

GEMEINDE HIMMELPFORTEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 7 A 2. Änderung

" zwischen Marschweg, Gartenstrasse und K 62 "

=====

Begründung der 2. Änderung

-----



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBI.I. S. 223) zuletzt geändert am 14.7. 1992 (BGBI.I. S. 1257)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBI.I. S. 123)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI.I. S. 56)
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl.S. 229) zuletzt geändert am 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 363)

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A:  
Gemarkung Himmelpforten, Flur 5, Flurstücke 250/5, 250/7, 251/18, 251/19, 265/5, 265/4, 266/6, 251/14, 250/9 tlw., 250/8 tlw., 251/12 tlw., 266/7 tlw., 269/3 tlw., 269/4, 270/2, 271/8, 271/6, 272/2, 272/1, 271/7, 270/1, 251/37 tlw.  
(Stand der Planunterlage 1982)

Der Bebauungsplan Nr. 7 A der Gemeinde Himmelpforten wurde 1982 rechtswirksam.

Er wurde für eine nahezu dreieckige Fläche südlich der Bahnlinie in der Ortslage Himmelpforten aufgestellt.

Die bauliche Entwicklung wurde in diesem Gebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 geregelt; dieser Bebauungsplan wurde 1974 rechtswirksam.

Der Bebauungsplan Nr. 7 A bezog weitere Flurstücke im Süden mit ein, in denen ursprünglich eine Verkehrsverbindung zwischen Schulstrasse und Marschweg vorgesehen war.

Der Bebauungsplan Nr. 7 sah ein ringförmiges Erschliessungssystem vor, das in zwei Punkten an den Marschweg angebunden werden sollte.

Von der geplanten inneren Erschliessung der Dreiecksfläche konnten nur Teilabschnitte verwirklicht werden; im wesentlichen wurde eine Bebauung der Randbereiche an den vorhandenen Strassen durchgeführt, rückwärtige Grundstücksteile wurden über Privatwege erschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 A wurde das innere Erschliessungssystem unter Beachtung der entstandenen Grundstückszuschnitte und der Teilungswünsche wesentlich verändert.

Es wurde vom Marschweg ausgehend ein Erschliessungsbügel geplant, der in einem Wendeplatz endete und von dem mehrere Wohnwege abzweigen sollten.

Wesentlicher Grund für die Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A ist, daß die von dem Erschliessungsbügel abzweigenden Wohnwege nicht mehr erforderlich sind.

Durch den Verzicht auf diese Verkehrsflächen können die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert werden.

Ausserdem soll die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstrasse in ihrer Lage geringfügig verändert werden.

Im Nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes soll durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise eine Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung erreicht werden.

Hier soll auf eine geplante Wegeverbindung zur Gartenstrasse verzichtet werden; der vorhandene Weg, Flurstück 265/4, soll als Privatweg festgesetzt werden.

Ein weiterer Grund für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A ist:

- ein geplanter Fußweg zwischen der K 62 und dem Erschliessungsbügel soll um einige Meter weiter nördlich verlegt werden.
- Der vorhandene Baumbestand innerhalb des Flurstücks 266/7 soll als zu erhaltend gekennzeichnet werden.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A werden wie folgt begründet und beschrieben:

- Der Erschliessungsbügel "Friedrich-Elfers-Weg", wurde von Norden kommend bis zum Flurstück 270/1 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes flächenmäßig erworben und hergerichtet. Grundstücksverhandlungen haben ergeben, daß dieser Weg im Bereich des Flurstücks 271/1 einen Verschwenk erhalten soll. Hier ist die Möglichkeit gegeben, durch Bepflanzung eine Gliederung des relativ langen Erschliessungsweges zu erreichen. Die Lage der geplanten Erschliessungsflächen wurde in dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A festgesetzt. Der Friedrich-Elfers-Weg endet in einem Wendeplatz, an dem Flächen für den ruhenden Verkehr angeordnet wurden. Innerhalb der Wendeplatzflächen wurden Flächen für Bepflanzungen festgesetzt. Im Bereich der Pflanzflächen am Westrand des Wendeplatzes darf eine Grundstückszufahrt angelegt werden, um das Flurstück 272/1 zugänglich zu machen. Der Friedrich-Elfers-Weg erhält insgesamt eine Breite von 5,50 m und soll durch Einbauten und gliedernde Elemente im Sinne der Verkehrsberuhigung gestaltet werden.
- An drei Stellen waren - jeweils an vorhandenen Grundstücksgrenzen - Erschliessungswege geplant worden, die es ermöglichen sollten, auf den relativ tiefen Grundstücksflächen zwei oder mehrere Einzelparzellen zugänglich zu machen. Inzwischen wurden Bebauungsvorstellungen der Grundstückseigentümer benannt, und es wurde deutlich, daß auf eine Erschliessung durch Stichwege verzichtet werden kann. Durch den geplanten Strassenzug "Friedrich-Elfers-Weg" werden alle vorhandenen und geplanten Grundstücksflächen zugänglich zu machen sein.
- Der Fußweg, der vom "Friedrich-Elfers-Weg" ausgehend zur Strasse "Forth" geplant worden war, wird nach wie vor für sinnvoll und notwendig gehalten. Allerdings soll er direkt an den Nordrand des Flurstücks 269/3 verlegt werden und eine Breite von 2,0 m erhalten. Dieser geplante Fußweg wird im Norden von einer 5,0 m breiten Fläche für die Bepflanzung begleitet, innerhalb derer zu erhaltende Bäume bezeichnet wurden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Flurstücke 266/7 und 251/37 (Tlw.) wurden als Folge dieser Planung um 1,50 m weiter nach Norden verlegt.

Erhaltenswerte Bäume wurden innerhalb des Flurstücks

+)  
**Ergänzung der Begründung auf S. 2 :**

Als 3. Grund ist zu nennen, da das Planungsgebiet mit seinen geänderten Festsetzungen der Befriedigung eines dringenden Wohnflächenbedarfs in Himmelpforten dienen soll.

Die Einwohnerzahl im Grundzentrum Himmelpforten ist seit 1987 (Volkszählungsergebnis) bis zum 31.12.1991 um 133 Personen angestiegen.

Das bedeutet, daß mehr als die Hälfte des Einwohnerzuwachses in der Samtgemeinde Himmelpforten auf den Zentralort konzentriert ist. Im gleichen Zeitraum wurden jährlich ca 10 und mehr Wohnungen in Himmelpforten errichtet.

Ein Wohnflächenbedarf wird darüber hinaus durch die Veränderung der Haushaltsgrößen und der Altersstruktur ausgelöst.

Bisher bestehende Baulücken in Bebauungsplangebieten wurden in jüngster Zeit fast vollständig aufgefüllt. Daher war es erforderlich, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A möglichst zügig durchzuführen, um in zentraler Lage Wohnbauland zur Befriedigung des genannten Bedarfs umgehend anbieten zu können.

Die Anwendung des § 2(3) des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes war daher gerechtfertigt.

(ergänzt gemäß Auflage der Verfügung vom 2.6.1993)

266/7 auch an der Strasse "Forth bezeichnet. Sie befinden sich ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, so daß hier eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich wurde.

Der gekennzeichnete Baumbestand - es handelt sich um 34 heimische Laubbäume - überwiegend Eichen- ist zu erhalten.

Es ist dafür zu sorgen, daß diese Bäume mit ihrem Wurzelbereich während der Bauzeit vor Beschädigungen geschützt werden.

Auf die Richtlinie RAS-LG 4 wird verwiesen.

Falls einer der genannten Bäume abgängig ist, wegen Krankheit, Blitzschlag o.ä., so ist an dem gegebenen Standort bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung ein heimischer Laubbaum nachzupflanzen.

Für Ersatzpflanzungen sollen überwiegend Eichen gewählt werden.

- Die genannten Änderungen der Strassen und Wege haben zur Folge, daß die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des südlichen Teilbereichs dieser 2. Änderung erweitert werden können. Der zu versiegelnde Flächenanteil kann verringert werden.

Es ist darauf zu achten, daß private Zufahrtswege und Flächen für den ruhenden Verkehr auf den Einzelgrundstücken mit einer wasserdurchlässigen und begrünbaren Befestigung gestaltet werden, um Versiegelungswirkungen zu mindern.

- Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 A war insgesamt eine zweigeschossige Bauweise zugelassen worden. Diese Festsetzung wird in diesem Planungsverfahren geändert: Innerhalb einer Fläche nördlich des Friedrich-Elfers-Weges werden nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zugelassen; damit wird die vorhandene kleinteilige Grundstücks- und Bebauungsstruktur besser berücksichtigt. Ausserdem wird eine Anpassung an die vorhandene Bebauung westlich des Marschweges erreicht.

- Bisher war vorgesehen worden, über den vorhandenen Privatweg, Flurstück 265/4, und den Planweg C eine Verbindung zwischen Friedrich-Elfers-Weg und Gartenstrasse zu erreichen. Da die bauliche Entwicklung innerhalb des Flurstücks 251/18 eine solche Verbindung nicht mehr zuläßt, muß auf sie verzichtet werden. Die genannte Wegefläche ist für die Verkehrserschliessung und auch für die Führung von Oberflächenentwässerungsleitungen entbehrlich; denn die Entsorgung von Flächen nördlich der Bahnlinie wird gemäß Ergänzung des Generalentwässerungsplanes anderweitig sichergestellt werden.

Das Flurstück 265/4 dient weiterhin der Erschliessung der Flurstücke 250/7 und 251/19, er wird jedoch als Privatweg innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Er ist mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten und wurde entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

Der Planweg C muß nur in der Länge festgesetzt bleiben, wie er zur Erschliessung der südlichen Grundstücksteile der Flurstücke 250/8, 250/9 und 251/12 erforderlich ist.

Innerhalb des Mischgebietes an dem Planweg C können die überbaubaren Grundstücksflächen vergrössert werden.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen bleiben im übrigen im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung unangetastet. Da der Bebauungsplan Nr. 7 A auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 aufgestellt worden war, nach der auch Geschößflächen im Dachgeschoß und in "anderen Geschossen" auf die festgesetzte Geschößflächenzahl (Hier 0,4) anzurechnen waren, soll auch in dieser Änderung dieses Maß der baulichen Nutzung erhalten bleiben.

Nach der Neufassung der Baunutzungsverordnung 1990 ist hierzu eine besondere Festsetzung gemäß § 20(3) BauNVO erforderlich. Daher wurde festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die zulässige Geschößflächenzahl anzurechnen sind. Damit wird eine bauliche Nutzung sichergestellt, die den Charakter und das Maß der umgebenden Bebauung berücksichtigt.

Ebenfalls in Anpassung an die Neufassung der Baunutzungsverordnung war es notwendig, die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 neu abzufassen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind alle in § 4 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen - mit Ausnahme von Tankstellen allgemein zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes wurden Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Das Mischgebiet soll in dieser Lage der gewerblichen Nutzung in Bahnhofsnähe und dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A werden der Gemeinde Himmelpforten keine Kosten entstehen, die nicht bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 A benannt wurden.

Himmelpforten, den 05. APR. 1993 *skllv* Bürgermeister



*Bunzel*  
Gemeindedirektor

*Marduhager*

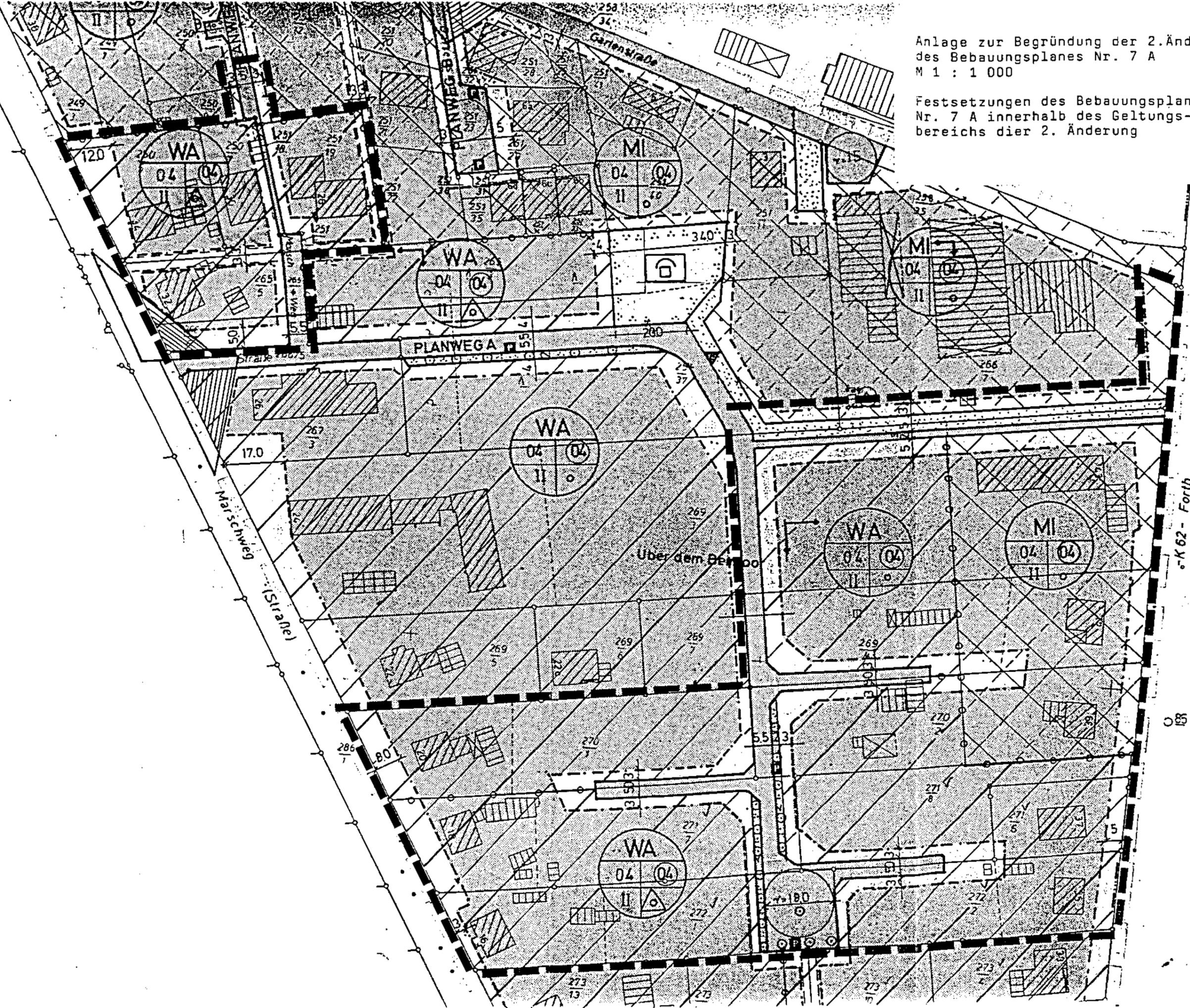
März 1992

August 1992

Dezember 1992

Anlage zur Begründung der 2. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 7 A  
M 1 : 1 000

Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Nr. 7 A innerhalb des Geltungs-  
bereichs der 2. Änderung



K 62 - Forth

68

Die Richtigkeit der Fotokopie mit dem vorgelegten Original ~~( )~~ wird bestätigt.  
14. JUNI 1993

Himmelforten, den .....

Der Sontgemeindedirektor

*i. A. J. J. J.*

