

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Himmelpforten/ Landkreis Stade
für das Gebiet "Östlich der K 62" - Engelke"

Der bebauungsplan wird aufgestellt zur Erschließung des Flurstückes
105/6 in Flur 3 der Gemarkung Himmelpforten.

Die Flurstücke 105/7 und 105/8, für die Baugenehmigungen aufgrund
ihrer Lage in einer Baulücke bereits erteilt wurden, sowie durch
Nutzungsbeschränkung in Sichtdreiecken betreffende kleine Teilflächen
der Flurstücke 105/5 und 105/2 werden wegen zu treffender Neufest-
setzungen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit
einbezogen.

Zustand:

Das Planungsgebiet umfaßt bei durchschnittlich rd. 60m
Breite und rd. 85m Länge rd. 0,5 ha.

Das Gebiet ist Teil einer ausgebeuteten ehemaligen
Sandgrube und liegt ebenso wie die nördlich und südlich
angrenzenden Nachbargrundstücke bis zu rd. 2m unter der
Fahrbahnoberkante der Kreisstraße 62 und dem westlich
angrenzenden Ackerland.

Baumbestand ist auf dem Gelände nicht vorhanden.

Geländeaufschüttungen wurden teilweise - insbesondere
auf dem Flurstück 105/7 - bereits vorgenommen.

Art u. Maß d. baulichen Nutzung:

Das Gebiet wird entsprechend der mit 1. Änderung des
Flächennutzungsplanes vom 18.12.1970 beabsichtigten
Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt, jedoch mit der
Einschränkung, daß nur Wohngebäude gemäß § 5 Abs. 2
Zif.3 der BauNVO i.d.F.v. 26.11.1968/ 20.12.1968 zu-
lässig sind.

Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung
(Geschoßzahl Z = I mit Grundflächen- und Geschoßflächen-
zahl GRZ bzw. GFZ = 0,4) entspricht der Nachfrage nach
Einfamilienhausgrundstücken; das Gleiche gilt für die
Festsetzung innerhalb vier überbaubarer Flächen, daß
nur Einzelhäuser errichtet werden sollen. Für den west-
lichen Teil des Gebietes bleibt die Möglichkeit offen,
anstelle von 1 - 2 Einzelhäusern ein Doppelhaus oder
eine Hausgruppe anzuerkennen.

Insgesamt werden 5 bis 7 neue Wohneinheiten in dem Gebiet
entstehen.

Überbaubare Flächen:

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Festsetzungen
getroffen für die Höhenlage der baulichen Anlagen, die
sich jeweils nach dem Gefälle der Erschließungsstraße
richtet.

Es ist dabei nicht erforderlich, daß das Gelände insge-
samt aufgeschüttet wird; vielmehr sollte ein Übergang
von der Vergartenfläche zur vorhandenen Geländehöhe
durch Terrassierungen getroffen werden.

Erschließung: Das Gebiet wird von der K 62 aus durch eine Stichstraße mit Wendeplatz und öffentlichen Parkplätzen erschlossen. Das Straßengelände muß soweit aufgeschüttet werden, als es für das Mindestgefälle der Kanalisationsleitung erforderlich wird. Verhandene und geplante Höhen sind im Bebauungsplan eingetragen; außerdem wird dieser Begründung ein Straßenlängsschnitt zur Erläuterung beigelegt.

Die Einmündung der Stichstraße in die Kreisstraße muß den Forderungen des Straßenbauamtes entsprechend ausgebildet werden, d.h. die Fahrbahn der Erschließungsstraße muß mindestens 20 m Länge - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße - in 5,50 m Breite mit beiderseitigen Anschlußausrundungen $R = 10m$ nach Weisung der Straßenmeisterei gepflastert werden.

Die Bemessung der Sichtdreiecke entspricht ebenfalls den Forderungen des Straßenbauamtes.

Versorgung: Das Gebiet wird an das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Kehlringen, sowie an die zentrale Kanalisation und zentrale Müllbeseitigung der Gemeinde Himmelpforten angeschlossen. Für die Verlegung der Fernmeldeleitungen der Deutschen Bundespost sind grundsätzlich Leitungsrechte auf allen Wegeflächen und denjenigen Flächen, die zur Versorgung von nicht an Wegen gelegenen Baugrundstücken in Anspruch genommen werden müssen, zugunsten der Eigentümer der zu versorgenden Baugrundstücke einzuräumen.

Die Kosten: die der Gemeinde durch Straßenausbau und Ausbau der Kanalisation entstehen werden, betragen überschläglich errechnet voraussichtlich

etwa 35 000,- DM

Maßnahmen: für die der Bebauungsplan Grundlage bildet, sind Enteignungen nach § 85 ff BBauG v. 23.6.1970 zur Freilegung der erforderlichen Erschließungsfläche und Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke.

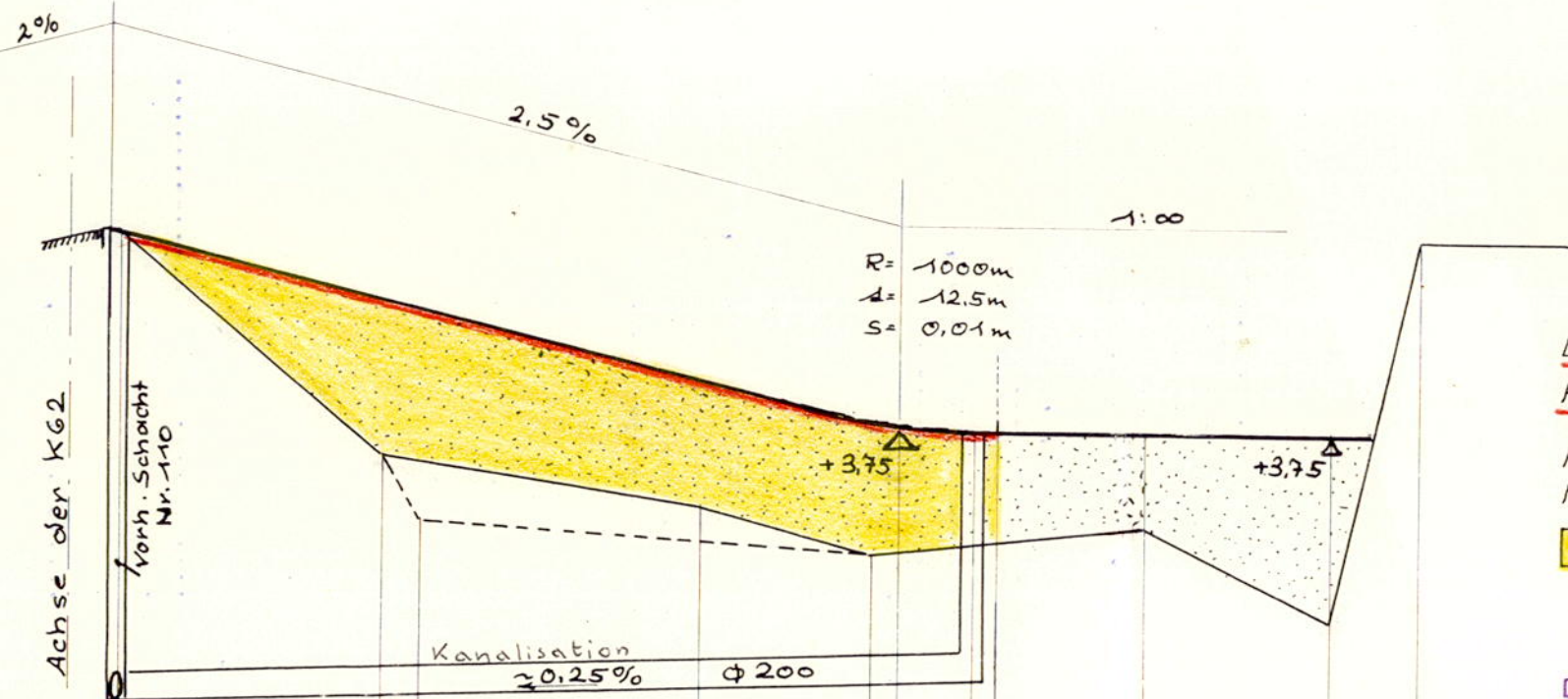
Stade, im März 1971

DIPL.-ING. SIGRID ROSECK
ARCHITECTIN IIDA
26 STADE BE
AM CHÄFERSTEG 10
ERNSTHOF (04141) 6231

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 8. April 1971 bis 10. Mai 1971 mit der Anlage (Straßenlängsschnitt) öffentlich ausgelegt.


Himmelpforten, den 14. 5. 1971





Längsschnitt
Planstrasse

M. d. L. 1: 500
M. d. H. 1: 50

 Aufschüttung

DIPL. ING. SIGRID ROSECK
ARCHITEKT IN BDA
216 STADTDE/ELBE
AM SCHÄFERSTIEG 15
FERNRUF (04141) 62871

OK neue Straße	0.00	3.25	5.05		4.62	4.07	3.80	3.76	3.75		3.09	2.46	5.03
Schacht tiefe		3.17											
Höhe der Kanalsole		1.88							2.03				
Gelände-höhe		5.05		3.57	3.11 (seitlich)	3.22	2.90		1.72		3.09	2.46	5.03
Stat.	0.00	3.25	5.05	21.0	23.5	42.5	54	55.25	61.0	62.5	72.5	85	91

Anlage zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 3
der Gemeinde Himmelforten
Landkreis Stade
für das Gebiet
„Östlich der K62 - Engelke“