

GEMEINDE HIMMELPFORTEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 13,5.ÄNDERUNG

" STUBBENKAMP "

=====

Begründung zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I. S. 2253) zuletzt geändert am 31.8.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II.S.885,889,1122)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl.I.S. 123)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990(BGBl.I. S. 58)
- Nds. Gemeindeordnung(NGO) § 40 in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl.S. 229) zuletzt geändert am 27.3.1990(Nds. GVBl.S. 115)

Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13:
Gemarkung Himmelpforten, Flur 9, Flurstücke
303/1 tlw., 193/3, 193/2 tlw., 191/3 tlw., 190/3, 189/5,
188/6, 188/7, 188/8, 185/2 tlw., 189/8, 189/9
(Stand der Planunterlage vom 21.1.1992)

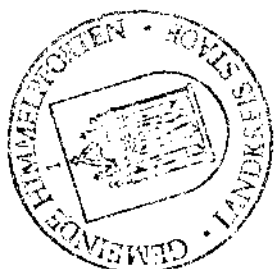
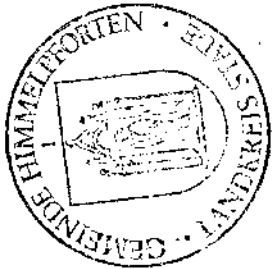
Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze des Flurstücks 303/1(Weg) und durch die Südgrenzen der Flurstücke 195/2, 195/3, 195/4, 195/5 der Flur 9, Gemarkung Himmelpforten
- im Osten durch die Westgrenzen der Flurstücke 3/2, 6/3, 7/2, 7/4, 8/1, 8/8 und durch die Ostgrenzen der Flurstücke 189/9, 188/8 und 185/2 der Flur 9, Gemarkung Himmelpforten
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks 185/2 auf einer Länge von 70 m und durch die Nordgrenze des Flurstücks 191/3 auf einer Länge von 48,0 m
- im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 190/3 und deren Verlängerung innerhalb des Flurstücks 191/3, durch die Westgrenze des Flurstücks 189/5, durch die Westgrenze des Flurstücks 188/6 und deren Verlängerung innerhalb des Flurstücks 185/2 und durch eine Verbindung zwischen dem nordwestlichsten Punkt des Flurstücks 191/3 und dem südwestlichsten Punkt des Flurstücks 195/5 innerhalb des Flurstücks 193/2 der Flur 9, Gemarkung Himmelpforten

Der Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Himmelpforten ist seit 1979 rechtswirksam.

Durch diesen Bebauungsplan wurde ein Gebiet im Süden der Ortslage Himmelpforten in einer Grösse von ca 13 ha für eine Bebauung vorbereitet.

Im Bereich bereits bebauter Flächen an den Strassen "Stubbenkamp" und "Lohestrasse" wurden Mischgebiete und Dorfgebiete festgesetzt; der größte Teil des Planungsgebietes war als Allgemeines Wohngebiet geplant und ist auch zum grossen Teil entsprechend bebaut worden.



Im östlichen und südlichen Teil des Planungsgebietes wurden Planstrassen und - Wege auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 ausgebaut; im westlichen Teil - also auch im Geltungsbereich dieser 5. Änderung - sind noch Ergänzungen erforderlich.

Bisher wurden drei Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 13 durchgeführt:

- 1982 wurde die Planstrasse E (Nelkenweg) in ihrer Lage verändert.
- 1984 wurden die überbaubaren Grundstücksflächen "am Stubbenkamp" vergrössert.
- 1987 wurden am südlichen Rand des Planungsgebietes Wegeflächen und überbaubare Grundstücksflächen verändert.

Gleichzeitig mit dieser 5. Änderung wurde eine 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 begonnen, von der Flächen am "Lilienweg" betroffen sind.

Die Planunterlage zeigt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 und den aktuellen Stand der Verkehrserschliessung und Bebauung.

Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 hat folgende Ziele:

- 1.) Veränderung der Lage der Planstrasse D (Tulpenweg) und des Wendeplatzes
- 2.) Planung von öffentlichen Parkflächen an dem Wendeplatz und Verzicht auf eine Parkbucht
- 3.) Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen u.a. als Folge der veränderten Lage der Verkehrsflächen
- 4.) Eine Teilfläche der Wegefläche Flurstück 303/1 war als " mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten" festgesetzt worden. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll auch zu Gunsten der Anlieger der Flurstücke 195/2 und 193/3 gelten. ein Geh- und Leitungsrecht soll für die Allgemeinheit eingeräumt werden.
- 5.) Anpassung an den Wortlaut und die Festsetzungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung in der Neufassung von 1990 und Ergänzung einer Festsetzung gemäß § 20(3) BauNVO

zu 1.

In Verlängerung der vorhandenen Strasse "Tulpenweg" wurde eine Planstrasse unmittelbar an der Südgrenze des Flurstücks 191/3 vorgesehen.

Da für alle Planstrassen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 ein Ausbau im Sinne der Verkehrsberuhigung vorgesehen ist, kann an der Planstrasse auf eine Parkbucht verzichtet werden.

Innerhalb der 7,0 m breiten Erschliessungsfläche können Verschwenkungen und Bepflanzungen angelegt werden, die in einem gesonderten Planungsverfahren in Abstimmung mit den Bewohnern festgelegt werden sollen.

Die Flurstücke 190/3, 189/5 und 188/6 wurden als Verkehrsflächen vermessen und von der Gemeinde bereits erworben. Daher wurden die notwendigen Erschliessungsflächen und begleitenden Pflanzflächen innerhalb dieser genannten Flurstücke geplant. Innerhalb der Verkehrsflächen wurde eine Wendemöglichkeit vorgesehen; die Grösse der zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb des Flurstücks 188/6 erlaubt es, im Bereich des Wendeplatzes eine grössere zentrale Pflanzfläche anzulegen, die die Verkehrsfläche gliedert.

Im Bebauungsplan Nr. 13 war das Verkehrskonzept so angelegt worden, daß zu einem späteren Zeitpunkt eine Verbindung von

Nelkenweg und Tulpenweg möglich sein sollte.
Unter Berücksichtigung dieses Zieles ist die vorgesehene
Fahrbahn- und Wendefläche innerhalb der Strassenbegrenzungslinien ausreichend; die verbleibenden Verkehrsflächen können für eine Bepflanzung und für die Anlage von Parkflächen genutzt werden.

zu 2.

An der Südseite des Flurstücks 188/6 wurden öffentliche Parkflächen vorgesehen. Der Bedarf an Besucherparkplätzen kann so befriedigt werden. Die Parkplätze sollen mit Bäumen überstellt werden und durch Pflanzflächen gegliedert werden. Die Möglichkeit, die Planstrasse über den Wendeplatz hinausgehend nach Süden zu verlängern, bleibt offengehalten, indem auch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (gärtnerische Gestaltung " hier unverändert bleibt.

Im Bereich des Wendeplatzes und der Parkflächen wurden Flächen für Bepflanzungen festgesetzt. Hier ist es möglich, mindestens 80 qm Flächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern und grasbewachsenen Randstreifen zu gestalten. Die Parkplätze sollen mit einer wasserdurchlässigen begrünbaren Befestigung versehen werden. (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen).

Diese Pflanzflächen und offenen Vegetationsflächen innerhalb der Strassenbegrenzungslinien dienen der Ortsgestaltung und als Ausgleich für notwendige Flächenversiegelungen zur Verkehrserschliessung.

Die Zugänglichkeit aller Baugrundstücke im Planungsgebiet ist über die öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet.

zu 3.

Die überbaubaren Grundstücksflächen südlich der Planstrasse konnten durch die Änderung der Verkehrsflächen vergrössert werden. Dadurch ergibt sich mehr Entscheidungsspielraum für die Bauwilligen, ohne daß das Planungskonzept verändert wurde.

Nördlich der Planstrasse wurden die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse verändert. Das Planungsziel, innerhalb des Mischgebietes einen gärtnerisch zu nutzenden, nicht überbaubaren Blockinnenbereich zu erhalten, bleibt bestehen.

Diese nicht überbaubare Fläche zwischen den bereits bebauten Grundstücken an der "Lohestrasse" und den möglichen Baugrundstücken im Änderungsbereich hat eine Breite von 10,0 m, in einem Teilabschnitt ist sie 5,0m breit.

Die Baugrenze, die die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Flächen an der "Lohestrasse" angibt, wurde direkt auf der südlichen Grenze der Flurstücke 195/2 bis 195/5 geführt. Notwendige Abstände werden durch die Nds. Bauordnung bestimmt.

zu 4.

Im Bebauungsplan Nr. 13 war zwischen Lohestrasse und Planstrasse D eine Fläche innerhalb des Gehweges vorgesehen worden, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der östlich anschliessenden Grundstücke belastet werden sollte.

In dieser 5. Änderung wird vorgesehen, dieses Recht auch für die Anlieger der Flurstücke 195/2 und 193/3 einzuräumen. Diese Flurstücke sind zwar über vorhandene und geplante Strassen und Wege erschlossen; die Erweiterung des Wegerechtes eröffnet jedoch mehr Möglichkeiten der Zuwegung und damit der Gestaltung auf den Baugrundstücken. Für die Allgemeinheit ist die festgesetzte Teilfläche des Flurstücke 303/1 mit einem Ge- und Leitungsrecht zu belasten.

zu 5.

Da der Bebauungsplan Nr. 13 auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 aufgestellt worden war, ist eine Anpassung der textlichen Festsetzungen an den Wortlaut der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 erforderlich.

Wie im Bebauungsplan Nr. 13 werden auch in dieser 5. Änderung Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 4(3)5 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen im Sinne von § 4(3) 1-4 BauNVO sind allgemein zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes wurde gemäß § 6 BauNVO in der Fassung von 1990 festgesetzt, daß Anlagen und Nutzungen gemäß § 6(2)7 und 8 und gemäß § 6(3) BauNVO nicht zulässig sind. Tankstellen und Vergnügungsstätten würden in dieser Lage zu Störungen vorhandener und geplanter Nutzungen führen.

Entsprechend der Neufassung der Baunutzungsverordnung wurde festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen ausnahmsweise nicht auf die zulässige Geschoßflächenzahl anzurechnen sind, wenn diese um nicht mehr als 0,1 überschritten wird. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß das Maß der baulichen Nutzung an den Charakter der Umgebungsbebauung angepaßt bleibt.

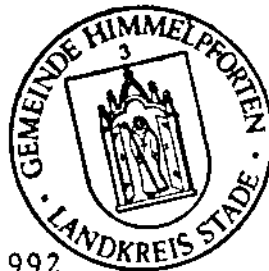
Im übrigen bleiben die Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung und Bauweise, die im Bebauungsplan Nr. 13 getroffen wurden, unverändert bestehen.

Die technische Versorgung im Planungsgebiet ist gesichert. Das System der Ver- und Entsorgungsleitungen wird im Bereich der Planstrasse ergänzt werden. Neben den Leitungen zur Schmutzwasserentsorgung, zur Oberflächenentwässerung und zur Stromversorgung werden auch Fernmeldekabel im Änderungsgebiet zu verlegen sein.

Um eine Koordinierung mit Strassenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger zu erreichen, ist es notwendig, dem zuständigen Fernmeldeamt Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen.

Durch die Herrichtung von Erschließungsanlagen werden der Gemeinde Himmelforten Kosten in Höhe von 50 000.- DM entstehen.

Himmelforten, den 15.09.1992

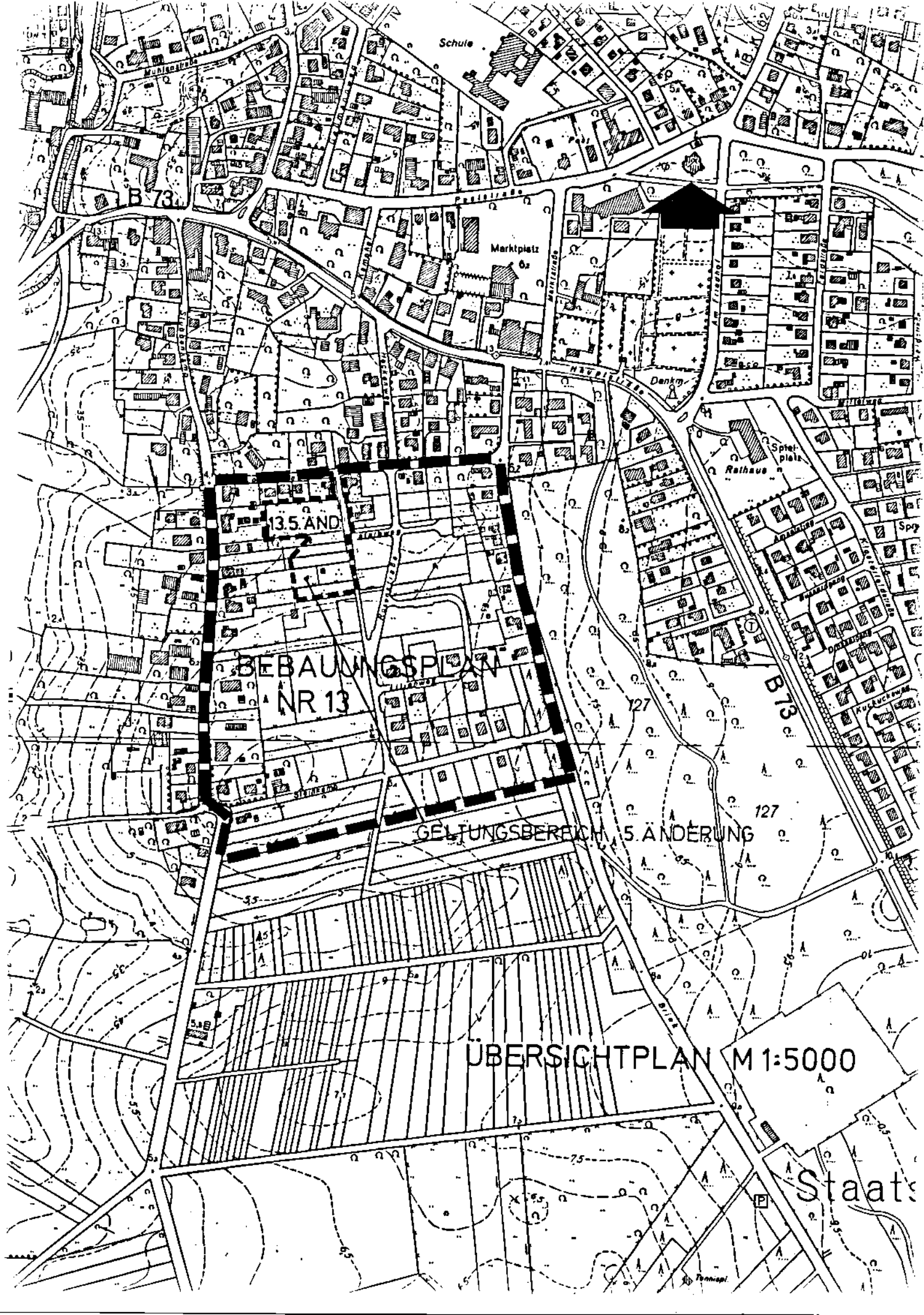


skllv. Bürgermeister

Gemeindedirektor

P. H. H. H.

Juli 1991, Februar 1992



Schule

B 73

Marktplatz

Danky

13.5.ÄND.

BEBAUUNGSPLAN
NR 13

Rathaus

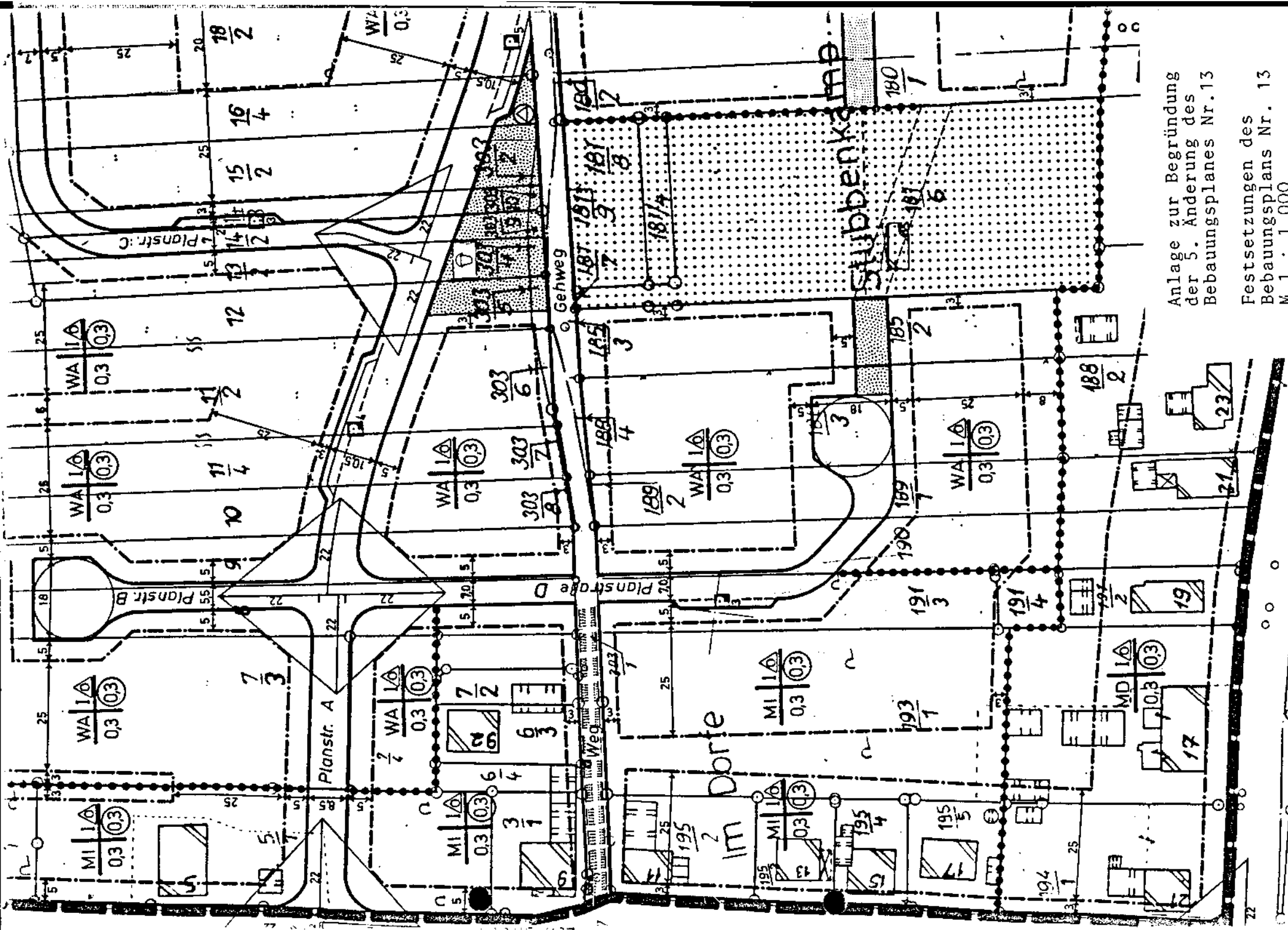
Spierplatz

GELTUNGSBEREICH 5. ÄNDERUNG

127

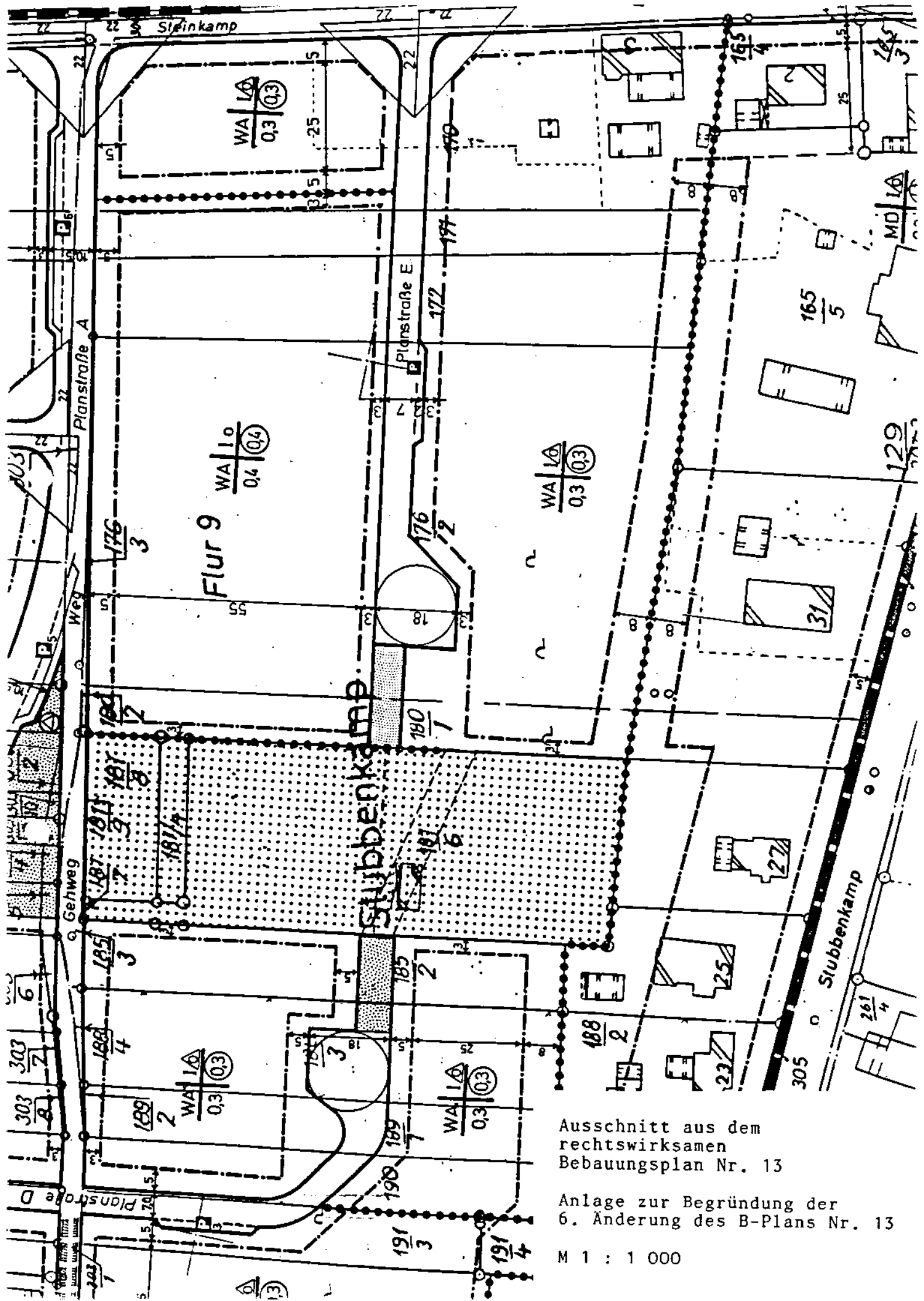
ÜBERSICHTPLAN M 1:5000

Staats



Anlage zur Begründung
 der 5. Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. 13

Festsetzungen des
 Bebauungsplans Nr. 13
 M 1 : 1 000



Ausschnitt aus dem
rechtswirksamen
Bebauungsplan Nr. 13

Anlage zur Begründung der
6. Änderung des B-Plans Nr. 13

M 1 : 1 000