



Gemeinde Himmelpforten

**BEGRÜNDUNG ZUR
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 19
„BÄCKERMOOR II“
mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung**

Gliederung:

- 1. Rechtsgrundlagen / Geltungsbereich**
- 2. Planungsanlaß**
- 3. Städtebauliches Konzept**

1. Rechtsgrundlagen / Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird aufgrund folgender Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlußfassung geltenden Fassung,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466),
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58),
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S.382), in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlußfassung geltenden Fassung,
- §§ 56, 97, 98 und 91 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S.199).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 ist in drei Teilgeltungsbereiche unterteilt und umfaßt folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Himmelpforten:

Teilgeltungsbereich 1: 177/4, 177/5, 177/6, 177/7, 177/8, 177/9, 177/10, 176/13.

Teilgeltungsbereich 2: 164/9 tlw., 166/5 tlw., 167/13 tlw. und 168/9 tlw.

Teilgeltungsbereich 3: 171/5, 170/4.

Durch diesen Bebauungsplan wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 sowie die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 in Teilbereichen überplant. Im Folgenden werden nur die geänderten und ergänzten Festsetzungen erläutert und begründet.

2. Planungsanlaß

Die Gemeinde Himmelpforten hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 in drei Teilbereichen zu ändern, um die Rahmenbedingungen für die beabsichtigten Wohnungsbauvorhaben im Planbereich zu konkretisieren.

3. Städtebauliches Konzept

Teilgeltungsbereich 1:

Eine in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 als Mischgebiet festgesetzte Fläche wird durch diesen Bebauungsplan in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt, da sich herausgestellt hat, daß für gemischte Bauflächen kein Bedarf besteht. Die Fläche fügt sich damit nahtlos in die umgebenen, ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzten, Flächen ein. Gegenüber dem Mischgebiet wird die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 gesenkt und damit dem benachbarten allgemeinen Wohngebiet angeglichen.

Zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes wird mittig eine Erschließungsstraße mit Wendehammer festgesetzt, über die die Baugrundstücke erschlossen werden. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3 Metern parallel zur Straße geführt.

Eine in der 1. Änderung als Pufferzone zwischen Mischgebiet und unmittelbar angrenzenden allgemeinen Wohngebiet festgesetzte private Anpflanzfläche ist nicht mehr notwendig und wird dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen. Die entlang dieser Pflanzfläche geführte Baugrenze entfällt und verläuft nun in 7 Meter Abstand parallel zur L 113 (Bahnhofstraße). Als Sicht- und Lärmschutz für das neu festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird zur L 113 ein 5 m breiter privater Pflanzstreifen ausgewiesen.

Die Grenze der Zone in der Schallschutzvorkehrungen empfohlen werden, verschiebt sich weiter nach Westen in das allgemeine Wohngebiet, da für allgemeine Wohngebiet niedrigere Orientierungswerte gelten als für Mischgebiete.

Teilgeltungsbereich 2:

Im Teilgeltungsbereich 2 wird die im Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzte östliche Baugrenze verschoben, wodurch sich die bebaubare Fläche für vier Grundstücke (Flurstücke 164/9, 166/5, 167/13 und 168/9) geringfügig vergrößert. Die Baugrenze verläuft nun in einem Abstand von 3 m parallel zur Straße Im Bäckermoor, so daß eine sinnvollere Ausnutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke ermöglicht wird.

Vor der Errichtung von baulichen Anlagen ist besonders in diesem Bereich, auf Probleme im Baugrund aufmerksam zu machen (siehe Hinweis Nr. 2 auf der Planzeichnung).

Teilgeltungsbereich 3:

Eine im Bebauungsplans Nr. 19 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „landschaftspflegerische Gestaltung“ festgesetzte Fläche wird durch diesen Bebauungsplan in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ umgewandelt.

Dazu wird die textliche Festsetzung I.2. eingefügt:

„Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten ist die Errichtung von zweckgebundenen baulichen Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 20 m² zulässig.“

Die inzwischen vorgenommene Parzellierung der Baugrundstücke hat ergeben, daß die im Bebauungsplan Nr. 19 als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche sinnvollerweise dem angrenzenden Baugrundstück zugeschlagen werden kann. Die auf der südlich gegenüberliegenden Straßenseite festgesetzte öffentliche Grünfläche bleibt unverändert bestehen. Durch die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche bleibt die Gesamtkonzeption des Bebauungsplans Nr. 19 unberührt.

Allgemeines

Der Trinkwasserverband weist darauf hin, daß langfristig die Versorgung des Plan-
gebiets nur sichergestellt werden kann, wenn die Planungen für den Bau eines neu-
en Wasserwerkes in Heinbockel verwirklicht werden können. Hierzu wurden inzwi-
schen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die allerdings noch nicht rechts-
kräftig sind.

Geplante Feuerlöscheinrichtungen sind beim Verband rechtzeitig vor Baubeginn zu
beantragen

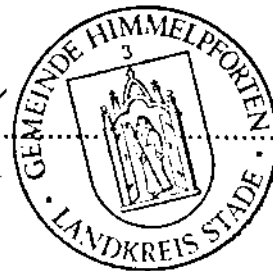
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Himmelpforten.
Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Altablagerungen und Altstandorte in dem betroffenen Bereich sind hier nicht be-
kannt. Das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen und Altstandorten ist
während der Bauphase vor Ort zu erkunden und ggf. dem zuständigen Landkreis
anzuzeigen.

Die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Die Begründung zu den
unverändert bleibenden Festsetzungen ist der Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 19 sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 zu entnehmen.

Himmelpforten, den 29. DEZ. 1997


Bürgermeister



~~Gemeindedirektor~~