



GEMEINDE H I M M E L P F O R T E N
B E B A U U N G S P L A N Nr. 1 A 3. Ä n d e r u n g
" B U S C H H Ö R N E / K Ä L B E R B R O O K "

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBI.I. S. 2253) zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBI.I.S. 3486)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBI.I. s. 123) zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBI.I.S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI.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)

Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A:
Gemarkung, Himmelpforten, Flur 7, Flurstück 112/41.

Allgemeine Begründung

- Der Bebauungsplan Nr. 1 A der Gemeinde Himmelpforten ist seit 1982 rechtswirksam.
- Er wurde für Flächen von insgesamt ca 16 ha Grösse aufgestellt. Das Planungsgebiet ist ein wesentlicher Teil der zentralen Ortslage Himmelpfortens und wird von innerörtlichen Hauptstrassen begrenzt. (Poststrasse, Kälberbrook, Bahnhofstrasse)
- Die innere Erschliessung wurde durch zwei von Südosten nach Nordwesten verlaufende Strassenzüge erreicht, die Querverbindungen bieten. Teilweise wurde das Planungsgebiet bereits auf der Grundlage älterer Bebauungspläne (Nr. 4 und Nr. 1,2. Änderung) erschlossen und bebaut.
- Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 A wurden festgesetzt als
 - Mischgebiete und Kerngebiete - an der Poststrasse und der Bahnhofstrasse
 - als Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Post)
 - als Allgemeine Wohngebiete.

Eine 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde für Flächen an der Poststrasse aufgestellt und ist seit 1993 rechtswirksam.

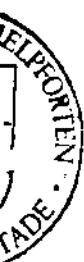
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A wurde für ein Wohngebiet zwischen den Strassen Buschhörne und Weidenkamp aufgestellt und ist seit 1994 rechtswirksam.

Beschreibung des Änderungsgebietes

Das Flurstück 112/41 hat eine Grösse von 5 300 qm. Teilflächen an der Poststrasse sind mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut.

Das Planungsgebiet grenzt an bewohnte Grundstücke an, die als Allgemeine Wohngebiete mit ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise festgesetzt wurden. Innerhalb des nördlich angrenzenden Flurstücks 96/10 wurde ein Mischgebiet festgesetzt.

An der nördlichen und südöstlichen Grenze des Planungsgebietes befindet sich ortsbildprägender Laubbaumbestand, der in der



Planunterlage eingemessen wurde.

Die unbebauten Flächen dienen als Gartenland mit Obstbaumbestand.

Eine Zuwegung zum Planungsgebiet ist einerseits über die Poststrasse, andererseits über den Weidenkamp möglich.

Begründung der 3. Änderung

Im Bebauungsplan Nr. 1 A wurde die Zuwegung zu Flächen im Änderungsgebiet über einen Planweg erreicht, der zwischen Weidenkamp und Poststrasse vorgesehen wurde. Hierzu wurde in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 A ausgeführt:

" Um unerwünschten wohngebietsfremden Verkehr auf dem Strassenzug Weidenkamp / Planweg B zu vermeiden, wird dieser Erschliessungsweg am Anbindungspunkt an den Weidenkamp auf 3,0 m Breite eingeeengt und mit Sperrpfählen versehen. Die durchgehende Verbindung für Fußgänger und Radfahrer ist hier erwünscht und soll den Binnenverkehr zu Schule, Friedhof, Verwaltung, Geschäften aufnehmen."

Die Herstellung einer fußläufigen Verbindung zwischen Poststrasse und Weidenkamp ist nach wie vor ein Planungsziel der Gemeinde Himmelpforten.

Eine Änderung der Lage des genannten Planweges B wäre jedoch notwendig, um dem vorhandenen Baumbestand ausreichenden Lebensraum zu belassen.

Da der größte Teil des Änderungsgebietes als Altenwohnanlage genutzt werden soll, ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrserschliessungsstrasse nicht mehr erforderlich. Daher wurde das Ziel, eine interne Verbindung in Baugebieten zu erreichen durch die Festsetzung einer Fläche, die mit Gehrecht zu belasten ist, erreicht.

Unter Berücksichtigung des Baumbestandes, der vorhandenen Bebauung, der Nachbarnutzungen und der geplanten baulichen Nutzung müssen die überbaubaren Grundstücksflächen geändert werden; ausserdem soll eine Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet erreicht werden.

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 3. Änderung wurde nach wie vor ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 4(2) 1-3 BauNVO und gemäß § 4(3) 1-3 BauNVO allgemein zulässig.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um Nutzungen fernzuhalten, die grössere Flächen beanspruchen.

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb von Flächen, die vorhandener eingeschossiger Bebauung benachbart liegen, wurde die zulässige Geschosßzahl auf " I " reduziert. Im übrigen Änderungsbereich gilt nach wie vor eine zweigeschossige Bauweise.

Die Grundflächenzahl wurde im gesamten Änderungsbereich von 0,2

auf 0,3 erhöht, um eine Nutzung zu ermöglichen, die der zentralen Lage der Fläche angemessen ist.

Gemäß § 19(4) der Baunutzungsverordnung wurde festgesetzt, daß die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebengebäude, Garagen, deren Zufahrten und dergleichen maximal um 0,05 überschritten werden darf. (GRZ max = 0,35)

Um eine übermäßige Flächenversiegelung zu vermeiden, wurde festgesetzt, daß notwendige Stellplätze eine wasserdurchlässige, belüftbare Oberfläche erhalten müssen.

Innerhalb der Teilflächen mit einer möglichen zweigeschossigen Bebauung wurde die Geschoßflächenzahl von 0,4 auf 0,5 erhöht. Innerhalb der Bereiche mit eingeschossiger Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Geschoßzahl hinreichend bestimmt.

Bauweise, Baugrenzen

Im Änderungsgebiet gilt die offene Bauweise. Wegen des Flächenzuschnitts und der geringen Ausdehnung der Änderungsfläche ist es nicht erforderlich, eine Begrenzung der Gebäudelänge oder eine Stellung der baulichen Anlagen festzusetzen. Eine Südorientierung zumindest von Teilen der zukünftigen Bebauung wird empfohlen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden unter Berücksichtigung des Baumbestandes geplant. Von der Baumreihe am Nordrand des Planungsgebietes halten überbaubare Flächen einen Mindestabstand von 8,0 m ein. Ebenfalls wurden die Baugrenzen an der Süd- und Westseite des Planungsgebietes in 5,0 bzw. 6,0 m Abstand von der Grundstücksgrenze geführt, um Baumbestände zu beachten.

Die Festsetzung, daß Nebenanlagen, die Gebäude sind, nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, wurde unverändert für den Änderungsbereich übernommen.

Verkehrerschließung

Das Planungsgebiet wird durch private Zuwegungen erschlossen. Die Festsetzung einer öffentlichen Erschließungsstrasse ist nicht erforderlich.

Ein Fußweg, der der Allgemeinheit dient, ist innerhalb des Änderungsbereichs herzustellen und jederzeit zugänglich zu halten.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurden Flächen in 3,0 m Breite festgesetzt, die mit Gehrecht zu belasten sind. Die Wege-Fläche soll mit einer wasserdurchlässigen Decke versehen werden.

Innerhalb dieser Fläche, die mit Gehrecht zu belasten ist, soll der genannte Verbindungsweg so weit wie möglich abgerückt von der erhaltenswerten Baumreihe angelegt werden. Seine befestigte Breite soll auf 1,50 - 1,80 m beschränkt werden, um den Wurzelbereich der Bäume nicht übermäßig zu belasten.

Um erhaltenswerten Baumbestand an der Strasse "Forth" zu schonen, sollte der geplante Fußweg ggf. südlich der eingemessenen Eiche Nr. 16 angelegt werden.

Flächen für den ruhenden Verkehr müssen im Änderungsgebiet auf den

Privatgrundstücken in ausreichender Zahl gemäß NBauO angelegt werden. Standorte dieser Stellplätze wurden nicht festgesetzt, um der Gebäudeplanung Spielraum zu lassen. Um Immissionskonflikte in Grenzbereichen zu Nachbargrundstücken zu vermeiden, wurde jedoch festgesetzt, daß grössere Stellplatzanlagen durch Bepflanzungen zu gliedern und abzuschirmen sind.

Technische Versorgung

Sämtliche Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung sind im Änderungsgebiet vorhanden und für die mögliche zusätzliche Beanspruchung ausreichend bemessen.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Himmelpforten. Die Bestimmungen und Auflagen der Schutzzonenverordnung vom 1.2.1971 sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Naturschutz und Landschaftspflege

Nach dem Erlaß vom 20.4.1995 " Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht " ist die Eingriffsregelung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz bei Änderungen von Bauleitplänen beschränkt anzuwenden.

" ... Es ist darauf abzustellen, ob auf Grund der Änderung 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 seit langem als Allgemeines Wohngebiet geplant und ist Bestandteil der zentralen Siedlungsfläche Himmelpfortens.

Im Änderungsgebiet wurde im Bebauungsplan Nr. 1 A eine Verkehrsfläche von 465 qm Grösse geplant, zusätzlich war eine Versiegelung in einem Umfang von 1 250 qm möglich. 200 qm Flächen sind bereits versiegelt.

Durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A wird eine Flächenversiegelung von ca 1 650 qm zusätzlich zu der vorhandenen ermöglicht.

Insofern wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der den bereits nach rechtskräftigem Bebauungsplan möglichen Eingriff übertrifft.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild dienen folgende Festsetzungen:

- vorhandener, das Ortsbild wesentlich prägender, Baumbestand wurde eingemessen, ist zu erhalten und im Falle des Verlustes zu ersetzen. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbildes, der Bodenfunktionen und des Kleinklimas.

Vorhandene Bäume im Planungsgebiet, die nicht eingemessen wurden, sollten - soweit möglich - ebenfalls erhalten werden.

Der Baumbestand muß während der Bauzeit vor Beschädigungen, auch im Wurzelbereich, geschützt werden. (siehe DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen").

- Im Bereich von Stellplätzen sind Anpflanzungen vorzusehen, die dem Schutz von Bodenfunktionen, der Verbesserung des Kleinklimas und des Ortsbildes dienen
- Grundstückseinfriedungen müssen aus standortheimischen Laubgehölzen oder Hecken hergestellt werden
- Stellplätze müssen mit einer wasserdurchlässigen Decke versehen werden - zur Minderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Städtebauliche Werte und Kosten

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgrösse von 5 300 qm.
Es ist vorgesehen, ca 20 bis 25 Altenwohnungen zu errichten.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A werden der Gemeinde Himmelpforten keine Kosten entstehen.

Himmelpforten, den 31.07.1996

M.H.

B. Müller
Bürgermeister
M. Müller
Gemeindedirektor



- Anlagen: - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 A mit Festsetzungen für das Änderungsgebiet M 1 : 1 000
- erhaltenswerter, eingemessener Baumbestand im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 A

Nr. Baumart: Durchmesser ϕ m:

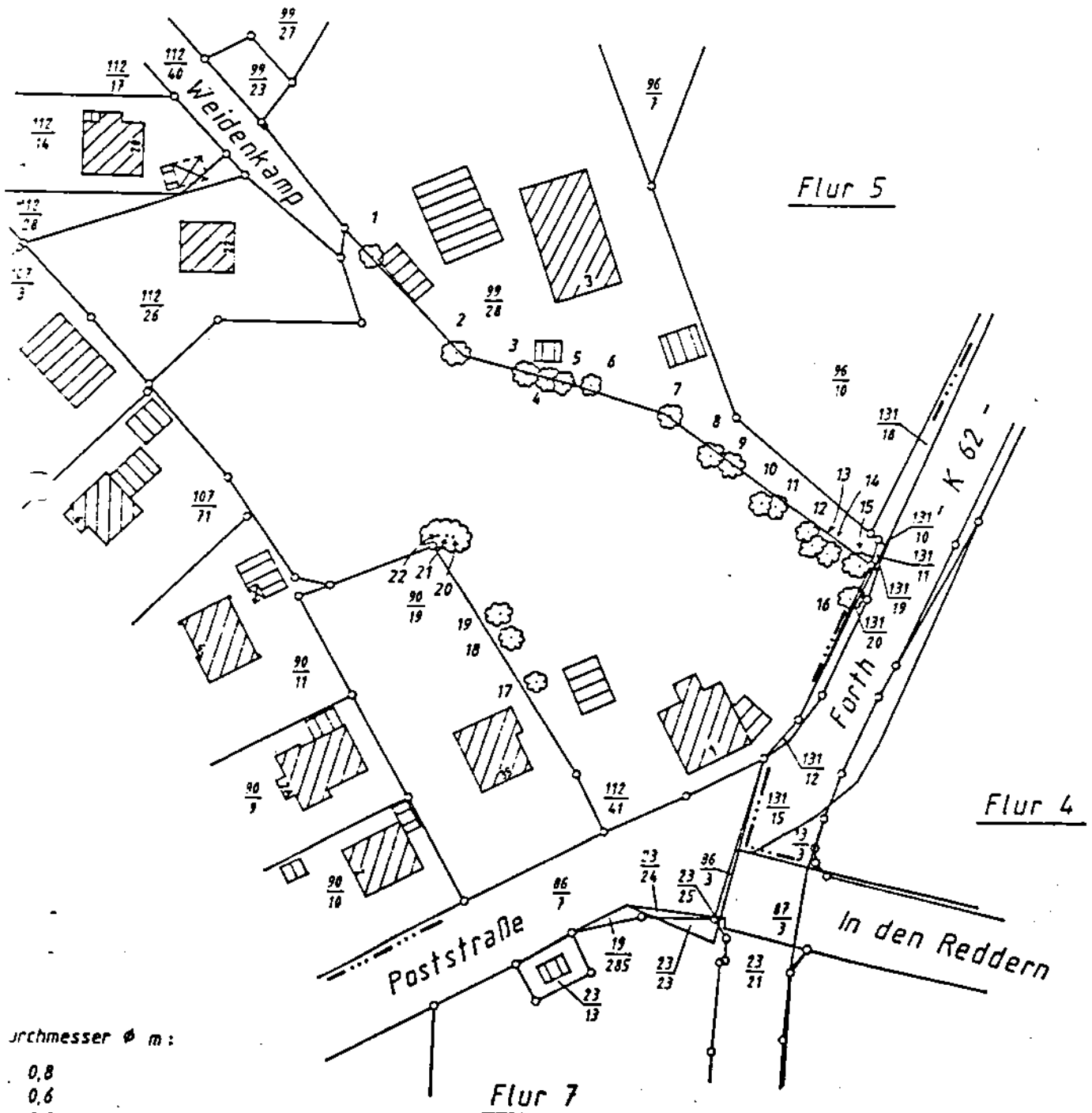
1	Eiche	0,8
2	Esche	0,6
3	Esche	0,8
4	Eiche	0,7
5	Eiche	0,5
6	Esche	0,6
7	Eiche	0,5
8	Eiche	0,5
9	Eiche	0,5
10	Buche	0,6
11	Eiche	0,5
12	Eiche	0,4
13	Buche	0,5
14	Buche	0,7
15	Eiche	0,7
16	Eiche	0,8
17	Eiche	0,6
18	Eiche	0,5
19	Eiche	0,9
20	Eiche	0,4
21	Buche	0,4
22	Buche	0,7

Gemeinde Himmelpforten

Bebauungsplan Nr. 1 A, 3. Änderung

erhaltenswerter Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

M 1 : 1 000



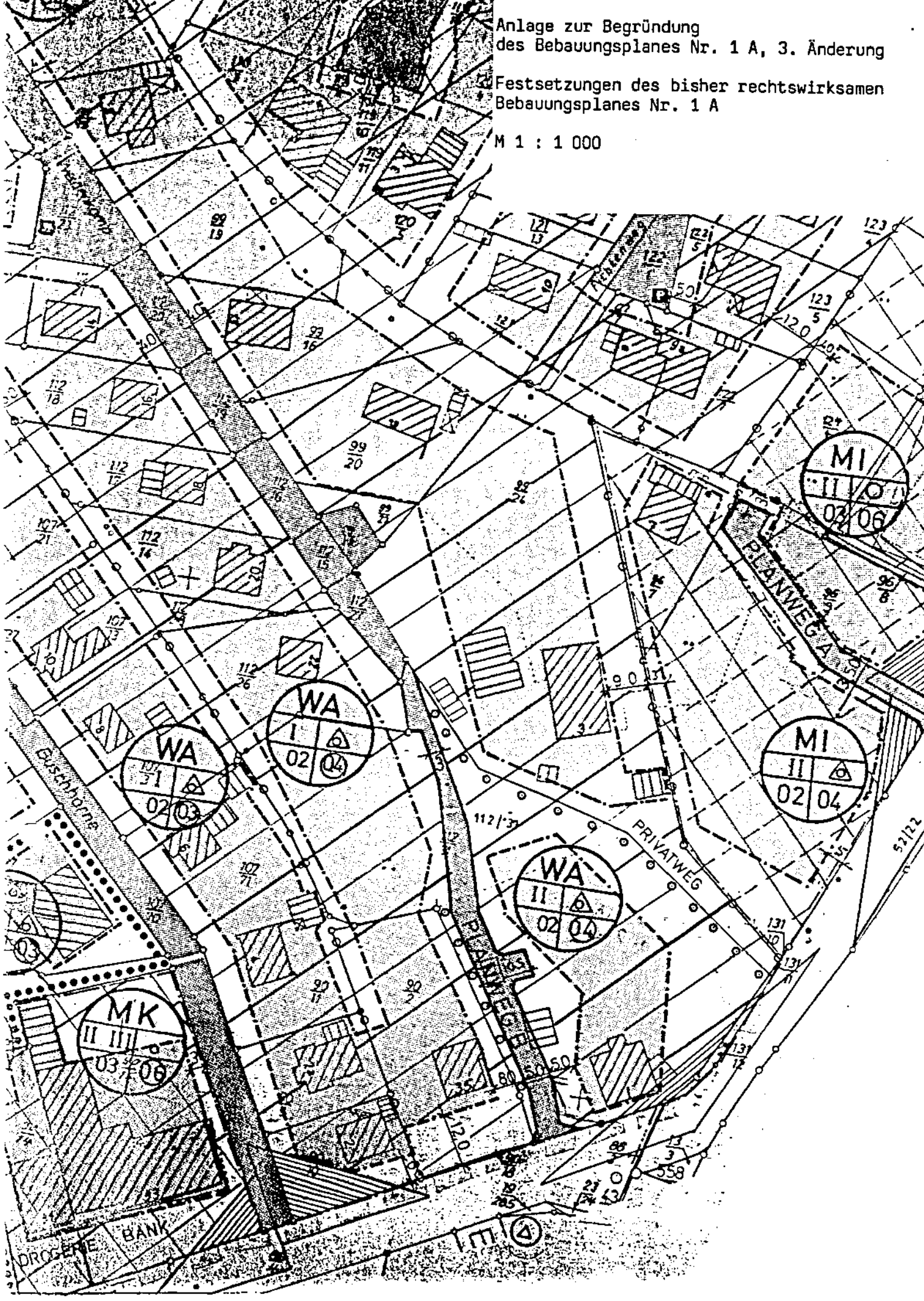
Durchmesser ϕ m:

- 0,8
- 0,6
- 0,4

Anlage zur Begründung
des Bebauungsplanes Nr. 1 A, 3. Änderung

Festsetzungen des bisher rechtswirksamen
Bebauungsplanes Nr. 1 A

M 1 : 1 000



DROGERIE BANK

M ④