

BEBAUUNGSPLAN

NR. 14

GEMEINDE HILFENFÖRSTEN

"BÄCKERTOR"

M. 1:5000

M. 1:5000

BEBAUUNGSPLAN
NR. 6B

BEBAUUNGS
PLAN NR.

20 KV 14

BEBAUUNGSPLAN
NR. 1A

WA

M

B 73

Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Himmelpforten "Bäckermoor"

Grundlagen des Bebauungsplanes:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl I. S. 2.256 ber. 3617) zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl I. S. 1.757)
Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl I. S. 833)
Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Neufassung vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229)

Der Bebauungsplan hat folgenden Geltungsbereich: Gemarkung Himmelpforten, Flur 5, Flurstück 42/14.

Allgemeine Begründung:

Von der alten Ortslage ausgehend, fand die Wohnsiedlungsentwicklung in der Gemeinde Himmelpforten in zwei Hauptrichtungen statt:

- o Im Bereich zwischen Poststraße und Bahnhof,
- o im Südosten der alten Ortslage.

Zwischen Bahnhofstraße und Horsterbeck im Westen sind einige gemischt genutzte Siedlungsbereiche vorhanden. Die Gemeinde Himmelpforten hat vor, diese Siedlungsbereiche bis zur Straße "Hinter der Mühle" abzurunden und hat entsprechend in ihrem Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Fläche hat insgesamt eine Größe von ca. 2,6 ha und wird durch die vorhandene gemischte Bebauung im Osten und Süden durch den Horsterbeck im Westen und einem vorhandenen Graben im Norden begrenzt. Die Siedlungsfläche ist als Wohnbaufläche geeignet, da alle Versorgungseinrichtungen wie Schule, Post, Kirche, Anschlüsse an öffentliche Verkehrsmittel und private Dienstleistungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe gut zu erreichen sind.

Andererseits ist die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche erschwert, weil sie von mehreren Seiten durch Siedlungsflächen erschlossen ist, so daß ihr Ausscheiden aus der landwirtschaftlichen Nutzung erwartet wird.

Die Fläche ist geeignet, zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen für die Entwicklung des Grundzentrums Himmelpforten genutzt zu werden. Daher wird ein Teilbereich dieser Fläche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 zur Wohnnutzung vorbereitet.

Begründung für die Auswahl der Arrondierungsfläche

Für einen Teilbereich der genannten Abrundungsfläche im Westen der Ortslage Himmelpforten in einer Größe von 1,0 ha soll der Bebauungsplan Nr. 14 "Bäckermoor" aufgestellt werden. Die gesamte Fläche wurde von der Gemeinde Himmelpforten erworben, um innerhalb des Systems der Oberflächenentwässerung ein Regenwasserrückhaltebecken anzulegen. Die Teilflächen des Flurstücks 42/14 der Flur 5 Gemarkung Himmelpforten, die nicht für das Regenwasserrückhaltebecken benötigt werden, sollen durch den Bebauungsplan einer geordneten Nutzung zugeführt werden.

Im Planungsgebiet ist die Möglichkeit gegeben, die Verkehrser-schließung weiterer Siedlungsbereiche vorzubereiten. Das Bebauungs-gebiet ist fast eben mit einigem Baumbestand; das Bebauungsplan-gebiet wird wie folgt begrenzt:

- O Im Norden durch einen vorhandenen Graben bzw. die südliche Grenze des Flurstückes 164/3,
- O im Osten durch die L 113 (Bahnhofstraße),
- O im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks 42/14 der Flur 5 Gemarkung Himmelpforten und vorhandene bauliche Nutzung (Gärtnerei),
- O im Westen durch einen vorhandenen Graben bzw. die östliche Grenze des Flurstückes 32/4.

Städtebauliche Konzeption und Verkehrser-schließung

Das Planungsgebiet wird von der L 113 aus erschlossen, die in diesem Abschnitt zur Zeit ausgebaut wird. Die Erschließungs-straße für das Bebauungsplangebiet wurde so vorgesehen, daß eine Kreuzung mit der Straße Kälberbrook an der L 113 erreicht wird. Der Einmündungspunkt in die L 113 wurde mit dem Straßenbauamt Stade abgestimmt und kann in der dargestellten Lage mit ausreichen- den Sichtdreiecken versehen werden.

Zur Erschließung der Wohngebietsfläche innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 14 ist ein befahrbarer Wohnweg erforderlich, der mit einer Wendemöglichkeit enden kann. Von dieser Wendemöglich-keit aus ist auch das Sand- und Schlammfangbecken des Regenwasser-rückhaltebeckens zur Räumung und Wartung zugänglich.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde darüber-hinaus berücksichtigt, daß angrenzende zukünftige Wohnbauflächen ebenfalls über den genannten Verkehrsanschluß erschlossen werden können. Daher wurde eine Fläche in einer Breite von 7,0 m als weitere Verkehrsfläche im Süden des Plaungsgebietes freigehalten.

Der Erschließung des Bebauungspsplangebietes für Fußgänger wurde besondere Bedeutung zugemessen.

An der Nordgrenze des Bebauungsplangebietes wird ein unabhängiger Fußweg in einer Breite von 2,5 m vorgesehen. Im Bereich dieser Wegefläche verläuft eine verkabelte 20-KV-Leitung der Überlandwerk Nord-Hannover AG. Durch die Festlegung der Baugrenzen ist ein ausrei-chender Abstand gegeben und durch die Ausweisung der öffentlichen Wegefläche ist das Leitungsführungsrecht gewährleistet.

Um das Regenrückhaltebecken, das gleichzeitig die Funktion eines Ölabscheiders und einer offenen Löschwasserstelle erfüllt, wird ein Rundweg angelegt. Auf Anordnung der Wasserbehörden mußte sich die Gemeinde Himmelpforten im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Bahnhofstraße (L 113) verpflichten, das Regenrückhaltebecken mit Ölabscheiderfunktion herzustellen, um den Schutz des Grund-wassers sicherzustellen (Wasserschutzgebiet). Der ungehinderte Zugang zu dem Regenrückhaltebecken muß für Peinigungs- und Wartungsarbeiten sowie für eventuelle Einsätze der Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein. Deshalb kann auf den Rundweg nicht verzichtet werden. Der Weg wird so angelegt, daß er sich gut in das Landschafts-bild einfügt.

Die den Teich umgebenden Flächen werden als öffentliche Grünanlagen dargestellt und sollen mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt, vor der Benutzung durch Besucher aber geschont werden. Der Fußweg wird an dem geplanten Erschließungsweg entlang getrennt durch einen Grünstreifen weitergeführt, bis über den Anschluß an die L 113 ein geschlossenes Fußwegesystem erreicht wurde.

Im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 14 können 5 Wohngebäude errichtet werden. Um das Gebiet der umgebenden Bebauung anzupassen, wurde eine Bebauung mit Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise ausgewiesen. Bei der geringen Größe des Bebauungsplangebiets kann auf die Ausweisung von öffentlichen Parkflächen verzichtet werden, die im übrigen in einem Längsparkstreifen an der L 113 zur Verfügung stehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, daß die Gebäude gegeneinander versetzt werden können und von der angrenzenden Gärtnerei ein ausreichender Abstand gehalten werden kann. Ein Spielplatz für die Bewohner des Gebiets wurde im Süden des Plangebietes vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Grundstück im Besitz der Gemeinde Himmelpforten ist. Die Gemeinde hat vor, die Erschließung und Aufteilung der Flächen vorzusehen und die Einzelgrundstücke zu veräußern.

Technische Versorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluß an die Versorgungsanlagen der Überlandwerk Nord-Hannover AG. Eine Trafostation ist in der Nähe des Plangebiets innerhalb des Straßenraumes der L 113 vorhanden und wurde nachrichtlich in dem Bebauungsplan dargestellt.

Eine Satzung des Landkreises Stade regelt den Anschluß aller bebauten Grundstücke an die öffentliche Müllabfuhr mit Deponie in Wischhafen.

Für den Netzausbau der Deutschen Bundespost sind öffentliche Straßen und Wege mitzubeneutzen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anlagen des Wasserversorgungsverbandes Kehdnigen gesichert.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerks Himmelpforten. Die Schutzbestimmungen der Schutz-zonenverordnung vom 01.02.1971 sind bei allen geplanten Maßnahmen zu beachten.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch Anschluß an die Kläranlage Himmelpforten, deren Anlagen nach der Erweiterung und die Anlage von Klärteichen in der Gemarkung Burweg ausreichend bemessen sind.

Das Oberflächenwasser wird in dem im Planungsgebiet vorhandenen Regenrückhaltebecken gesammelt und über einen Dükergraben dem Horsterbeck zugeleitet. Das Oberflächenwasser der geplanten Straße wird durch Kanalisation und der Baugrundstücke durch Hausanschlüsse gesammelt.

Städtebauliche Werte

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 hat eine Größe von
11.815 qm

davon

Verkehrsflächen	1.625 qm
Spielplatz	300 qm
Teichfläche (mit Uferbereich)	2.730 qm
Grünfläche	1.910 qm
Wohngebietsfläche	4.250 qm

Die Baugrundstücke können so aufgeteilt werden, daß eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 870 qm entsteht.

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Kostenverursachende Maßnahmen sind der Erwerb und die Herstellung der Anlagen für die Verkehrserschließung sowie der Erwerb und die Anlage der Grünflächen und die technische Versorgung.

1. Kosten der Verkehrsflächen gem. § 127 (2) 1 BBauG

Geplante Straßen	840 qm	
für den Ausbau	30,-- DM/ qm	25.200,-- DM

Die Kosten des Ausbaus der freigehaltenen Verkehrsanschlußfläche nach Süden wurden nicht ermittelt.

Geplante Fußwege	510 qm	
für den Ausbau	20,-- DM/ qm	10.200,-- DM
		<u>35.400,-- DM</u>
Gemeindeanteil 10 %		3.540,-- DM

2. Kosten der Grünflächen gem. § 127 (2) 3 und (2) 4 BBauG

Kinderspielplatz	300 qm	
für die Herrichtung	15,-- DM/qm	4.500,-- DM
Sonstige Grünflächen wie Grünflächen innerhalb der Verkehrswege und Parkanlage mit Baumpflanzungen ca. 2.000 qm		
für die Herrichtung	8,-- DM/qm	16.000,-- DM
		<u>20.500,-- DM</u>
Gemeindeanteil 10 %		2.050,-- DM

3. Kosten der Elektrizitätsversorgung

Die Kosten für Zuleitung und Hausanschluß betragen bei einer Bebauung mit vorwiegend Einzelhäusern 3.000,-- DM/Einheit.

Die Anschlußgebühren sind so bemessen, daß in der Regel kein Gemeindeanteil verbleibt.

4. Kosten der Wasserversorgung gem. § 127 (4) BBauG

Die Anschlußgebühren richten sich nach der Satzung für die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die Wasserversorgung im Bereich des Wasserversorgungsverbandes Kehdingen (Wasserabgabensatzung) in der Fassung vom 28.11.1977.

In Gebieten mit vorwiegend Einfamilienhäusern und 40 NW beträgt die Anschlußgebühr 1.000,-- DM/Einheit.

In der Regel decken die Anschlußgebühren die Kosten der Wasserversorgung, so daß kein Gemeindeanteil verbleibt.

Die Gemeinde übernimmt die Kosten der Hydranten.

Die Kosten der Kanalisation und der Oberflächenentwässerung werden durch die Anschlußgebühren gem. Satzung der Gemeinde Himmelpforten gedeckt.

Summe der Kosten, die der Gemeinde Himmelpforten entstehen:

5590,-- DM

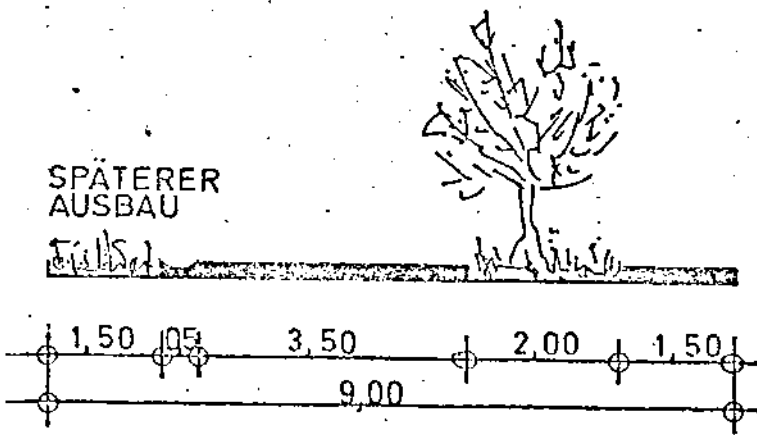
Himmelpforten, den 05.04.1983

Gemeinde Himmelpforten
Der Gemeindedirektor

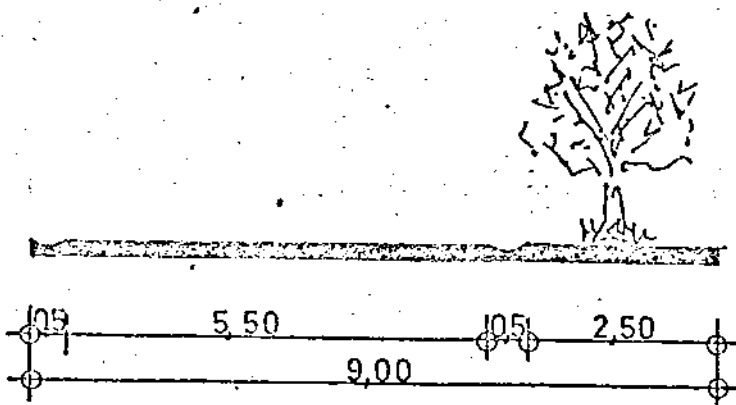


Kaufeld

(Kaufeld)



ERSCHLIESSUNGS-
STRASSE



STRASSE IM
EINMÜNDUNGS-
BEREICH
IN DIE L 113

VORGESCHLAGENE STRASSENPROFILE

M 1:1 00