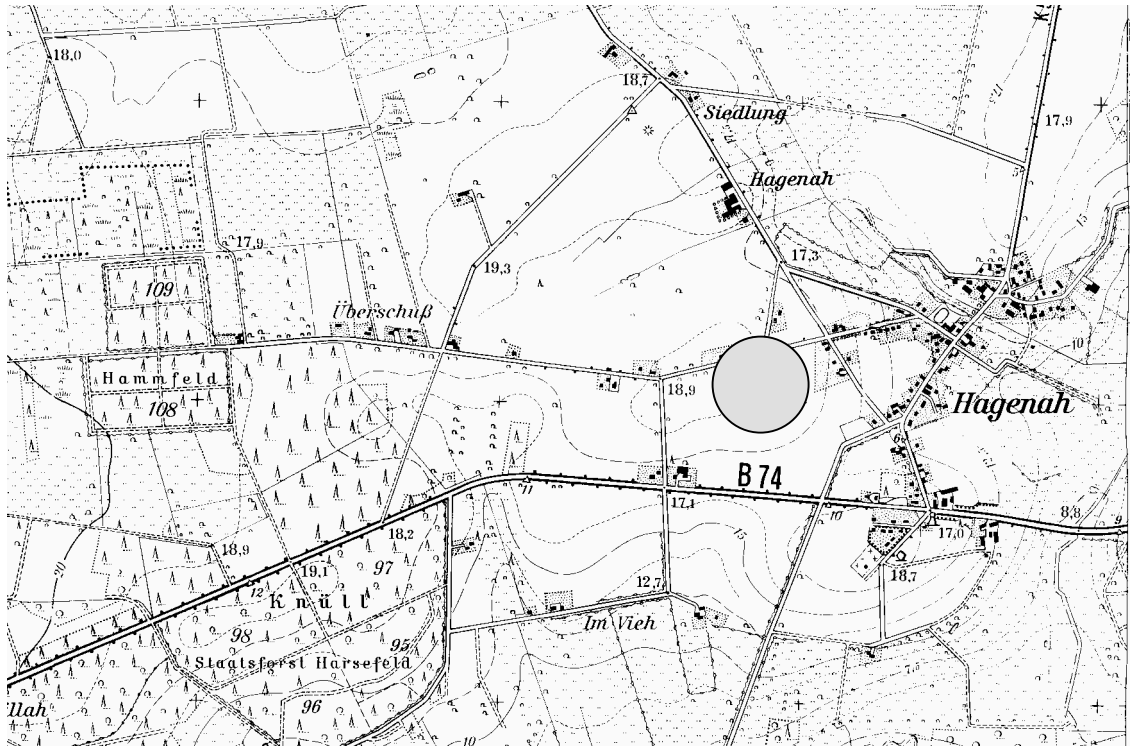


Gemeinde Heinbockel Samtgemeinde Oldendorf Landkreis Stade

Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 12  
**"Wohngebiet Hagenah Überschuß II"**  
mit örtlichen Bauvorschriften



**Stand: Juni 2005**

Fassung für den Satzungsbeschluss

bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Heinbockel

cappel  
architekten + planer



Poststr. 27, 21709 Himmelpforten

Tel. 04144-2179-10, Fax: 04144-2179-11  
Bearb.: Dipl.-Ing. Cappel

## Inhalt

1. Vorbemerkungen.....	3
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung.....	3
1.2 Aufstellungsbeschuß und Geltungsbereich.....	3
1.3 Erfordernis der Planaufstellung.....	4
1.4 Ziele der Planung.....	4
2. Angaben zum Bestand.....	4
3. Übergeordnete Planungen.....	5
3.1 Aussagen des Flächennutzungsplans.....	5
3.2. Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
4. Planung.....	5
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	6
4.3 Erschließung.....	6
4.3.1 Verkehrliche Anbindung.....	6
4.3.2 Innere Verkehrserschließung des Neubaubereichs.....	6
4.4 Wasserversorgung.....	7
4.4.1 Trinkwasser.....	7
4.4.2 Löschwasser.....	7
4.5 Abwasserbehandlung.....	7
4.5.1 Regenwasser.....	7
4.5.2 Schmutzwasser.....	8
4.6 Versorgung mit elektrischer Energie.....	8
4.7 Fernmeldeversorgung.....	8
4.8 Müllentsorgung.....	8
5. Grünordnung.....	8
5.1 Natürliche Grundlagen.....	8
5.2 Grünbestand.....	9
5.3 Beeinträchtigungen.....	9
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen.....	9
5.5 Grün - Planung.....	11
6. Immissionsschutz.....	13
7. Trinkwasserschutz.....	13
8. Altablagerungen.....	13
9. Denkmalschutz.....	13
10. Baumschutzmaßnahmen.....	13
11. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung.....	14
12. Kinderspielplatz.....	14
13. Soziale Infrastruktur.....	14
14. Bodenordnung.....	15
15. Kostenschätzung.....	15
16. Finanzierung.....	15
17. Flächenangaben.....	15

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.2005 (Nds. GVBl. S. 110), hat der Rat der Gemeinde Heinbockel den Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Hagenah Überschuß II“, bestehend aus Satzung und Begründung, mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 13.06.2005 als Satzung beschlossen. Die Planung erfolgt auf der Grundlage des „alten“ Rechts. Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich.

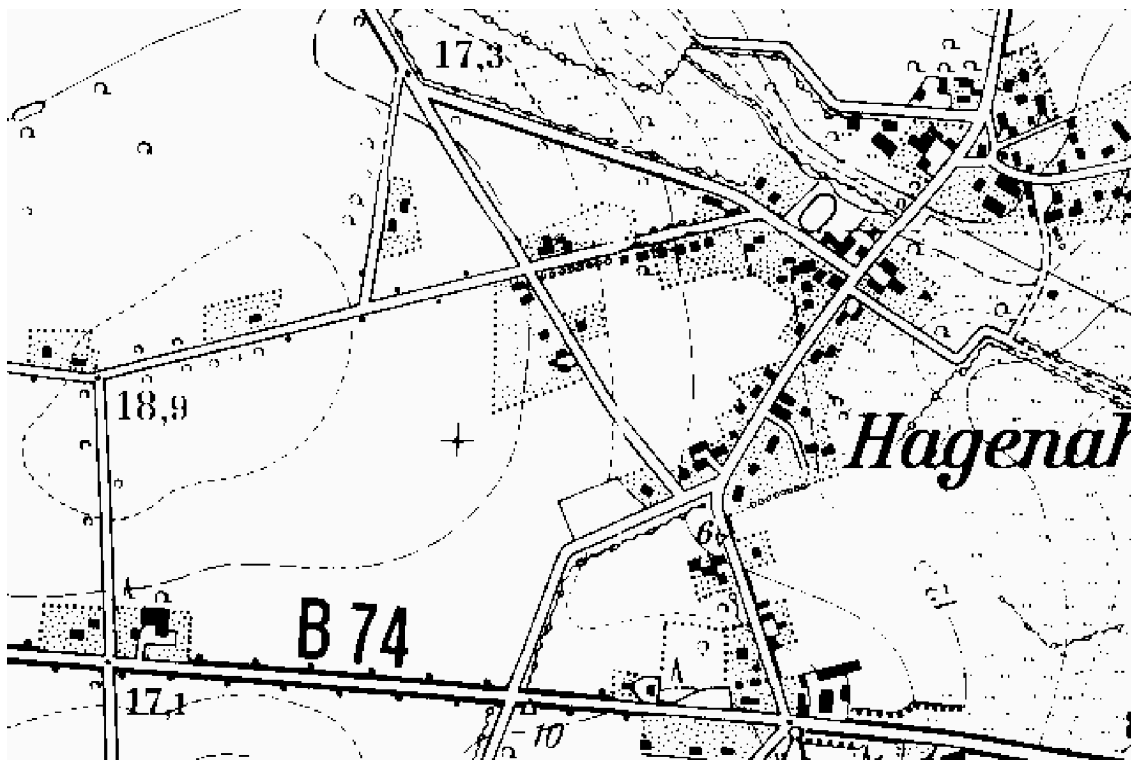
Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.06.2004 wird das Verfahren nach dem BauGB in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses am 12.02.2004 geltenden Fassung durchgeführt, da das Verfahren vor dem 20.07.2006 abgeschlossen wurde.

### 1.2 Aufstellungsbeschuß und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Heinbockel hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Hagenah, Überschuß II“ und den vorgelegten Planentwurf am 12.02.2004 beschlossen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit 11 Hausplätzen.

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

- im Norden durch die Straße „Überschuß“ mit dem angrenzenden Baugebiet Hagenah Überschuß,
- im Osten, Westen und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Parzellen begrenzt.



Lageplan Wohngebiet „Hagenah Überschuß II“, M 1:10.000

Im einzelnen sind in das Plangebiet folgende Flurstücke einbezogen:

Flurstück 3/1 der Gemarkung Hagenah, Flur 3, teilweise,  
Flurstück 172 der Gemarkung Hagenah, Flur 3, teilweise.

Die Größe des Plangebietes (beplante Fläche) beträgt ca. 1 ha.

### 1.3 Erfordernis der Planaufstellung

In Hagenah hat es in den vergangenen Jahren eine rege Wohnungsbautätigkeit gegeben. Wesentlich ausschlaggebend war dabei die gute Lage Hagenahs an der B 74 und zu Stade. Diese Standortfaktoren sollen auch weiterhin genutzt werden. Nachdem die Baulandreserven in den vergangenen Jahren schneller als erwartet zur Neige gegangen sind, möchte die Gemeinde Heinbockel daher jetzt durch weitere Wohnbauflächen die Ortsentwicklung auch in Zukunft vorantreiben.

Ein Schwerpunkt der Wohnentwicklung Hagenahs war in den vergangenen Jahren, bedingt durch die Topographie, der westliche Bereich der Ortslage. Hier befinden sich die Wohngebiete (WA) verschiedener rechtswirksamer Bebauungspläne. Jetzt möchte die Gemeinde Heinbockel in der unmittelbaren Angrenzung an diese Baugebiete eine weitere kurzfristige Wohnentwicklung für den Eigenbedarf ermöglichen.

Das Plangebiet ist für die Erschließung von Bauplätzen geeignet, da hier keine Konflikte mit anderen Nutzungen zu erwarten sind und auch kein Eingriff in ökologisch wertvolle Strukturen geplant wird. Das Hagenaher Siedlungsgefüge wird an geeigneter Stelle weiterentwickelt.

Aus diesem Grunde hat auch die Samtgemeinde Oldendorf im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans, die sich parallel zu diesem Bebauungsplan im Verfahren befindet, an dieser Stelle eine Wohnbaufläche neu dargestellt, die nun teilweise 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.

Bei einer Plangröße von knapp 1 ha und einer zulässigen Grundfläche von 20 % im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist ebenfalls nicht erforderlich, da die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

## 2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut. Es ist relativ eben und nach Norden hin flach geneigt. Am nördlichen Rand des Plangebietes erstreckt sich eine nur noch in Teilen vorhandene Feldhecke mit z.T. Birken, Eichen, Ebereschen, Brombeeren und sonstigem Buschbestand. Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanentwurfes war diese auf einer Breite von ca. 20 m durch eine Zufahrt bereits durchbrochen. Nach Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wurden Teile der Feldhecke unbefugt entfernt.

Die übrige Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Der Landschaftsplan kartiert Acker (A). Der Wert der Ackerfläche für den Naturhaushalt ist als vergleichsweise gering einzuschätzen.

Das südlich der Straße Überschuß angrenzende Baugebiet ist weitgehend bebaut und durch eine eingeschossige Wohnbebauung (WA) in offener Bauweise geprägt.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf befindet sich derzeit auf dem Stand der 11. Änderung. Diese wurde bereits genehmigt. Für die 12. Änderung ist parallel zu diesem Bebauungsplan das Verfahren eingeleitet. Sie befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren beim Landkreis Stade.

In der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist neben der Wohnbaufläche auch eine Eingrünung nach Westen dargestellt (Anpflanzung).

Die Abgrenzung des Wohngebietes im Bebauungsplan weicht im Süden von der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans geringfügig ab, da dieser nicht parzellenscharf ist. Richtung Süden ist zudem die zukünftige Wohnentwicklung Hagenahs vorgesehen, die jedoch in ihrer Gesamtheit einem späteren Flächennutzungsplanverfahren vorbehalten sein soll.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit ausreichend genügt.

#### 3.2. Regionales Raumordnungsprogramm

Die Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) und des regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Stade bilden die Planungsgrundlage für die nachgeordneten Planungen auf kommunaler Ebene. Gemäß §21 NROG in Verbindung mit § 4 ROG haben sich alle raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden behördlichen Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen den Zielen der Raumordnung unterzuordnen. Das LROP unterscheidet bei seinen Vorgaben in Entwicklungsstrategien für „Ländliche Räume“ und „Ordnungsräume“.

Die Samtgemeinde Oldendorf ist aufgrund der dünnen Besiedelung als Ländlicher Raum eingestuft. Dazu gehört auch die Gemeinde Heinbockel. Bei der Entwicklung ländlicher Wohnsiedlungen ist zu beachten, dass trotz Gemengelagen von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen und handwerklichen Betrieben der Siedlungskörper gestalterisch harmonisch zusammenwächst.

### 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, Freiberufler, 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.

Festgesetzt wird für das gesamte Plangebiet eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,3**. Dies entspricht auch der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 10 „Hagenah Überschuß“.

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

Hinsichtlich der Bauweise sind im allgemeinen Wohngebiet nur **Einzelhäuser (E)** zulässig, um einen dörflichen, aufgelockerten Charakter zu bewahren.

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. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser mit höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Die zweite Wohnung ist dabei nur im Dachgeschoss zulässig. Durch diese Begrenzung wird die Wohnungsdichte dem dörflichen Rahmen entsprechend begrenzt.

Die **Mindestgröße der Baugrundstücke** soll für die Einzelhausgrundstücke **700 m<sup>2</sup>** betragen. 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 weiträumig, daß den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Damit der Straßenraum einen offenen Charakter erhält und durch die Vorgärten geprägt ist, sollen bauliche **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO, **Garagen** und **Carports** 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 „Überschuß“ zur Dorfstraße und zur B 74 geführt.

### 4.3.2 Innere Verkehrserschließung des Neubaubereichs

Das Gebiet ist überwiegend von der bestehenden Straße „Überschuß“ erschlossen. Für die Erschließung von bis zu 6 Grundstücken ist eine Stichstraße vorgesehen. Diese Stichstraße soll später erweitert werden und dann der Erschließung der rückwärtigen, später geplanten Wohngebiete dienen.

Bei der **Gestaltung der Straßenräume** sollen die Empfehlungen der EAE 85/95 Berücksichtigung finden. Die neue Erschließungsstraße ist mit 7,00 m Straßenraumbreite vorgesehen. 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. Eine optisch gliedernde Gestaltung (z.B. Fahrbahn in Asphalt, gepflasterte Gossen beidseitig oder in der Fahrbahnmitte) wird angeregt.

Für den im Wohngebiet nur selten vorkommenden Begegnungsfall Pkw/Lkw sollen in der Anliegerstraße 4,75 m Breite zur Verfügung stehen - unter Einbeziehung der Gossen und bei reduzierter Geschwindigkeit. Im Regelfall (Begegnungsfall Pkw/Pkw) sind dagegen 4,00 m Fahrbahn (ohne Gossen) ausreichend.

Eine starke **Durchgrünung** der Straßenräume ist dem dörflichen Umfeld entsprechend angebracht. Für (unbefestigte) Seitenstreifen mit Straßenbäumen ist ausreichend Platz. Straßenbäume können z. B. gestalterisch im Zusammenhang mit Einengungen integriert werden. Näheres soll jedoch nicht festgesetzt werden, sondern der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

Der geplante Stichweg hat eine Länge von ca. 70 m und besitzt keine Wendeanlage, da eine spätere Weiterführung vorgesehen ist.

Für die angeschlossenen Grundstücke sind deshalb 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 in einem nachrichtlichen Hinweis empfohlen, je Wohneinheit 2 **Stellplätze** auf dem Grundstück vorzusehen.

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 und insbesondere die Feldhecke entlang der Straße „Überschuß“ nur für die notwendige Erschließung zu beeinträchtigen. Auch diese Ziele werden textlich gesichert.

Die Nutzung der vorhandenen Straße „Überschuß“ 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.

### 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. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. 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

Generell wird empfohlen, Regenwasser soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern oder zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen. Die Grundstücksgrößen und örtlichen Bodenverhältnisse lassen eine solche Vorgehensweise jedoch nur bedingt zu.

Die Abführung des unverschmutzten Wassers erfolgt durch die südlich des Wohngebietes gelegenen Gräben. Diese können an das Regenrückhaltebecken des östlich geplanten Gewerbegebietes (BP 13) angeschlossen werden.

Insbesondere auch bei extremen Witterungsverhältnissen, wie z.B. Starkregen, kann die Entwässerung durch Versickerung so ausreichend gesichert werden.

## 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.

## 4.7 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet wird an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden der Deutschen Telekom wie auch den anderen Leitungsträgern frühzeitig 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 Stade erfolgen. Für die Grundstücke, die über den Stichweg ohne Wendeanlage erschlossen werden, sind im Einmündungsbereich zur Haupteerschließungsstraße Stellflächen für Müllbehälter zu berücksichtigen (vgl. Textabschnitt zur Erschließung).

## 5. Grünordnung

### 5.1 Natürliche Grundlagen

Für die Samtgemeinde Oldendorf liegt ein Landschaftsplan vor. Für die Fläche wird kein Konfliktpotential festgestellt.

Die nördlich angrenzende Niederung wird im Landschaftsrahmenplan als „wichtiger Bereich: Eigenart, Vielfalt, Schönheit“ dargestellt. Diese Wertigkeit wird jedoch nicht durch das Wohngebiet beeinträchtigt. Die Planungskarte des Landschaftsrahmenplan weist keine Darstellungen in den angrenzenden Bereichen auf. Zu den natürlichen Gegebenheiten im einzelnen:

Naturraum:	Grundwasserferne, ebene bis wellige Geest im Übergang zur grundwassernahen, ebenen Geest
Biotoptypen:	Acker (A), Feldhecke (HF)
Boden:	(122) Mäßig trockene, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, nährstoffarme Sandböden, Podsole und Podsol-Braunerde, in tieferen Lagen Gley-Podsole, nach Westen im Übergang zu (112) Frische bis feuchte, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste, meist staunasse, lehmige Sandböden, verbreitet mit Lehm und Ton im Unterboden; Pseudogley-Podsole, in höheren Lagen Podsole und Plaggensesche, in tieferen Lagen Gleye und Pseudogleye wichtiger Bereich: Entwicklung für Bodenerosionsschutz
Grundwasser:	wichtiger Bereich: Grundwasserneubildung
hpnV:	Stieleichen-Birkenwaldgebiet der geringen Quarzsandböden
Klima:	Kaltluftentstehung (A)
Landschaftsbild:	durch wegbegleitende Hecken strukturiert
Arten und Lebensgemeinschaften:	Feldhecke



## 5.2 Grünbestand

Das Plangebiet wird als Acker (A) intensiv bewirtschaftet. Die Fläche weist daher insgesamt nur eine geringe Naturnähe auf. Entlang der Straße „Überschuß“ sind Teile einer Feldhecke (HF) vorhanden, die einen höheren Wert für den Naturhaushalt haben. 36 Bäume von insgesamt 69 Bäumen bzw. Gehölzen der Feldhecke wurden gerodet. Davon hatten 29 Gehölze einen Umfang von 20 cm und darüber. Diese sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als erhaltenswert eingestuft. In der Anlage 5 wird eine Kartierung des verlorengegangenen Gehölzbestandes vorgenommen.

## 5.3 Beeinträchtigungen

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der zu bebauende Bereich in seiner 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 Funktionsbereichs 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 kleine 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 Biotop mit geringem Entwicklungspotential anzusehen ist. Die Bestandsaufnahme sowie die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes ließ aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Besonderheiten 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 neu gestaltet. Insofern erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild, der jedoch durch die geplante Eingrünung kompensiert wird. Darüber hinaus wird der Eingriff durch die Verwendung ortstypischer Materialien und Farben an den Gebäuden sowie standortgerechter heimischer Gehölze auf den Grün- und Freiflächen aufgefangen. 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

### **Grün**

- Zum Schutz von Baumkronen und Wurzelwerk der vorhandenen Bäume sind insbesondere während der Bauphasen und bei der Verlegung der Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach RAS-LG 4 und DIN 18920 anzuwenden.
- Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß anliegender Pflanzliste wird empfohlen
- präzise Festsetzungen zulässiger Baum- und Straucharten in den Pflanzstreifen nach ihrer naturraumspezifischen Eignung („standortgerechte, heimische Laubgehölze“)
- 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, Photovoltaik wird empfohlen

### **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, Holzstaketenzäune (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 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 Westen des Plangebietes soll ein Grünstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Randeingrünung zur freien Landschaft bepflanzt werden. Diese Flächen sind als private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen ausgewiesen. Eine dem Standort entsprechende Pflanzenliste ist für den Gehölzstreifen textlich festgesetzt. Die Bepflanzung soll zeitlich im Zusammenhang mit der Bebauung der angrenzenden Flächen vorgenommen werden.

Die noch vorhandenen Bäume der Feldhecke am „Überschuß“ sollen soweit möglich erhalten werden.

Die Zufahrten werden deshalb auf eine Breite von max. 4 m begrenzt.

Im Plangebiet vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 20 cm (gemessen in 1m Höhe) sind zu erhalten. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzungen mit einem Stammdurchmesser von 14 bis 16 cm zu schaffen. Dies gilt auch für die während der Planungsphase entfernten Baumbestände entlang der Straße „Überschuß“.

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.

Eine Durchgrünung des Straßenraumes ist wünschenswert und kann z. B. durch Lebendhecken oder bepflanzte Feldsteinmauern als Einfriedungen gestützt werden.

Die Ausgleichserfordernisse lassen sich wie folgt überschlagen:

### Eingriff und Ausgleich

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 9.757 m<sup>2</sup>. Davon sind 7.996 m<sup>2</sup> als Wohngebietsflächen und 545 m<sup>2</sup> als Verkehrsflächen neu geplant.

Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 bedeutet das, dass bis zu rund **2.400 m<sup>2</sup>** Grundstücksflächen **neu versiegelt** werden. Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl von bis zu 50% gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO.

Für die Verkehrsflächen wird ein Versiegelungsgrad von maximal 70 % zugrunde gelegt.

Neue Versiegelung durch Bebauung max.	2.400 m <sup>2</sup>
Zul. Überschreitung max.	1.200 m <sup>2</sup>
Neue Versiegelung durch Straßen max.	380 m <sup>2</sup>
versiegelte Flächen insgesamt ca.	3.980 m <sup>2</sup>

Der Bedarf an Kompensationsmaßnahmen, die nicht im Plangebiet durchgeführt werden, errechnet sich danach auf 3.980 m<sup>2</sup> Versiegelung, die auszugleichen ist.

Am westlichen Rand des Plangebietes werden Flächen für Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Zulässige Pflanzenarten und die Pflanzdichte werden textlich festgesetzt. Insgesamt werden so ca. 180 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 **180 m<sup>2</sup>** Flächen zum **Anpflanzen von Gehölzen** von der versiegelten Fläche abgezogen.

**Als externer Kompensationsbedarf verbleiben somit rund 3.800 m<sup>2</sup> (bei Aufforstung 1.900m<sup>2</sup>, da Verhältnis 2:1).**

Des Weiteren besteht ein Ausgleichsbedarf der abgeholzten Bäume der Feldhecke am nördlichen Rand des Plangebietes. Die 29 gerodeten Bäume mit einem Stammumfang ab 20 cm sind im Verhältnis 1:1 innerhalb des Plangebietes neu anzupflanzen. Sie sollen einen Stammumfang von 14-16 cm haben. Diese sind zusätzlich zu den durch die textlichen Festsetzungen vorgegebenen Pflanzgebote anzupflanzen.

Rechnet man den Anteil der relevanten gerodeten Gehölze zusammen, so ergibt dies – unter Berücksichtigung der abgängigen bzw. im Zuge von Pflegemaßnahmen zu entfernenden Bäume - einen Verlust in einer Größenordnung von 600 bis 700 cm Stammumfang. Hierfür ist in gleichem Umfang Ersatz zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Erforderlich ist somit die

Pflanzung von 50 Hochstämmen StU 12-14 cm. Diese werden als versetzte Doppelreihe an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 3/1 und 3/2 auf 150 m Länge in Abständen von 6 m gepflanzt, gegen Wildverbiss geschützt und dauerhaft erhalten.

**Der Ausgleich dieser abgeholzten Bäume wird außerhalb des Bebauungsplans durch eine Grunddienstbarkeit geregelt.**

**Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes**

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

**Flurstück:**

Flurstück 14/2 teilweise der Flur 1, Gemarkung Hagenah; Gesamtfläche: 39.808 m<sup>2</sup>

Der Eigentümer der Fläche ist zugleich Eigentümer und Erschließungsträger des beplanten B-Planbereichs (Flurstücke 3/1, 172).

**Rahmenbedingungen / Bestand:**

Der Landschaftsrahmenplan stellt für dieses Flurstück in der Bestandskarte „wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften“ und an die Fläche angrenzend „wichtiger Bereich: Eigenart, Vielfalt, Schönheit“ dar. In der Planungskarte ist angrenzend ein Bereich ausgewiesen, der die Voraussetzungen für ein LSG erfüllt. Das NSG Hohes Moor liegt nicht weit entfernt.

Bodenkundliche Standortkarte: (112) Frische bis feuchte, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste, meist staunasse, lehmige Sandböden, verbreitet mit Lehm und Ton im Unterboden;Pseudogley-Podsole, in höheren Lagen Podsole und Plaggenesche, in tieferen Lagen Gleye und Pseudogleye

Die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplan-Entwurfes kartiert auf dem Flurstück artenarmes Intensivgrünland (GI). Dieses trifft auch auf die angrenzenden Flächen zu. Südlich und westlich ist das Flurstück von einem Graben begrenzt, nördlich verläuft ein Weg. Dort und in einem Teilbereich des westlichen Grabens sind Gehölze anzutreffen (naturnahes Feldgehölz (HN), Strauch-Baum-Hecke (HFM)).

Auf dem Flurstück sind bereits für die Kompensation zum Bebauungsplan Nr. 8 „Hagenah, Unterste Kamp II“, ca. 2.770 m<sup>2</sup> sowie für den Bebauungsplan Nr.10 „Hagenah, Überschuß“ ca. 900 m<sup>2</sup> Anpflanzungen vorgesehen. Entlang der westlichen Flurstücksgrenze wurden bisher für den B-Plan Nr. 8 „Hagenah Unterste Kamp II“ Anpflanzungen auf einer Fläche von 210m x 12 m vorgenommen. Diese bestehen aus einer 5-reihigen Hecke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen.

**Entwicklungsziele:**

In Anknüpfung an die bisher schon zur Kompensation durchgeführten Anpflanzungen sollen auf dem Flurstück in Abstimmung mit dem Forstamt weitere 1900 m<sup>2</sup> mit standortgerechten, heimi-

schen Laubgehölzen aufgeforstet werden. Die Anpflanzung wird zeitnah zur Erschließung des Baugebietes durchgeführt.

#### **Sicherung der Maßnahmen:**

Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird noch vor dem Satzungsbeschuß geregelt. Die Gemeinde wird erst dann den Satzungsbeschuß fassen, wenn ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landkreis Stade - Untere Naturschutzbehörde - geschlossen wurde.

### **6. Immissionsschutz**

Mit Belastungen durch gewerbliche Immissionen ist im Plangebiet nicht zu rechnen. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes sind keine Gewerbebetriebe vorhanden, von denen Emissionen ausgehen, welche die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, so dass unzumutbare Beeinträchtigungen für die zukünftige Wohnbevölkerung auszuschließen sind.

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

Mit unzumutbaren Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Die B 74 befindet sich mit 400m in ausreichender Entfernung.

### **7. Trinkwasserschutz**

Der Änderungsbereich liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Heinbockel. Die Aussagen der Schutzonenverordnung sind zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung angebracht.

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

### **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.

Südlich der Fläche des Bebauungsplanes befindet sich eine umfangreiche Streuung von Feuersteinartefakten. Die Archäologische Denkmalpflege des Landkreis Stade ist eine Woche vor Beginn der Erdarbeiten schriftlich zu informieren. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreis Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

### **10. Baumschutzmaßnahmen**

Es wird darauf hingewiesen, daß im gesamten Plangebiet und auch außerhalb der Umgrenzung insbesondere während der Bauphasen und bei der Verlegung der Versorgungsleitungen

zum Schutz von Baumkronen und Wurzelwerk der vorhandenen Bäume Schutzmaßnahmen nach RAS-LG 4 und DIN 18920 anzuwenden sind.

## 11. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Gemeinde Heinbockel 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 Bauvorschriften 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.*

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.

### 2. Dächer

*2.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22°-50° zugelassen. Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von jeweils 45 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.*

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

*2.3 Photovoltaikanlagen sind im gesamten Plangebiet 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.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass gem. § 91 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## 12. Kinderspielplatz

Im bestehenden Baugebiet „Überschuß“ befindet sich bereits ein Spielplatz, der abzüglich der großzügigen Eingrünung eine nutzbare Spielfläche von ca. 330 m<sup>2</sup> aufweist. Dies reicht auch aus um die Kapazitäten des neuen, kleinteiligen Baugebietes aufzunehmen.

Um den Spielplatz aus dem Plangebiet zu erreichen muss die Straße „Überschuß“ gequert werden. Da hier nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen durch die Anlieger vorliegt, ist der Spielplatz als von jedem Grundstück im Plangebiet gefahrlos erreichbar anzusehen. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 250 m (Lauflinie).

Den Anforderungen des Nds. Spielplatzgesetzes wird damit Rechnung getragen.

## 13. Soziale Infrastruktur

### Kinderbetreuung

Innerhalb der Gemeinde Heinbockel stehen ein Kindergarten in Hagenah und ein Kinderspielkreis in Heinbockel für die Vormittagsbetreuung zur Verfügung. Im Bereich der Gemeinde Heinbockel sowie auch der Samtgemeinde Oldendorf stehen keine Nachmittags-, Ganztags-, Hort- und Krippenplätze zur Verfügung.

Jugendeinrichtungen

Innerhalb der Gemeinde Heinbockel befinden sich ein öffentlicher Jugendraum und ein Jugendraum der freien Jugendarbeit (beide in Heinbockel).

Schulen

Ein Schulzentrum mit Grund-, Haupt- und Realschule befindet sich in Oldendorf.

**14. 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.

**15. Kostenschätzung**

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Plangebietes werden auf ca. 135.000 Euro geschätzt. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

**16. Finanzierung**

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

**17. Flächenangaben**

<b>Baugebiete</b>	Allgemeines Wohngebiet (westlicher Teil)	5.087 m <sup>2</sup>
	Allgemeines Wohngebiet (östlicher Teil)	2.909 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischensumme Baugebiete</b>	<b>7.996 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen</b>	Straßenverkehrsflächen Bestand („Überschuß“)	1.036 m <sup>2</sup>
	Straßenverkehrsflächen Planung	545 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischensumme Verkehrsflächen</b>	<b>1.581 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen</b>	private Grünflächen (Randeingrünung)	180 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischensumme Grünflächen</b>	<b>180 m<sup>2</sup></b>
<b>Summen</b>	<b>Gesamtfläche = Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>9.757 m<sup>2</sup></b>

Im Juni 2005

Heinbockel, den .....

Dipl.- Ing. U. Ph. Cappel  
Stadtplaner

Bürgermeister

Anlage 1 zum

**Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Heinbockel für das Gebiet „Hagenah, Überschuß 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

Jelängerjelieber

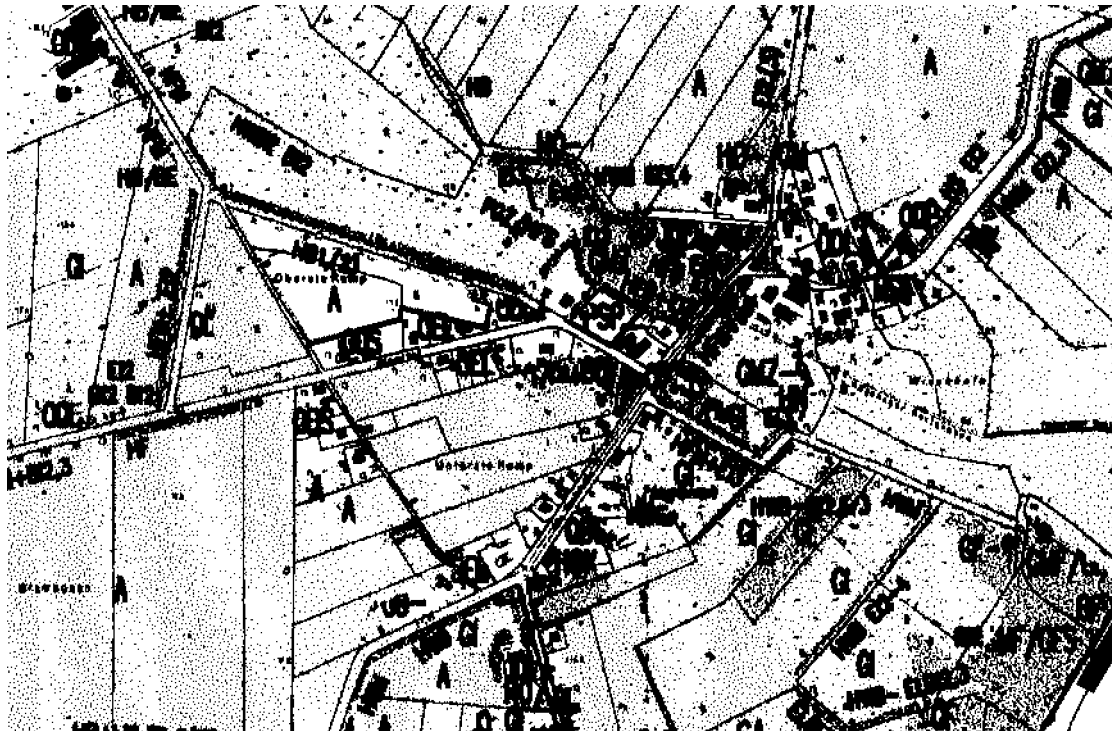
Kletterrose



Anlage 2 zum

Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Heinbockel für das Gebiet „Hagenah, Überschuß II“

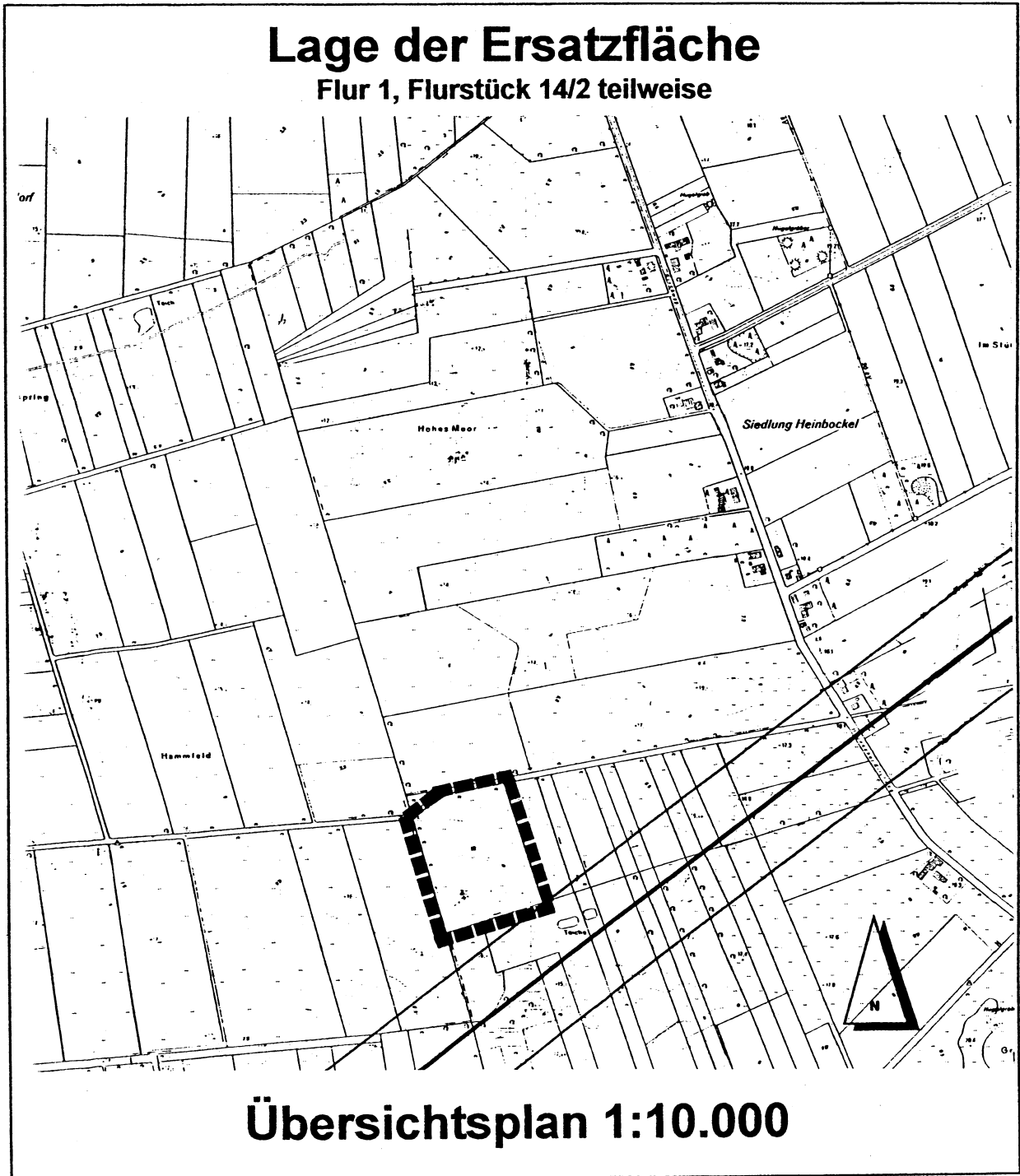
Auszug der Biotoptypenkartierung des Entwurfes zum Landschaftsplan durch das Büro  
Sumfleth, Guderhandviertel, M 1 : 10.000



Anlage 3 zum

Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Heinbockel für das Gebiet „Hagenah, Überschuß II“

Lage der Ausgleichsfläche



Anlage 4 zum  
Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Heinbockel für das Gebiet „Hagenah, Überschuß II“  
Lage der Ausgleichsfläche, Luftbild

