzgebot vor.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, daß eventuell bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmimmission notwendig werden können.

Die Grundstücke werden gegen die K 62 und gegen die Bahnlinie mittels Einfriedigungspflicht abgeschirmt.

In der Verlängerung der Stichstrasse wird auf dem südlichen Teil des Grundstückes Flurstücksnummer 263/1 ein Leitungsrecht eingetragen, welches die Durchführung der Leitung für die Strassenoberflächenentwässerung zum Graben der parallel zur Bahnlinie läuft ermöglicht.

Himmelpforten, den 25. August 1976

Gemeinde Himmelpforten

Der Gemeindedirektor



Kaufeld
.....
K a u f e l d