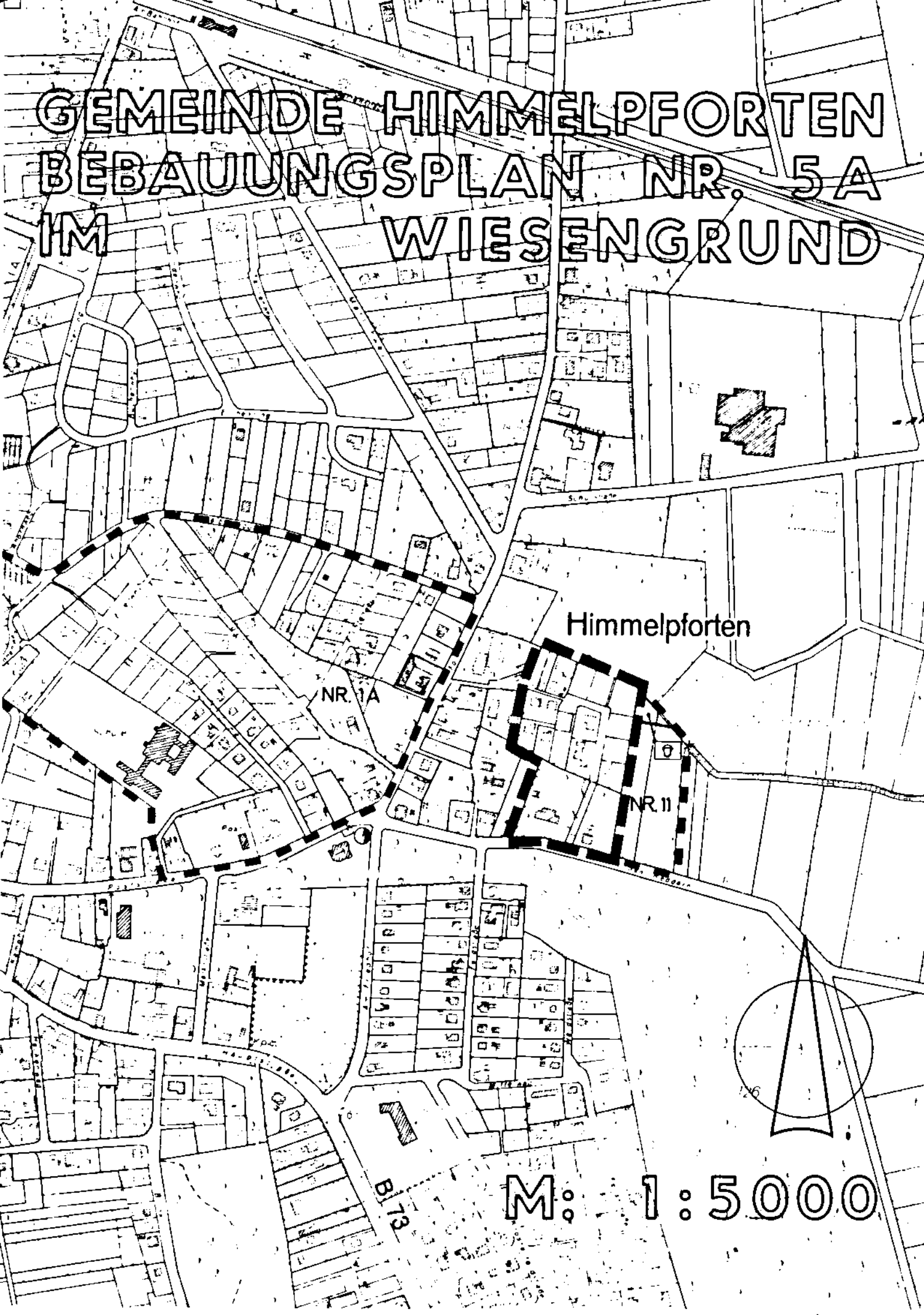


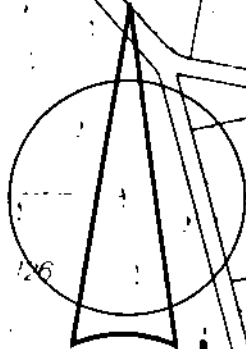
GEMEINDE HIMMELPFORTEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5A IM WIESENGRUND



Himmelpforten

NR. 1A

NR. 11



M: 1:5000

B 13

Bebauungsplan Nr. 5A der Gemeinde Himmelpforten "Im Wiesengrund"

Begründung zum Bebauungsplan

Grundlagen des Bebauungsplanes:

- Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl I. S. 2256, ber. 3617) zuletzt geändert am 06. 07.1979 (BGBl I. S. 949) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl I. S. 1763)
- Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl .I. S. 833)
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl S. 229) in der zur Zeit geltenden Fassung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Gemarkung Himmelpforten, Flur 4, Flurstücke 132/8, 132/9, 132/10, 132/11, 132/12, 132/13, 17/7, 17/8, 17/24, 17/11, 17/12, 23/21, 17/23, 17/13, 17/22, 17/19, 17/18, 17/25, 17/21, 17/20, 17/17, 23/19, 23/23, 23/22, 23/15, 23/14, 23/11, 23/12, 23/13, 23/8, 23/20, 23/27, 23/28, 23/25, 23/24.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze der Flurstücke 132/8, 132/9, 132/10, 132/11, 132/12, 132/13, der Flur 4, Gemarkung Himmelpforten
- im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke 132/13, 23/21, 23/11, 23/12, 23/13, 23/28, 23/25, 23/24, der Flur 4, Gemarkung Himmelpforten bzw. die Westgrenze des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Himmelpforten
- im Süden durch die Nordgrenze der Strasse "In den Reddern" und die Südgrenze der Flurstücke 17/21 und 17/20 u.w.
- im Westen durch die Westgrenze der Flurstücke 23/8, 17/21, 17/22, 132/8, 17/23, 17/7, der Flur 4, Gemarkung Himmelpforten

Allgemeine Begründung

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten wurden östlich der Strasse "Forth" Allgemeine Wohngebiete und Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen dargestellt.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen erscheint in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll, da sie in fußläufiger Entfernung zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen im Ortskern Himmelpforten liegen und landwirtschaftliche Belange nicht betroffen werden.

Daher wurde für den nördlichen Teil des Planungsgebietes - mit Ausnahme der Flurstücke 23/8, 23/27, 23/28, 23/25 und 23/24 der Flur 4, Gemarkung Himmelpforten - der Bebauungsplan Nr. 5 "Am Walde/Engelke" aufgestellt und genehmigt.

Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde eine Erschliessungsstrasse ausgebaut und eine Bebauung durchgeführt, die überwiegend aus eingeschossigen Wohnhäusern besteht. Über die Hälfte des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 ist bereits der vorgesehenen Nutzung zugeführt worden.

Das Planungsgebiet grenzt westlich an die bebaute Ortalage an. Die Flächen östlich des Bebauungsplangebietes sind durch den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Himmelpforten für eine Bebauung mit Wohnhäusern vorbereitet worden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) im Norden, die gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen vorgesehen sind, ist das Planungsgebiet durch einen verrohrten Graben mit Eichenbestand begrenzt. Im Süden wird das Planungsgebiet durch die Strasse "In den Reddern" und vorhandene Waldflächen begrenzt.

Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5A

Im Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Himmelpforten wurde eine Erschliessungsstrasse in einer Breite von 8,0 m, teilweise von 10,0 m geplant, die von der Strasse "In den Reddern" ausgeht und in einem Wendeplatz endet. Eine Fußwegverbindung nach Westen wurde vorbereitet ebenso ein Fußweg nach Norden.

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5 wurde die Parzellierung im Planungsgebiet vorgenommen.

Da jedoch nach der Grundstücksaufteilung und den vorliegenden Bauwünschen weniger als 30 Baugrundstücke im Planungsgebiet geschaffen werden können, ist eine weniger aufwendige Erschliessungsanlage ausreichend, um das Planungsgebiet zu bedienen.

Da die Gemeinde Himmelpforten vorhat, den Endausbau der Erschliessungsstrassen im Planungsgebiet im Kürze auszuführen, wird es notwendig, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 aufzuheben und den geänderten Planungsvorstellungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5A gerecht zu werden.

Ausser der zu ändernden Breite der Erschliessungsstrassen sollen folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5A geändert bzw. aufgehoben und ergänzt werden:

- Auf die Festsetzung der Hauptausrichtung der baulichen Anlagen soll verzichtet werden.
- Auf die Planung eines Kinderspielplatzes kann verzichtet werden.
- Das Planungsgebiet soll um die Flurstücke 23/27, 23/28, 23/25 und 23/8 der Flur 4 erweitert werden, um das Gebiet insgesamt einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen und um die Freiflächen des Flurstücks 23/8 für eine Bebauung vorzubereiten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5A werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Himmelpforten aufgehoben.

Planungskonzeption und Verkehrserschliessung

Das Planungsgebiet wird für die Errichtung von Wohngebäuden in offener Bauweise vorbereitet. Um den aufgelockerten Siedlungscharakter zu erhalten, werden nur Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger

Bauweise zugelassen. Eine Ausnahme bildet die bereits bebaute Teilfläche des Flurstücks 23/8, in der eine zweigeschossige Bebauung entsprechend dem Bestand zugelassen wird.

Die Baugrenzen sind so gewählt worden, daß im Planungsgebiet vorhandener Baumbestand geschont werden kann.

Für die Verkehrserschliessung wird eine Breite eines befahrbaren Wohnweges von 5,83 m für ausreichend angesehen.

Es ist vorgesehen, diesen Erschliessungsweg im Sinne der Verkehrsberuhigung mit versetzten Pflanzinseln auszustatten, um zu einer rücksichtsvollen Fahrweise anzuleiten.

Die Teilflächen der Flurstücke 23/20, 23/14, 23/15, 23/22, und 17/13, die für den Ausbau eines Erschliessungsweges nicht benötigt werden, wurden im Bebauungsplan als öffentliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es besteht die Möglichkeit, diese Flächen den Eigentümern der angrenzenden Baugrundstücke zur Mitbenutzung zu übergeben.

Innerhalb des Flurstückes 23/8 wurde eine überbaubare Grundstücksfläche so geplant, daß neben dem vorhandenen Gebäude vier weitere Wohnbauten errichtet werden können. Die Erschliessung kann über einen Privatweg von der Strasse "Im Wiesengrund" aus geschaffen werden.

Da innerhalb dieses Flurstückes markante Baumgruppen und Einzelbäume vorhanden sind, wurden die überbaubaren Grundstücksteile eng bemessen.

Die festgesetzten Baugrenzen im Bereich des vorhandenen Gebäudes auf dem Flurstück 23/8 gewährleisten, daß dieser besondere Baukörper in seinem achsialen Aufbau erhalten bleiben kann.

Auf die Planung eines Kinderspielplatzes kann im Planungsgebiet verzichtet werden, da im Bebauungsplan Nr. 11 angrenzend an dieses Planungsgebiet eine Kinderspielplatzfläche vorbereitet wurde. Dieser Kinderspielplatz, der in diesem Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt wurde, ist aus dem Planungsgebiet über einen Fußweg zu erreichen.

Dieser Spielplatz ist in seiner Grösse von 390 qm ausreichend bemessen um die Anforderungen gemäß niedersächsischem Spielplatzgesetz für beide Planungsgebiete zu erfüllen. Spielplätze für Kleinkinder sollen darüber hinaus auf den Einzelgrundstücken angelegt werden. Das Spielbedürfnis der grösseren Kinder kann auch in der südlich angrenzenden Waldfläche befriedigt werden. Die Gemeinde Himmelpforten wird gemäß § 5 NSpPG beantragen, daß in diesem Falle eine Ausnahme von den Bestimmungen des Spielplatzgesetzes gewährt wird. Gemäß NSpPG ist eine Spielplatzfläche für Kinder in der Grösse von 2% der zulässigen Geschosfläche erforderlich. Die zulässige Geschosfläche beträgt in beiden Planungsgebieten (Bebauungsplan Nr. 11 und Nr 5A) 11.009 qm. Eine Spielplatzfläche von 220 qm Grösse ist demnach erforderlich.

3% der Wohnfläche der Wohnungen soll gemäß NSpPG als Spielfläche für Kleinkinder zur Verfügung stehen. In beiden Planungsgebieten können ca 37 Wohnungen insgesamt errichtet werden. Bei einer durchschnittlichen Grösse der Wohnfläche von 110 qm beträgt die notwendige Spielfläche 122 qm.

Demnach sind im Planungsgebiet bzw. in dessen nächster Umgebung ausreichende Flächen vorhanden, um das Spielbedürfnis der Kinder zu befriedigen.

Der Landschaftspflege und der Durchgrünung im Planungsgebiet dienen folgende Festsetzungen:

- vorhandener erhaltenswerter Baumbestand wurde im Bebauungsplan dargestellt. Diese Bäume sollen erhalten werden und sind während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen. Durch entsprechende Auflagen ist sicherzustellen, daß der Wurzelbereich nicht durch Baumaschinen oder lagerndes Material verdichtet wird und daß ein ausreichender unbefestigter Raum im Bereich des Stammes von Befestigung freigehalten wird.
- Eine vorhandene Hecke wurde als erhaltenswert gekennzeichnet.
- Im Westen des Planungsgebietes wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zum Erhalten von Bäumen festgesetzt. Sie dient auch der Trennung verschiedener Nutzungsarten.
- Die geplante bereits beschriebene Gestaltung der Verkehrsflächen sowie der beiderseitigen Nachbarflächen wird wesentlich dazu beitragen, dem Planungsgebiet ein durchgrüntes, aufgelockertes Erscheinungsbild zu geben.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen überwiegend laubabwerfende standortgerechte Gehölzarten verwendet werden. (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Es wird empfohlen, auch auf den Privatgrundstücken vermehrt standortgerechte laubabwerfende Gehölze anzupflanzen.

Bodenordnung

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde die Aufteilung der Baugrundstücke im wesentlichen bereits erreicht. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Technische Versorgung

Die Beseitigung des Hausmülls ist durch die Satzung des Landkreises Stade geregelt.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Anlagen des Wasserversorgungsverbandes Kehdingen gesichert. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III für das Wasserwerk Himmelpforten. Die Schutzonenverordnung ist zu beachten.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluß an die Versorgungsanlagen der Überlandwerk-Nord-Hannover AG. Eine Trafostation oder Freileitungen sind im Planungsgebiet nicht zu berücksichtigen. Die vorhandene Trafostation am Friedhof wurde nachrichtlich in den Übersichtsplan M 1 : 5 000 eingetragen.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch Anschluß an die Kläranlage Himmelpforten, deren Anlagen nach Erweiterung und Anlage von Klärteichen in der Gemarkung Burweg ausreichend bemessen sind. Die Schmutzwasserkanalisation ist im Planungsgebiet weitgehend vorhanden. Das Abwasser wird im Verlauf eines Planweges nach Westen zur K 62 abgeführt und in die vorhandenen Systeme eingeleitet.

Das Oberflächenwasser wird im Verlauf der Planstrassen durch vorhandene und geplante Regenwassersammler abgeleitet. An der nördlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft ein verrohrter Graben zur Sammlung des Oberflächenwassers. Vorhandene und geplante Systeme zur Ableitung des Schmutzwassers und des Oberflächenwassers wurden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Für den Netzausbau der Deutschen Bundespost sind öffentliche Strassen und Wege mitzubedenken.

Städtebauliche Werte

Das Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtgröße von	23 400 qm
davon Strassen- und Wegeflächen (öffentlich)	2 324 qm
davon Wegeflächen (privat)	50 qm
und öffentliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	710 qm
Nettogrundstücksflächen	20 266 qm

Dreizehn Hauptgebäude sind im Planungsgebiet vorhanden. Ca zehn Gebäude können zusätzlich errichtet werden.

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Kostenverursachende Maßnahmen sind die Herstellung der Anlagen für die Verkehrserschließung, der Grünflächen und die technische Ver- und Entsorgung.

Erschließungsanlagen sind im Planungsgebiet im wesentlichen vorhanden. Für den Umbau der Erschließungswege im Sinne der Verkehrsberuhigung - einschließlich der Ergänzung des Systems der Oberflächenentwässerung - ist ein Kostenaufwand von 40 000.- DM erforderlich.

Gemeindeanteil 4 000.- DM

Für die Herrichtung der Grünflächen wird ein Kostenaufwand von 7 000.- DM erforderlich.

Die Kosten der Stromversorgung und der Wasserversorgung werden durch die Anschlußgebühren gedeckt, so daß kein Gemeindeanteil verbleibt.

Kosten der Schmutzwasserkanalisation gemäß § 127(4) BBauG: Die vorhandenen Kanalisationsleitungen müssen ergänzt werden und eine Ableitung des Schmutzwassers aus dem Flurstück 23/8 muß vorbereitet werden.

45 lfdm Abwasserkanal aus Steinzeugrohr betriebsfertig hergestellt einschließlich der Hausanschlußleitungen und der Nebenkosten 18 240.- DM

Die Kosten werden durch die Anschlußgebühren gemäß KAG gedeckt.

Summe der Kosten, die für die Gemeinde Himmelpforten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5A entstehen werden:

11 000.- DM

Himmelpforten, den 7. Oktober 1985
Gemeinde Himmelpforten
der Gemeindedirektor

Krüger



1. 10. 1984
11. 12. 1984
7. 10. 1985