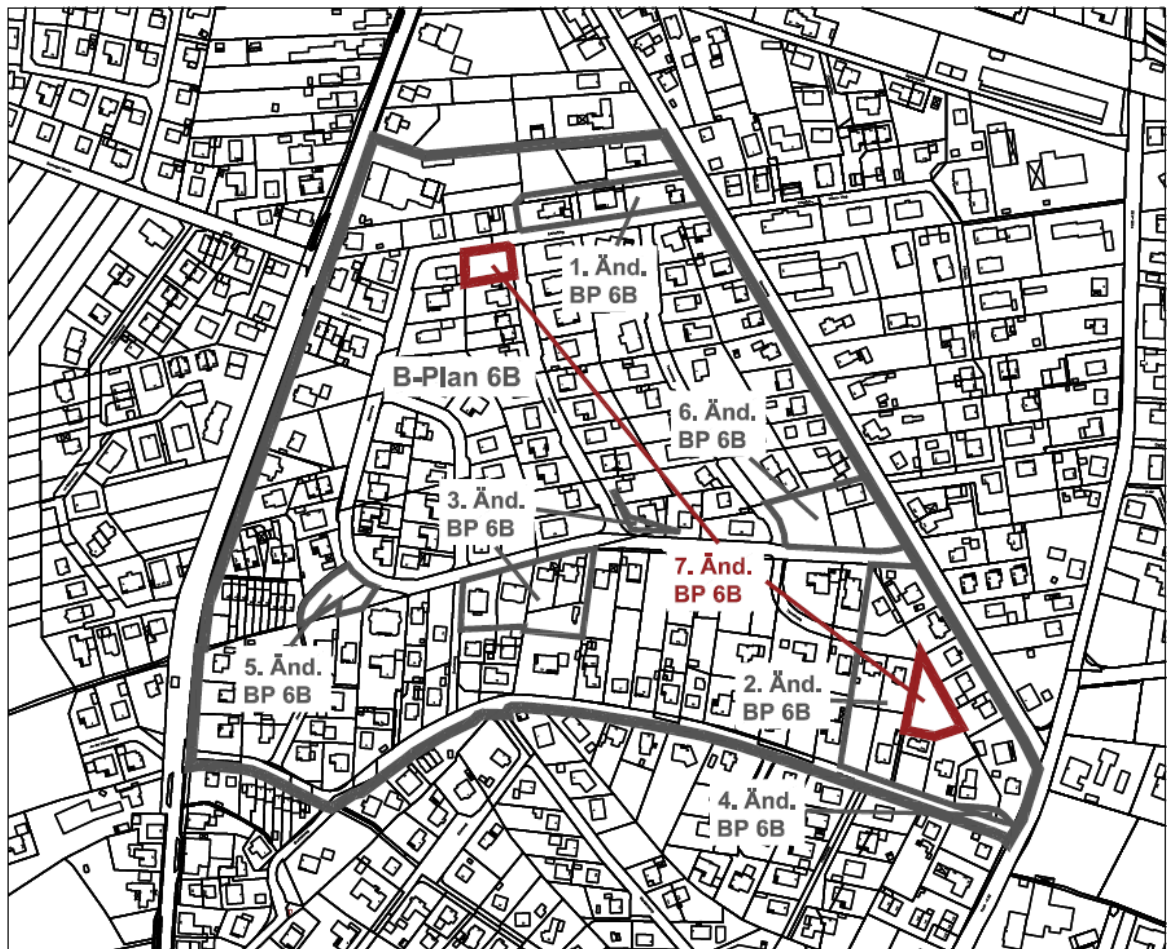


Begründung zur
7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6B „Im Beimoor“

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB



© 2013  LGLN
Landkreis für Geoinformation

Satzung Juli 2014

Auftraggeber:

Gemeinde Himmelpforten

Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel. 04144 – 2099-0
Fax: 04144 – 2099-30

E-Mail: info@oldendorf-himmelpforten.de



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
info@cap-plan.de | www.cap-plan.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. K.Oesterling/
M. Hausmann

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung.....	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich.....	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.4	Beschleunigtes Verfahren	3
2	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
2.1	Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung.....	3
2.2	Gegenwärtige Situation und Nutzungen im Plangebiet.....	3
2.3	Aussagen des Flächennutzungsplans.....	4
2.4	Belange des Umweltschutzes und der Raumordnung	4
2.5	Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans.....	5
3	Erläuterungen zu den Planinhalten.....	6
3.1	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	8
3.2	Erschließung/ Ver- und Entsorgung	8
3.3	Wasserschutz	8
4	Grünordnerische Festsetzungen	9
5	Bodenordnung	9
6	Kosten und Finanzierung.....	9
7	Flächenangaben	9

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010.

Textergänzungen, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB oder, der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB ergeben haben, wurden durch Kursivdruck kenntlich gemacht.

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Aufgrund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat die Gemeinde Himmelpforten die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6B „Im Beimoor“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

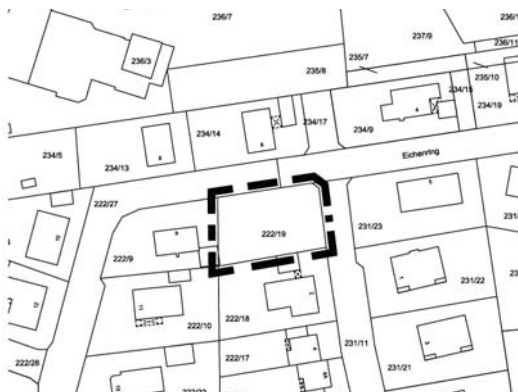


Abb. Lage der nördlichen Teilfläche Ecke „Eichenring“/„Lindenweg“ der 7. Änderung des BP Nr. 6B „Im Beimoor“ (ohne Maßstab)

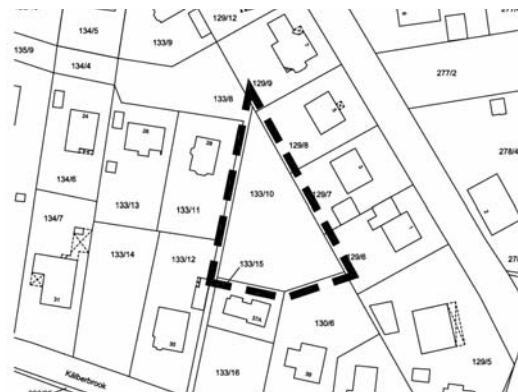


Abb. Lage der südlichen Teilfläche am „Tannenweg“ der 7. Änderung des BP Nr. 6B „Im Beimoor“ (ohne Maßstab)

Die Übersichtspläne zeigen den Geltungsbereich der 7. Änderung bestehend aus zwei Teilflächen. Das Plangebiet liegt im Zentrum des Siedlungsgefüges von Himmelpforten.

Die Änderungsbereiche des Bebauungsplans werden begrenzt durch:

Nördliche Teilfläche:

- durch den im Norden liegenden Eichenring,

- den im Osten liegenden Lindenweg,
- ein am Lindenweg gelegenes, bebautes Einfamilienhausgrundstück im Süden
- sowie zwei am Eichenring gelegene, bebaute Einfamilienhausgrundstücke im Westen.

Südliche Teilfläche

- durch vier am Marschweg gelegene, bebaute Einfamilienhausgrundstücke im Osten,
- zwei am Kälberbrook gelegene, bebaute Einfamilienhausgrundstücke im Süden
- sowie die Wendeanlage des Tannenweges und ein hiervon abgehender Fußweg im Westen.

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Himmelpforten, Flur 8, die folgenden Flurstücke:

- Nördliche Teilfläche: 222/19
- Südliche Teilfläche: 133/10

Durch die nördliche Teilfläche dieser 7. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 6B „Im Beimoor“ für diesen Bereich überlagert und aufgehoben. Durch die südliche Teilfläche wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6B „Im Beimoor“ überlagert und aufgehoben.

Die Größe der nördlichen Teilfläche beträgt ca. 730 m² und die der südlichen Teilfläche ca. 1215 m².

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Das Plangebiet mit den beiden Änderungsflächen befindet sich in zentraler Ortslage, in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet. Auf dem Grundstück Ecke Eichenring/ Lindenweg sowie auf dem Grundstück am Tannenweg befinden sich derzeit zwei Kinderspielplätze, die mit dem Bebauungsplan Nr. 6A Mitte der 1970er-Jahre planungsrechtlich gesichert und wenig später im Zuge der Bebauung des Gebietes realisiert wurden. Beide Spielplätze sind lediglich mit wenigen Spielgeräten für Kleinkinder ausgestattet. Weitere Spiel-, Sport- oder Verweilmöglichkeiten, z.B. für ältere Kinder, sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Alterung und des fehlenden Zuzugs jüngerer Familien in direkter Nachbarschaft der Spielplätze sowie der fehlenden Attraktivität der Spielplätze werden die Spielplätze derzeit kaum genutzt.

Die Gemeinde Himmelpforten plant im Zuge ihrer Spielplatzplanungen nun, die beiden Spielplätze „Eichenring/ Lindenweg“ und „Tannenweg“ zugunsten eines attraktiven, neu zu gestaltenden Spielplatz „Im Bäckermoor“ aufzulösen und als Wohnbauland zu veräußern. Der Spielplatz „Im Bäckermoor“ befindet sich in fußläufiger Entfernung des Gebietes. Die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen können zur Aufwertung des Spielplatzes „Im Bäckermoor“, der beispielsweise für unterschiedliche Zielgruppen gestaltet werden könnte, genutzt werden. Neben dem Spielplatz „Im Bäckermoor“ wird im Zuge des Baugebietes an der Porta-Coeli-Schule ein weiterer attraktiver Spielplatz in fußläufiger Entfernung entstehen. Auch auf dem Gelände der nahegelegenen Grundschule sind Spielflächen und -geräte vorhanden, die nach Schulende genutzt werden können.

Die beiden Teilflächen dieser Änderung sind für die Veräußerung als Wohnbauland gut geeignet. Sie liegen inmitten eines gewachsenen Wohngebietes und besitzen eine angemessene Größe für die Bebauung mit Wohnhäusern. Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind die beiden Teilflächen derzeit als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, sodass eine Änderung der Bebauungspläne erforderlich ist.

Durch diese Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Veräußerung der Grundstücke geschaffen werden, indem die öffentlichen Grünflächen

mit der Zweckbestimmung Spielplatz in ein allgemeines Wohngebiet bzw. ein Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung geändert werden.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6B „Im Beimoor“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Nutzung von innerörtlichen Nachverdichtungspotenzialen zur Bereitstellung von (Wohn-)Bauland,
- Umsetzung des gemeindlichen Spielplatzkonzeptes,
- Steuerung der baulichen Entwicklung durch Bezugnahme auf bestehende Siedlungsstrukturen und Vorgabe von gestalterischen Mindestanforderungen zur Sicherung des Ortsbildes.

1.4 Beschleunigtes Verfahren

Diese 7. Änderung des Bebauungsplans dient einer kleinteiligen Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die beiden Änderungsbereiche haben eine Gesamtgröße von lediglich 1.945 m². Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung sind nicht auszugleichen, da sie als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Demnach sind etwaige Eingriffe, *„die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* (§ 13 a BauGB) anzusehen.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Die beiden Änderungsbereiche befinden sich in der zentralen Ortslage Himmelpfortens zwischen Ortsmitte und Bahnhof. Die nördliche Teilfläche ist durch die Straßen „Eichenring“ und „Lindenweg“ erschlossen. Die südliche Teilfläche ist durch den „Tannenweg“, der in einer Wendeanlage mündet, angebunden.

2.2 Gegenwärtige Situation und Nutzungen im Plangebiet

Beide Änderungsflächen liegen etwa einen Kilometer vom Ortszentrum Himmelpforten entfernt, in überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Bereichen. Das Umfeld beider Änderungsflächen besitzt den Charakter eines Wohngebietes, auch wenn für die Umgebung der südlichen Teilfläche im bestehenden Bebauungsplan ein eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt ist. Umgeben sind beide Flächen von Wohnhäusern, vorwiegend Einfamilienhäusern, mit den umgebenden privaten Freiflächen.

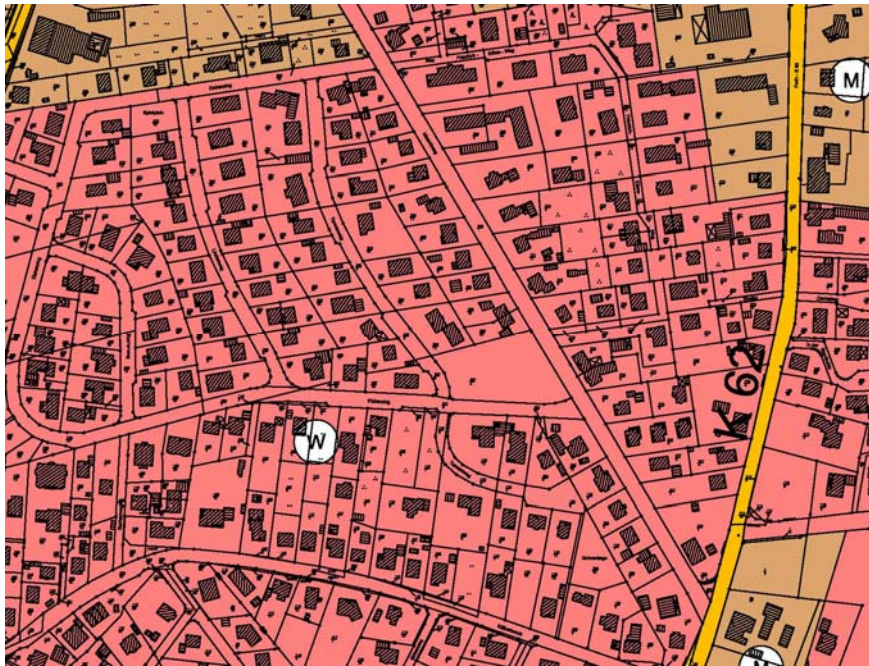
Beide Änderungsbereiche werden derzeit als Spielplätze genutzt. Sie besitzen einige wenige Spielgeräte für die Zielgruppe Kleinkinder. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist Ra-

senfläche. In den Randbereichen beider Grundstücke sind einige erhaltenswerte Bäume sowie Heckenanpflanzungen vorhanden.

Westlich des Spielplatzes am „Tannenweg“ verläuft ein Fußweg, der die Wendeanlage des Tannenweges mit der Straße „Kälberbrook“ verbindet.

2.3 Aussagen des Flächennutzungsplans

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes fortgeführt. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten ist auf dem Stand der 35. Änderung. Für den Geltungsbereich der Änderung sind Wohnbauflächen dargestellt.



Da im bestehenden Bebauungsplan bereits Mischgebietsausweisungen innerhalb bislang als Wohnbauflächen dargestellter Bereiche bestehen, ist der Flächenutzungsplan ggf. im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.4 Belange des Umweltschutzes und der Raumordnung

Die Änderungsflächen liegen in einem bereits vollständig bebauten Umfeld, welches in starkem Maße versiegelt und als bestehende Siedlungsfläche zu werten ist. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Die Änderungsbereiche werden derzeit als Spielplatzflächen genutzt. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung im direkten Umfeld liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Mit der lediglich geringfügigen Erhöhung der Versiegelung und Ergänzung der Bebauung gehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Faktoren einher.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Wohnbebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und ist von Bebauung umgeben. Es weist keine höherwertigen Strukturen auf. Da der vorhandene Baumbestand erhalten werden soll, besteht kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Kultur- und Sachgüter

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten wider Erwarten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese dem Planungsamt des Landkreises Stade - Abteilung für Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem zentralen, von Wohnnutzungen geprägten Bereich. Immissionsschutzprobleme sind aus der Vergangenheit nicht bekannt. Da lediglich geringfügig eine im Umfeld vorhandene Wohnnutzung erweitert wird, ist diesbezüglich mit keinen wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2012) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP) des Landkreises Stade. Das RROP des Landkreises Stade liegt zudem im Entwurf 2013 vor.

Es bestehen generell keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht, da es sich um einen bereits überplanten Bereich handelt. Es wird davon ausgegangen, dass die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6B erfolgt ist. Bei dem Vorhaben handelt es sich zudem um eine Innenentwicklungsmaßnahme, durch die vorhandene Entwicklungspotenziale über eine bauliche Verdichtung besser ausgenutzt werden können. Das Vorhaben entspricht damit dem Grundsatz, dass der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben ist.

2.5 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans

Für die nördliche Teilfläche ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 6B „Im Beimoor“ rechtskräftig. Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vor. Die Fläche ist zudem in drei Bereichen mit einem Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen versehen. Für die westlich und südlich angrenzenden Bereiche ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das Wohngebiet ist eine maximal eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 zulässig.

Abb.: Ausschnitt des derzeit für die nördliche Teilfläche gültigen Bebauungsplans Nr. 6B „Im Beimoor“ (Verkleinerung, ohne Maßstab)



Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Die straßenseitigen Baugrenzen verlaufen in diesem nördlichen Bereich des Baugebietes in 5 m Entfernung zum Straßenraum.

Im Jahr 1983 wurde der Bebauungsplan Nr. 6B „Im Beimoor“ zum zweiten Mal geändert. Die zweite Änderung ist für die südliche Teilfläche rechtskräftig. Der Bebauungsplan sieht für das betroffene Grundstück eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vor. Im westlichen Bereich ist zudem ein Streifen zum Anpflanzen von Bäumen vorgesehen. Für die östlich und südlich angrenzenden Bereiche ist ein eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt. Für das Dorfgebiet ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 zulässig. Die Gebäude sind in Einzel- oder Doppelhäusern zu errichten. Die straßenseitigen Baugrenzen verlaufen in diesem Bereich in 5 m Entfernung zum Straßenraum und in 3 m Entfernung zum westlich verlaufenden Fußweg. Weiterhin ist textlich festgesetzt, dass für das eingeschränkte Dorfgebiet Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen, nur zulässig sind, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

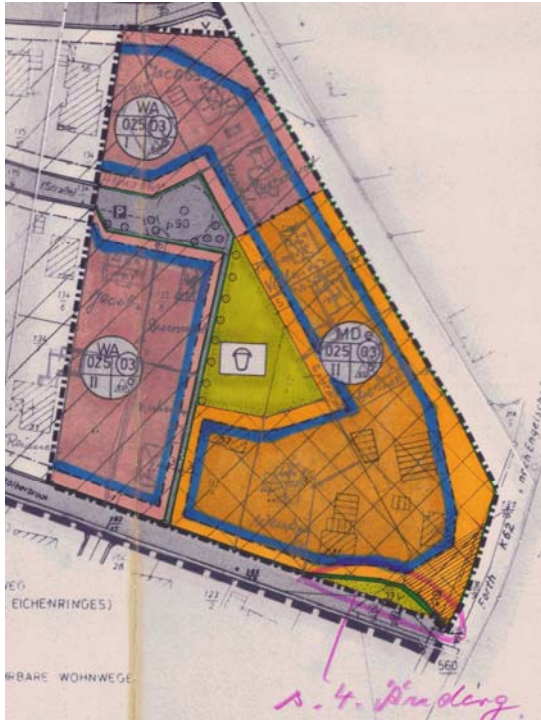


Abb.: Ausschnitt des derzeit für die südliche Teilfläche gültige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6B „Im Beimoor“ (Verkleinerung, ohne Maßstab)

Zur Aufstellung der beiden Bebauungspläne war die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1977 rechtskräftig, nach der die Grundflächen von Nebenanlagen und aus Stellplätzen nicht auf die Grundfläche anzurechnen waren.

Darüber hinaus sind fünf weitere Änderungen des Bebauungsplans Nr. 6B erfolgt, die jedoch keine Auswirkungen auf den Änderungsbereich hatten. Eine Übersicht der Änderungsbereiche befindet sich auf dem Deckblatt zur Begründung.

3 Erläuterungen zu den Planinhalten

Im Rahmen dieser 7. Änderung des Bebauungsplans werden zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz in ein allgemeines Wohngebiet und ein eingeschränktes Dorfgebiet geändert, um diese Flächen als Bauland zu veräußern. Die Spielplätze werden zugunsten eines attraktiv zu gestaltenden Spielplatzes „Im Bäckermoor“ aufgelöst.

Die Festsetzungen werden überwiegend aus den bestehenden Bebauungsplänen, die für die Umgebung beider Teilflächen Regelungen enthalten, übernommen.

Nördliche Teilfläche

Die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Umfeld des Grundstückes werden übernommen. Die zulässigen Nutzungen im WA werden aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6B weitestgehend übernommen, lediglich Anpassungen an die nun gültige BauNVO 1990 erfolgen. Demnach sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

Auch das Maß der baulichen Nutzung soll prinzipiell wie im Bestand beibehalten werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend des bestehenden Bebauungsplans auf 0,25 festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach der maßgeblichen BauNVO von 1990 nicht mehr erforderlich, da max. ein Vollgeschoss (I) zulässig ist. Aus diesem Grund wird diese Festsetzung aufgehoben. *Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass unabhängig hiervon nach der aktuellen BauNVO 1990 bei der Ermittlung der GFZ nur Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 7 NBauO angerechnet werden. Aus § 20 Absatz 3 Satz 1 BauNVO folgt, dass die Grundflächen von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der Geschossfläche grundsätzlich nicht zu berücksichtigen sind.*

Auch die Bauweise wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht geändert. Festgesetzt ist demnach eine offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, die in Anlehnung an die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 6B (Ausnahme Baugrenze zum Eichenring) festgesetzt werden. *Die straßenseitigen Baugrenzen auf dem Grundstück des ehemaligen Spielplatzes „Lindenweg“ wurden zum einen festgesetzt, um den Straßenraum durch die Bebauung nicht übermäßig einzuengen; zum anderen dient der gewählte Abstand dem Erhalt der vorhandenen Straßenbäume.* Die straßenseitige Baugrenze zum Lindenweg wird daher im Abstand von 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zu der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze wird eine Baugrenze mit 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze vorgesehen. *Da das betroffene Grundstück mit 730m² eine vergleichsweise geringe Größe aufweist und der Baumerhalt nunmehr durch die Festsetzungen der Grünordnung gesichert ist, wird der Abstand der straßenseitigen Baugrenze zum „Eichenring“ um einen Meter auf einen Abstand von 4 m reduziert.*

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports sollen per textlicher Festsetzung weiterhin nur hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig sein, wie es auch im Bebauungsplan Nr. 6B vorgesehen ist.

Südliche Teilfläche

Die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Dorfgebiet (MD) im Umfeld des Grundstückes werden übernommen. Die Festsetzungen zu der Zulässigkeit von Nutzungen im eingeschränkten Dorfgebiet werden aus den textlichen Festsetzungen der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 6B unter Anpassung an die nun gültige BauNVO 1990 übernommen. Textlich wird festgesetzt, dass Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO im Dorfgebiet nur zulässig sind, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird prinzipiell wie im Bestand beibehalten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend des bestehenden Bebauungsplans auf 0,25 festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 wird ebenfalls aus der zweiten Änderung übernommen. *Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch hier nach der aktuellen BauNVO 1990 auf die GFZ nur die Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 7 NBauO angerechnet werden.* Festgesetzt werden, wie im Bestand, maximal zwei Vollgeschosse (II).

Die Bauweise wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht geändert. Festgesetzt ist demnach eine offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, die zu allen Seiten einen Abstand von 3 m aufweisen, um die Bebaubarkeit des Grundstückes möglichst nicht einzuschränken. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports sollen per textlicher Festsetzung weiterhin nur hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig sein, wie es auch im Bebauungsplan Nr. 6B vorgesehen ist.

Maß der baulichen Nutzung

Die für die beiden Teilbereiche rechtskräftigen Bebauungspläne basieren auf den Regelungen der BauNVO von 1977. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Demgegenüber sind seit der BauNVO 1990, die für diese Änderung heranzuziehen ist, grundsätzlich alle baulichen Anlagen bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Gem. § 31 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Es wird jedoch vorgesehen, die gem. BauNVO 1990 vorgegebene Obergrenze einer GRZ von 0,8 einzuhalten (sog. Kappungsgrenze). Zur Gleichbehandlung mit den umliegenden Bereichen, für die weiterhin die alten Bebauungspläne und somit die BauNVO 1977 einschlägig sind, wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Grundflächenzahl Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind, sofern eine GRZ von 0,8 dadurch nicht überschritten wird.

Maßgeblich für die Ermittlung der Grundfläche ist die von baulichen Anlagen überdeckte Fläche. Sie ergibt sich in der Regel aus den Außenmaßen der Gebäude. Sog. untergeordnete Gebäudeteile wie Dachüberstände sind dabei sowohl in der NBauO von 1977 als auch in der aktuellen NBauO 1990 nicht auf die Berechnung der GRZ anzurechnen. Als untergeordnet gelten gem. NBauO (§5 / Grenzabstände) in Niedersachsen Dachüberstände von max. 50 cm (inkl. Rinne). Davon unbenommen wird eine entsprechende Ausnahmeregelung gem. § 31 BauGB auf der Planzeichnung ergänzt: „Ausnahmsweise sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl Dachüberstände bis 90 cm nicht anzurechnen.“

3.1 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Da in den bisherigen Bebauungsplänen in dem Gebiet auf den Erlass von örtlichen Bauvorschriften verzichtet wurde, werden auch mit dieser Änderung keine Bauvorschriften vorgesehen.

3.2 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen und verkehrsmäßig voll erschlossen. Auf die Erschließung sowie die Versorgung des Gebietes ergeben sich aus der Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen. Die Versorgung mit technischer Infrastruktur ist entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 6 B gesichert. Es ist angesichts der geringfügigkeit dieser Änderung davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung des Gebietes weiterhin gesichert ist.

3.3 Wasserschutz

Der Planungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIa des Wasserwerkes Himmelpforten. Die Aussagen der Schutzzonenverordnung sind zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden. Die Schutzzonenverordnung ist einzuhalten, entsprechende Ge- und Verbote sind zu beachten. Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers ist durch die Planung nicht zu erwarten.

4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grundstücke besitzen in den Randbereichen erhaltenswerten Baumbestand, der dauerhaft erhalten bleiben soll. Bei Verlust ist umgehend Ersatz zu schaffen. Textlich wird folgende Textfestsetzung getroffen:

Im Plangebiet sind vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzungen in gleicher Art und Qualität mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu schaffen.

5 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6 Kosten und Finanzierung

Auf Grund der Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten. Diese werden von der Gemeinde getragen und über den Verkauf des Grundstücks refinanziert.

7 Flächenangaben

	Bestand:	Planung:
Nördliche Teilfläche		
Spielplatz	730 m ²	0 m ²
Allgemeines Wohngebiet	0 m ²	730 m ²
Südliche Teilfläche		
Spielplatz	1.215 m ²	0 m ²
Dorfgebiet	0 m ²	1.215 m ²
Gesamtsumme (Plangebiet) ca.	1.945m²	1.945m²

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von



Büro Himmelpforten
im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Himmelpforten.