

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1996 (BGBl.I. S. 2253) zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl.I.S. 3486)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl.I.S. 132) zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl.I.S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S. 58)
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl.S. 229) zuletzt geändert am 9.9.1993 (Nds. GVBl.S. 359)
- §§ 56, 97, 98 und 91 (3) der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.7.1995 (Nds. GVBl. S. 199)

### BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

#### Beschreibung der bisher geltenden Festsetzungen und des Zustands im Planungsgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Himmelpforten wurde für ein Gebiet von 4,5 ha Grösse aufgestellt und ist seit 1994 rechtswirksam.

Der größte Teil des Planungsgebietes wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Norden des Gebietes an der Burweger Strasse wurde ein Mischgebiet in einer Grösse von ca 8 000 qm ausgewiesen, in dem die Errichtung von Handwerks- und Handelseinrichtungen geplant war.

Innerhalb des Planungsgebietes wurden ca 7 000 qm Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Planungskonzeption und das Erschliessungssystem waren mitbestimmt durch die Tatsache, daß gemäß Baugrunduntersuchung einige Teilflächen als weniger geeignet für eine Bebauung eingeschätzt wurden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gegliedert, daß zweigeschossige Gebäude an der Bahnhofstrasse zugelassen wurden; die Randflächen zur offenen Landschaft wurden für eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Innerhalb des Mischgebietes wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl betrug im gesamten WA-Gebiet 0,3, die Geschoßflächenzahl wurde in WA 2 mit 0,4 und in WA 1 mit 0,3 festgesetzt.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde das Haupterschliessungssystem vollständig angelegt; inzwischen sind ca 1/3 der verfügbaren Baugrundstücke bebaut worden.

(siehe Auszug aus der Flurkarte 1996, M 1 : 1 000).

Eine Beschränkung der Gebäudearten auf nur Einzel- und Doppelhäuser erscheint nur in dem Bereich erforderlich, der der freien Landschaft zugewandt ist.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet wurden die überbaubaren Grundstücksflächen im wesentlichen unverändert belassen.

Auch alle übrigen Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze, zur Bepflanzung im öffentlichen und privaten Bereich bleiben unverändert.

Die textlichen Festsetzungen zu Bepflanzungen wurden geringfügig ergänzt und präzisiert.

### Technische Versorgung

Sämtliche Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung sind im Planungsgebiet entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 19 hergerichtet worden.

### Bodenordnung

Die gemeindeeigenen Flächen wurden so aufgeteilt, daß eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist.

Zwischen Gemeinde Himmelpforten und dem Eigentümer privater Grundstücksflächen an der Burweger Strasse ist ein Flächentausch vorgesehen (siehe Teilungsvorschlag).

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### Naturschutz und Landschaftspflege

Nach dem Erlaß des Nds. Sozialministeriums vom 20.4. 1995 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" ist die Eingriffsregelung des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz bei Änderungen von Bauleitplänen beschränkt anzuwenden.

"Es ist darauf abzustellen, ob auf Grund der Änderungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Unverändert bleibende Darstellungen oder Festsetzungen bleiben ausser Betracht."  
( Zitat aus dem o.g. Erlaß ).

Das Änderungsgebiet war durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan für eine Bebauung vorbereitet worden. In diesem Bebauungsplan wurden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild geplant. Ausserhalb des Planungsgebietes wurden darüber hinaus Flächen für Kompensationsmaßnahmen vertraglich abgesichert.

Im Änderungsgebiet wurde eine geplante Fläche für Bepflanzungen zwischen MI-Gebiet und WA-Gebiet um ca 1 000 qm verkleinert, die dem Ausgleich für den Verlust von Bodenfunktionen diene. Dagegen wurden die Flächen, in denen eine Vollversiegelung möglich ist, um ca 700 qm reduziert. Das war möglich durch die Herabsetzung der Grundflächenzahl in einer Fläche von ca 5 600 qm Grösse.

Bilanzierung:

- 5 600 qm MI-Gebiet, GRZ 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,48 =  $5\,600\text{ qm} \times 0,48 = 2\,702\text{ qm}$  Vollversiegelung zulässig

geändert in

- 5 600 qm WA-Gebiet, GRZ 0,3 mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,36 =  $5\,600\text{ qm} \times 0,36 = 2\,027\text{ qm}$  Vollversiegelung zulässig

Darüber hinaus ist durch die Verkleinerung des MI-Gebietes der Bedarf an Stellplätzen im Planungsgebiet reduziert worden.

Daher wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 kein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet, der nicht durch die bereits im Bebauungsplan Nr. 19 geplanten Maßnahmen ausgeglichen werden könnte.

Der Absicherung der Maßnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege dienen präzise Festsetzungen zu Art und Dichte der Bepflanzungen. Bepflanzungen sollen spätestens zum Zeitpunkt der Fertigstellung von baulichen Anlagen angelegt werden. Die Gemeinde hat auch die Möglichkeit, die Grundstückseigentümer gemäß § 178 BauGB zur Durchführung der Bepflanzungen zu verpflichten.

Städtebauliche Werte und Kostenangaben

Das Änderungsgebiet hat eine Gesamtgrösse von		2,1 ha.
davon	Mischgebiet	2 250 qm
	Allgemeines Wohngebiet	17 750 qm
	Verkehrsflächen	940 qm

Der Gemeinde Himmelforten werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 keine Kosten entstehen.

Himmelforten, den 04.02.1997



Bürgermeister

~~Gemeindedirektor~~

Anlagen:

- Flurkartenauszug, Stand 1996
- Bebauungsplan Nr. 19
- Teilungsvorschlag zwischen öffentlichen und privaten Flächen

August 1996  
redaktionelle Überarbeitung Dezember 1996

## textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung

Anmerkung: Die Festsetzungen, die für den Bebauungsplan Nr. 19 - ausserhalb des Geltungsbereichs dieser 1. Änderung - galten, wurden markiert \*\*\*.

- 1.)  
Innerhalb des Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO sind nur zulässig:
- |   |                 |
|---|-----------------|
| - Wohngebäude   | § 6(2) 1 BauNVO |
| - Geschäfts- und Bürogebäude  | § 6(2) 2 BauNVO |
| - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes            | § 6(2) 3 BauNVO |
| - sonstige Gewerbebetriebe (nicht wesentlich störend)   | § 4(2) 4 BauNVO |
| - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke | § 4(2) 5 BauNVO |
| - Gartenbaubetriebe   | § 4(2) 6 BauNVO |
- Nicht zulässig sind:
- |                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| - Tankstellen       | § 6(2) 7 BauNVO            |
| - Vergnügungstätten | § 6(2) 8 und § 6(3) BauNVO |
- 2.)  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind allgemein zulässig:
- |   |                 |
|---|-----------------|
| - Wohngebäude   | § 4(2) 1 BauNVO |
| - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe | § 4(2) 2 BauNVO |
| - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke                                      | § 4(2) 3 BauNVO |
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- |   |                 |
|---|-----------------|
| - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn es sich um Kleinbetriebe im Sinne des § 3 BauNVO handelt | § 4(3) 1 BauNVO |
| - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe   | § 4(3) 2 BauNVO |
| - Anlagen für Verwaltungen  | § 4(3) 3 BauNVO |
- Nicht zulässig sind:
- |                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| - Gartenbaubetriebe | § 4(3) 4 BauNVO |
| - Tankstellen       | § 4(3) 5 BauNVO |
- 3.)  
Ställe für Kleintierhaltung sind in den Gebieten MI und WA gemäß § 14(1) BauNVO zulässig.
- 4.)  
Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. ( § 14(1) BauNVO)
- 5.)  
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die zulässige Geschosflächenzahl nicht anzurechnen, wenn diese im MI- Gebiet um nicht mehr als 0,1 , im WA-Gebiet um nicht mehr als 0,05 überschritten wird. (Überschreitung maximal z.B. von 0,5 auf 0,55) (§ 20(3) BauNVO)
- 6.)  
Innerhalb des Mischgebietes kann die zulässige Grundflächenzahl ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Geschosflächenzahl eingehalten wird. ( § 16(6) BauNVO)
- 7.)  
Stellplätze und Garagen sind auch ausserhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Mindestens pro 4 Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen ist ein großkroniger standortheimischer bzw. -gerechter Laubbaum in einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 5 qm Grösse anzupflanzen und zu pflegen. (Pflanzenauswahl siehe textliche Festsetzung Nr. 12)
- 8.)  
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze dürfen auch Garagen errichtet werden.
- 9.)\*\*\*  
In den WA-Gebieten mit eingeschossiger Bebauung (WA 1) muß die Mindestgrösse der Baugrundstücke 600 qm betragen.
- 10.)  
Innerhalb der WA - Gebiete und MI - Gebiete , in denen eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist), müssen pro Wohnungseinheit mindestens 1,25 Stellplätze bzw. Garagen zur Verfügung gestellt werden.
- 11.)  
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu pflegen. (Pflanzenauswahl siehe textliche Festsetzung Nr. 12)
- 12.)  
Innerhalb der Flächen für Bepflanzungen sind standortheimische bzw.- gerechte Bäume, Sträucher und Unterpflanzungen anzupflanzen. Es ist eine mehrreihige, in der Höhe gestaffelte Anpflanzung aus dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern anzulegen. (Mindestens 50 Großsträucher und Bäume auf 100 qm Pflanzfläche, ergänzt durch Unterpflanzungen aus Efeu, Vings minor, Farnen). Der Pflanzensabstand darf maximal 1,50 m betragen.  
\*\*\* Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 20 standortheimische Laubbäume anzupflanzen.
- zu wählende Pflanzenarten:  
Weide, Erle, Esche, Eiche, Buche, Eberesche, Schneeball, Hasel, Hartriegel, Holunder, Wildrose, Obstsorten.
- 13.)  
Innerhalb der Strassenbegrenzungslinien ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum pro 150 qm Verkehrsfläche anzupflanzen und zu unterhalten, in einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 5 qm Grösse. (Pflanzenauswahl siehe 12.)

14.) \*\*\*  
Die Flächen gemäß § 9(1) 20 BauGB sind naturnah zu gestalten. Eine Extensiv- Wiese mit Feuchtfeldern und Busch- und Baumgruppen ist herzustellen und zu pflegen.

15.)  
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Flächen von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen und deren Zufahrten nur ausnahmsweise um maximal 20 % überschritten werden.  
Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Hauszuwegungen u.ä. mit einer wasserdurchlässigen, begrünbaren Befestigung müssen auf die festgesetzte GRZ nicht angerechnet werden. (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Rasenschutzwebe, Spurbahnauffahrten) (§ 19 (4) BauNVO)

16.)  
Oberflächenwasser - zumindest der Dachflächen - ist auf den Einzelgrundstücken zu versickern, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen.  
\*\*\* Oberflächenwasser ist in den in der Planzeichnung festgesetzten Mulden zu sammeln und aufzufangen, mit einem Überlauf zur Regenwasserrückhaltefläche, Flurstück 52/16, bzw. zu offenen Gräben.

#### Empfehlungen

a.)  
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche an der L 113 sind Vorkehrungen zum Immissionschutz erforderlich.  
Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer) sollen Fenster erhalten, die einen Schalldämmwert von mindestens 32 dB(A) aufweisen. (Schallschutzklasse II der VDI-Richtlinie 2719). Schallschutzvorkehrungen an Gebäudesußenflächen, Türen und im Grundstücksfreiraum werden empfohlen.

b.)  
Vor der Errichtung von baulichen Anlagen unter dem Niveau des nächstgelegenen eingemessenen Höhenpunktes soll der Grundwasserstand im Einzelfall ermittelt werden. Die Bauwerksohle soll auf dem Niveau des nächstgelegenen eingemessenen Höhenpunktes oder darüber liegen.  
Gegebenenfalls sind technische Vorkehrungen gegen drückendes Wasser zu treffen.

c.)  
Geländeaufhöhungen auf den Einzelgrundstücken (z.B. Terrassen) sollen vermieden werden bzw. nur nach Prüfung der Baugrundverhältnisse im Einzelfall angelegt werden.

#### textliche Festsetzungen gemäß Nds. Bauordnung

##### 1.)

Flachdächer sind innerhalb des WA-Gebietes für Hauptgebäude nicht zulässig.

Die Flächen ausserhalb des Mischgebietes wurden von der Gemeinde Himmelpforten insgesamt erworben, um nach der Erschliessung eine Wiederveräusserung der Einzelgrundstücke vornehmen zu können.

#### Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

Gemarkung Himmelpforten, Flur 5, Flurstücke 177, 178/1, 176/7, 176/8, 176/9, 174/10, 174/9, 174/8, 174/7, 173/6 tlw., 173/7, 173/8, 173/9, 173/10, 172/5, 172/6, 172/8, 172/9, 172/10, 171/7, 171/9, 171/11, 171/12, 170/7, 170/8, 169/7, 168/6, 168/7, 167/11, 167/12, 167/8, 167/9, 166/7, 166/8, 164/15, 164/16 (Stand der Neuvermessung 1996) Die neuen Flurstücksnummern wurden in der Planunterlage in Klammern eingezeichnet.

#### Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde aus folgenden Gründen notwendig:

- Da ein ehemals ansiedlungswilliger grösserer Handels- und Handwerksbetrieb nunmehr an anderer Stelle in der Gemeinde Himmelpforten seinen Standort gefunden hat, kann die geplante Mischgebietsfläche an der Bahnhofstrasse verkleinert werden.
- Die übrige Fläche des ehemals geplanten Mischgebietes kann in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen werden.
- Eine abschirmende Bepflanzung zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet ist in dem bisher vorgesehenen Umfang nicht mehr erforderlich.
- Da ein Flächentausch zwischen Gemeinde und Privateigentümer im Bereich der Flurstücke 177 und 176/9 (Neuvermessung) vorgesehen ist, kann die Nutzung der Innenflächen im Planungsgebiet optimiert werden.
- In dem gesamten Bereich östlich der Planstrasse A soll in einem Allgemeinen Wohngebiet die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise zugelassen werden.
- Um den Bereich des Planungsgebietes mit möglicher zweigeschossiger Bebauung besser nutzen zu können, soll die Geschoßflächenzahl insgesamt auf 0,5 erhöht werden - wie in dem geplanten Mischgebiet. Die Überschreitungsmöglichkeit der GFZ gemäß § 20(3) BauNVO soll hier jedoch reduziert werden. Die Grundflächenzahl dagegen kann in dem ca 5 600 qm grossen Bereich, der früher als Mischgebiet festgesetzt worden war, von 0,4 auf 0,3 reduziert werden.

#### Festsetzungen innerhalb des Änderungsgebietes

##### Art der baulichen Nutzung und Verkehrserschliessung

Es wurde ein Mischgebiet in einer Grösse von 2 250 qm festgesetzt. Diese Fläche ist an der Bahnhofstrasse gelegen und als Standort für Dienstleistungseinrichtungen geeignet. Die Zuwegung zu diesem Mischgebiet soll von der Burweger Strasse aus erfolgen.

Zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet wurde eine Fläche für Bepflanzungen festgesetzt, die der Vermeidung von Konflikten zwischen Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsarten dienen soll.

Die Zulässigkeit der Nutzungen und Anlagen blieb unverändert;

aus dem Katalog der zulässigen Nutzungsarten des § 6 BauNVO wurden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Allgemeine Wohngebiet im Änderungsbereich hat eine Grösse von 17 750 qm (ohne Verkehrsflächen). Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wurde an der Bahnhofstrasse eine 10,0 m breite Fläche für Bepflanzungen festgesetzt. Sie dient dem Lärmschutz an der Landesstrasse, der Ergänzung der bepflanzten Böschung an der L 113 und dem Modellieren unterschiedlicher Höhenverhältnisse zwischen Strasse und Baugebiet.

Die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen blieb unverändert. Aus dem Katalog der nach § 4 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wurden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Flächen im Allgemeinen Wohngebiet werden über vorhandene Planstrassen erschlossen. Eine zusätzliche Erschliessung von ca drei Baugrundstücken soll über einen Privatweg erreicht werden, der von der Burweger Strasse ausgehend zwischen Mischgebiet und Wohngebiet angelegt werden soll.

Ein Baugrundstück kann in einem Bereich mit schwierigen Baugrundverhältnissen liegen. (entsprechend der Baugrunduntersuchung von 1992). In diesem Falle sind die Empfehlungen b.) und c.) des Bebauungsplanes besonders zu beachten.

#### Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Innerhalb des Mischgebietes bleiben alle Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung und Bauweise unverändert.

Es gelten:

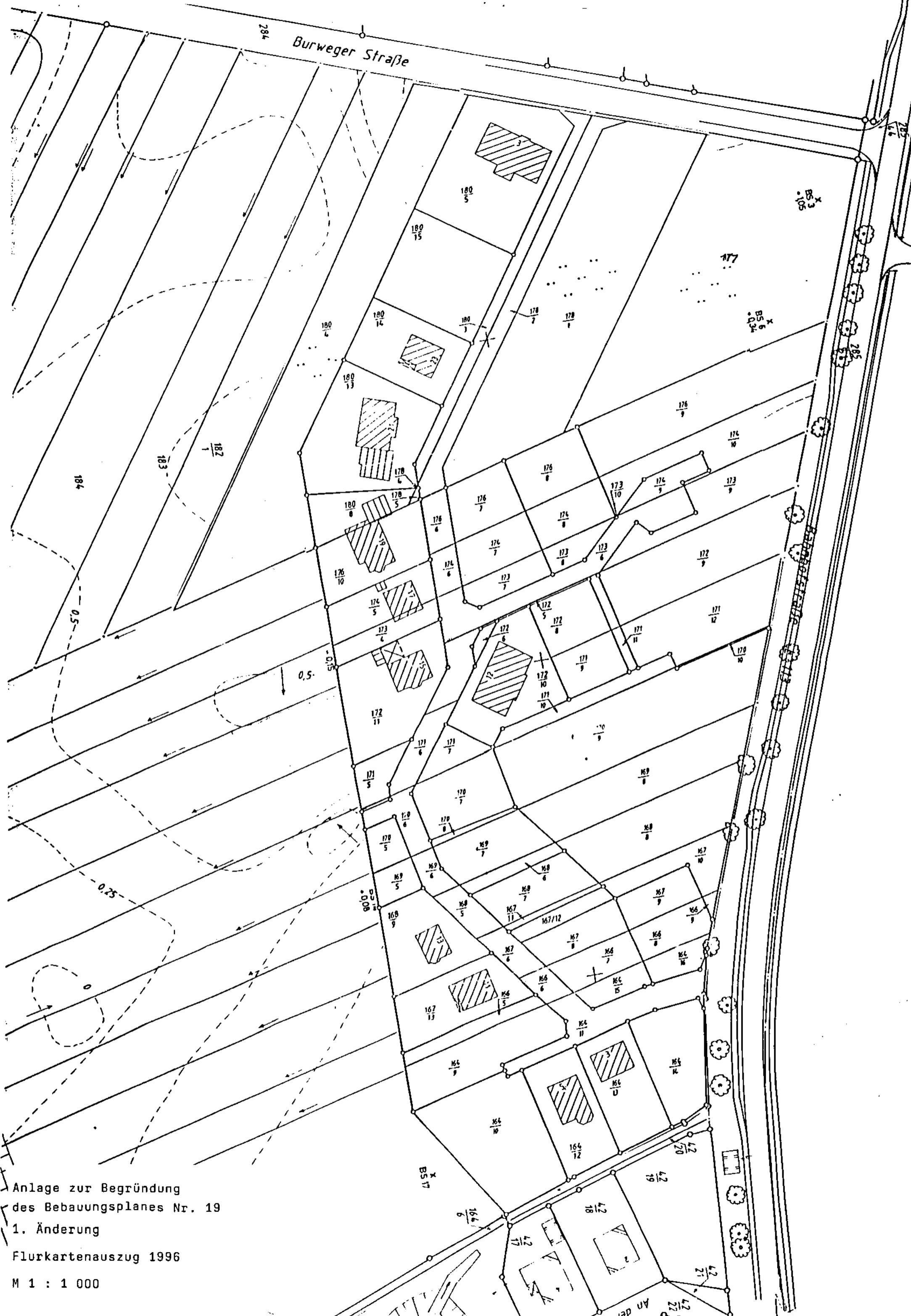
- Grundflächenzahl 0,4 - mit Überschreitungsmöglichkeit um 20 % durch Flächen von Nebenanlagen, Garagen u.ä.  
Die GRZ darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn die GFZ eingehalten wird.
- Geschoßflächenzahl 0,5 - mit Überschreitungsmöglichkeit um maximal 0,1 durch Flächen von Aufenthaltsräumen in "anderen Geschossen"
- offene Bauweise
- zwei Vollgeschosse zulässig als Höchstgrenze.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wurde einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt - mit einer Überschreitungsmöglichkeit um 20 % durch Garagen, Nebenanlagen u.ä. Mögliche Flächenversiegelungen wurden somit durch diese 1. Änderung im Planungsgebiet um ca 700 qm reduziert.

Die Geschoßflächenzahl wurde ebenfalls einheitlich mit 0,5 festgesetzt - mit Überschreitungsmöglichkeit um maximal 0,05 durch Flächen von Aufenthaltsräumen in "anderen Geschossen". Durch die Änderung der Geschoßflächenzahl und ihrer Überschreitungsmöglichkeit wird erreicht, daß an der Bahnhofstrasse zweigeschossige Gebäude konzentriert werden, wo eine ausreichende Versorgung mit Dienstleistungseinrichtungen garantiert ist. In Teilbereichen der Baugebiete auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstrasse sind ebenfalls verdichtete Wohnformen mit einer GFZ von 0,5 vorhanden.

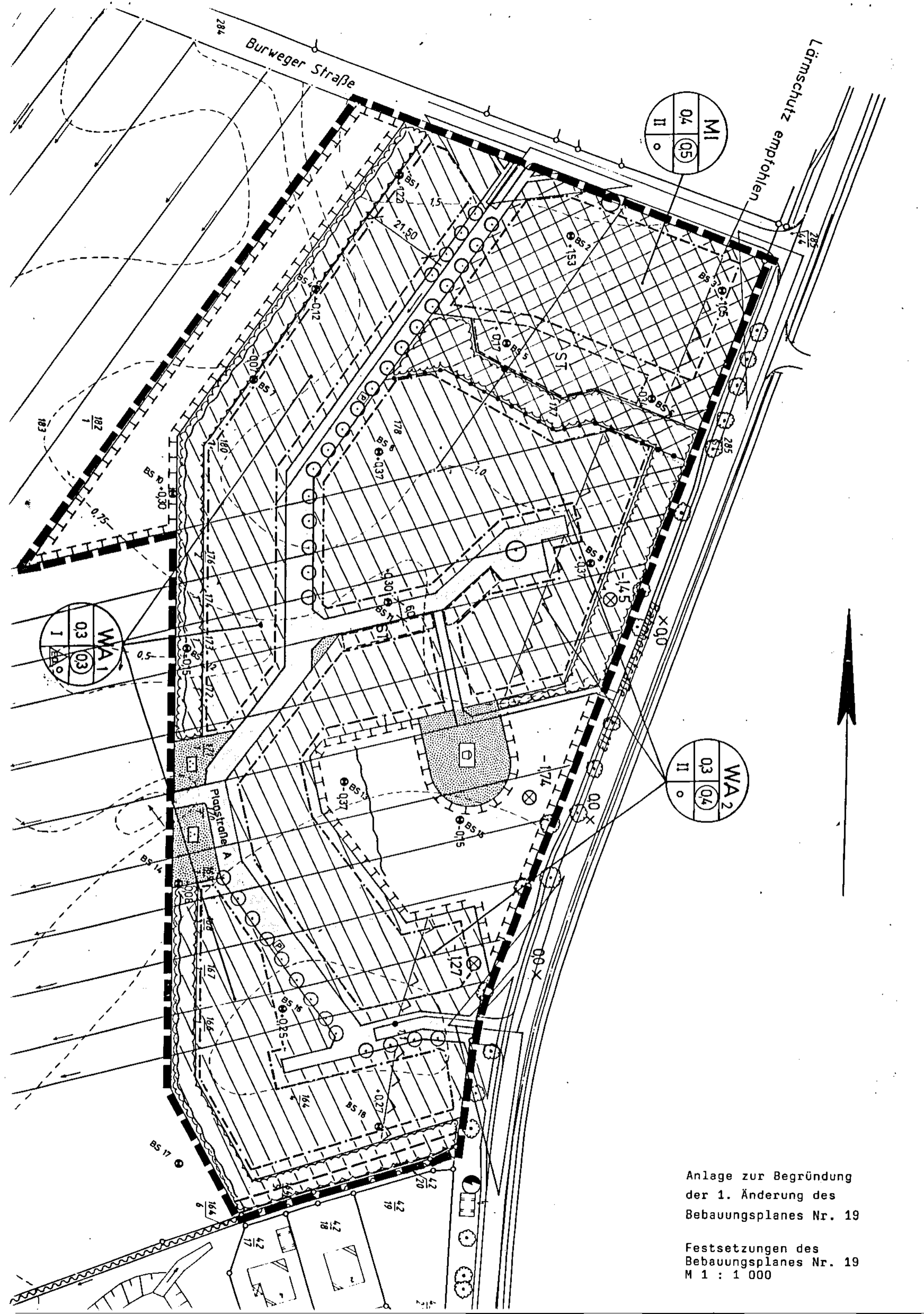
Es gilt die offene Bauweise; Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen sind in diesem Bereich zulässig.

Burweger Straße



Anlage zur Begründung  
 des Bebauungsplanes Nr. 19  
 1. Änderung  
 Flurkartenauszug 1996  
 M 1 : 1 000

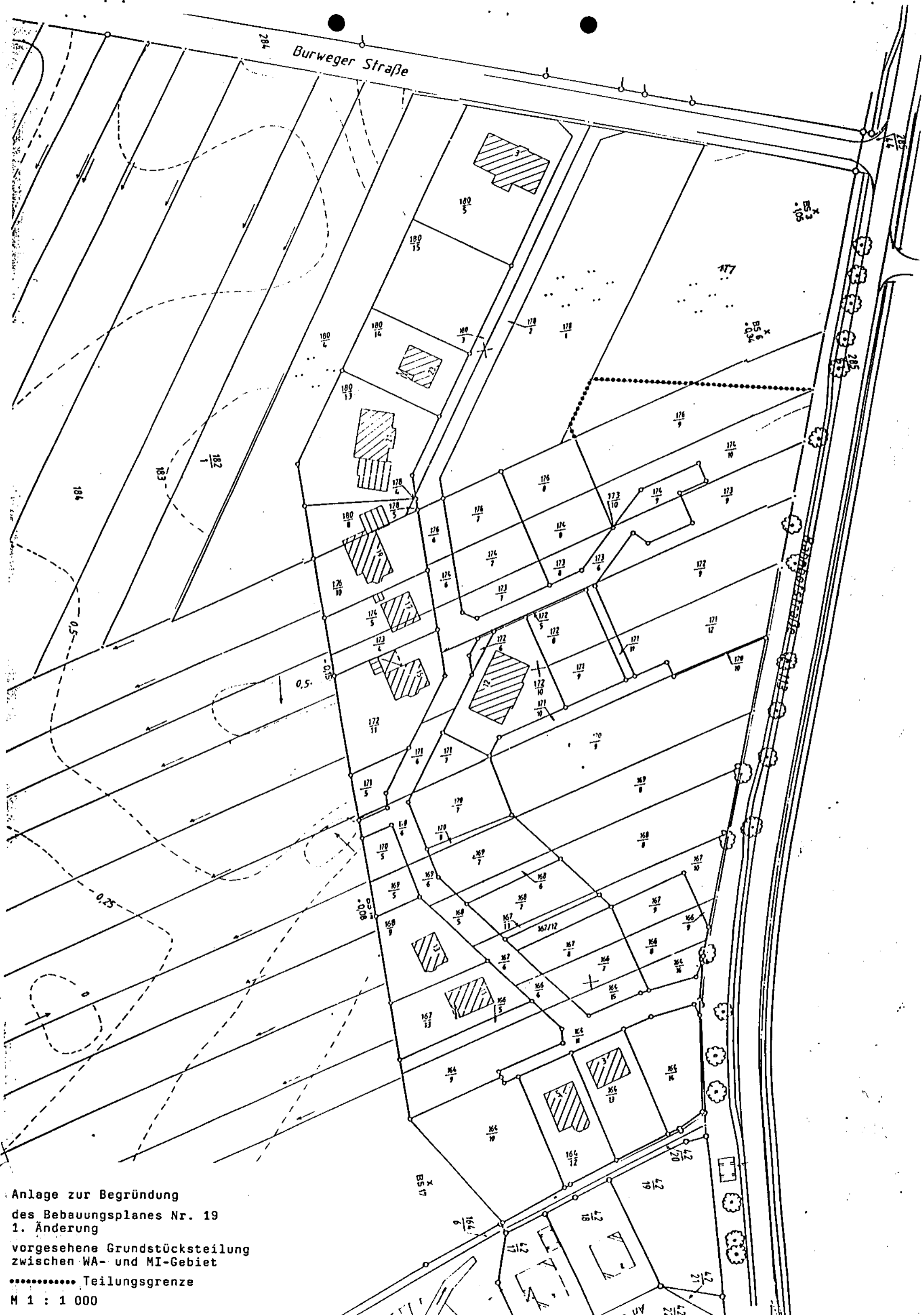




Anlage zur Begründung  
 der 1. Änderung des  
 Bebauungsplanes Nr. 19

Festsetzungen des  
 Bebauungsplanes Nr. 19  
 M 1 : 1 000

Burweger Straße



Anlage zur Begründung  
des Bebauungsplanes Nr. 19  
1. Änderung  
vorgesehene Grundstücksteilung  
zwischen WA- und MI-Gebiet  
..... Teilungsgrenze  
M 1 : 1 000