

FASSUNG
JUNI 83

B e g r ü n d u n g zum
BEBAUUNGSPLAN NR.27 „Nördlich der Hornbosteler Straße“

I. Allgemeine Begründung / Entwicklung aus dem Flächen-
nutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan hat das allgemeine Ziel, Bauland zur Befriedigung des örtlichen Bedarfes an Grundstücken für Einfamilienhäuser zu erschließen und rechtlich festzusetzen. Dieser Bedarf besteht und das erfaßte Gelände steht für diesen Zweck auch zur Verfügung.

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner wirksamen Fassung von 1979/80 hier Baugebiet und Brandschutzstreifen dar, und zwar WA = allgemeines Wohngebiet mit der durchschnittlichen GFZ = Geschoßflächenzahl von 0,3. In diesem Plan sind auch bereits die Belange von Landesplanung, Raumordnung, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Landschaft, Bergbau, Landesverteidigung usw. aller öffentlichen Belange eingebracht und abgestimmt worden, sodaß sich jetzt bei Konkretisierung dieser Nutzungsdarstellungen in einem verbindlichen Bauleitplan nicht erneut diese allgemeinen Untersuchungen abspielen müssen.

In einem Punkt soll der Bebauungsplan von der Fl.N.Plan-Darst. abweichen, was jedoch noch als Entwicklung im Sinne von § 8(2) BBauG einzustufen sein sollte : Der Brandschutzstreifen wird nicht nörlich des Baugebietes parallel zur K 4 festgesetzt, sondern in Verlängerung seines Anfangsstückes von der Nordseite der Hornbosteler Straße nach Norden verlaufend und dort an den vorhandenen Weg anschließend. Das hat beisogar geringfügig kleinerer Gesamtfläche gegenüber der West-Ost-Lage den Vorteil, daß der ganze Ortsteil zwischen K 4 und Allerwiesen gegen den westlich angrenzenden Wald geschützt wird.

II. Merkmale des Entwurfes

1. Lage im Ort / Landschaft

Die Übersichtskarte M.1:25000 auf der Karte und die zweite Übersicht Maßstab 1:10000 auf Seite 1a dieser Begründung zeigen, wie das engere Plangebiet im Westen des Ortsteiles Südwinen liegt, an der Nordseite der nach Wietze / Ortsteil Hornbostel führenden Kreisstraße 4. Es füllt die noch unbebaute Fläche an dieser Straße in einer Bautiefe bis in Höhe der südlich schon vorhandenen bebauten Siedlungsfläche aus. Sie reichen beide bis zur dort festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze.

Wie weiter aus der Karte 1:10000 und auch aus der größere Nachbarflächen enthaltenden Karteunterlage 1:1000 leicht erkennbar ist, liegt das Plangebiet benachbart zu Wohngebieten in Form von Einfamilienhausgebieten. Im Westen und im Norden schließen Waldgebiete an, die sich ost-westlich erstrecken und weiter nördlich in die Wiesen übergehen, die die Aller säumen.

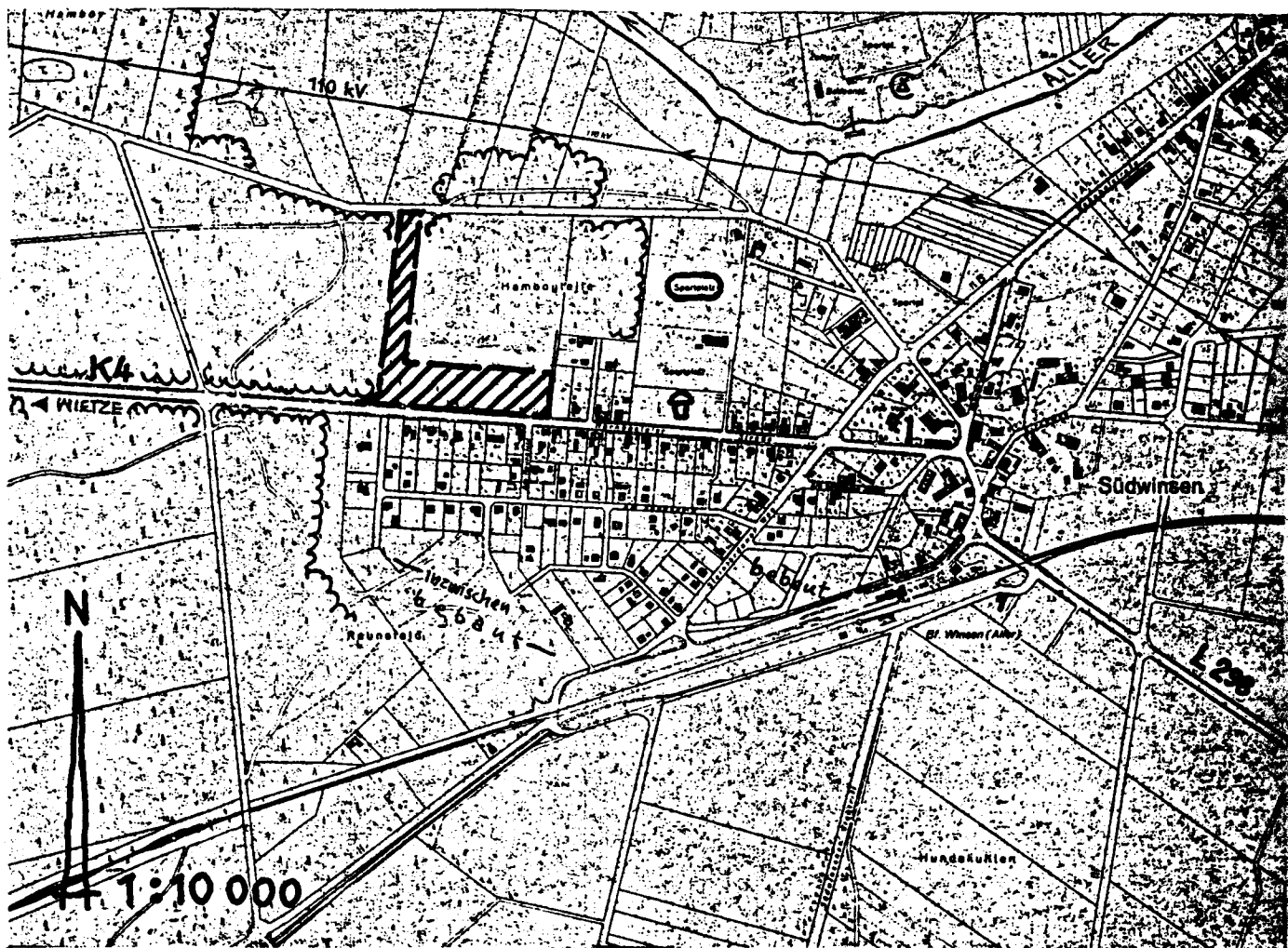
Das eigentliche Plangebiet liegt mit einer welligen Dünenoberfläche auf durchschnittlich 32,5 m über NN. Zur Zeit ist das Gelände mit Kiefernstangenholz und Birken bewachsen, weiter nördlich in älterern Kiefernbestand übergehend. Es stellt keinen Bestandteil von Erholungswald dar. Die Waldfunktionenkarte Nds. kennzeichnet den Wald als 2. Stufe (weniger bedeutend) eines

Bodenschutzwaldes. Da aber auch die Einfamilienhausgrundstücke intensiven Bewuchs aufweisen werden, erfolgt hier kein Wechsel zu kahler Freifläche mit Gefahren für den Boden (Erosion durch Wind oder Wasser).

Der in Nord-Süd-Richtung vorgesehene Brandschutzstreifen mit dem darin verlaufenden befestigten Weg wird eine Ergänzung und Erweiterung des örtlichen Wander- und Spazierwegenetzes ergeben. Seine Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan ist im Abschnitt I Absatz 3 beschrieben und begründet. Hier kann noch ergänzt werden, daß diese Lage für den dadurch geschützten Ortsteil unabhängig davon positiv zu sehen ist, ob die Zwischenflächen später bebaut werden oder nicht.

Die Grundsätze und Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die vorliegende Planung als berücksichtigt anzusehen.

Übersichtskarte Ortsteil S ü d w i n s e n :



2. Art der baulichen und sonstigen Nutzungen

Das Bauland in einer Bautiefe entlang der Hornbosteler Straße wird als WA = allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie schon im Fl.N.Plan vorbereitend dargestellt und wie weiterhin der Planungsabsicht der Gemeinde entspricht. Es liegt abseits von Gewerbe, Landwirtschaft und ist Störungen der geplanten Wohnnutzung nur in Bezug auf den Verkehrslärm der tangierenden Kreisstraße ausgesetzt. Diese werden sich aber bei der gegebenen Bedeutung dieser Straße im Rahmen normaler Zumutbarkeit bewegen und nicht größer als diejenigen anzusetzen sein, denen auch die übrigen vorhandenen Wohngebiete dieses Ortsteiles an der K 4 unterliegen.

Ein Kinderspielplatz zur Erfüllung der Bestimmungen des Nds. SpPlGes. liegt dicht östlich des Planbereiches in den Sportanlagen, sodaß im vorliegenden Plan keine entsprechende Grünfläche erforderlich ist. Siehe Einzeichnung in den Übersichten 1:25.../10000. Seine Größe reicht wegen des nur halbkreisförmigen Einzugsbereiches (südl. K 4) auch für dies Baugebiet aus.

Der Brandschutzstreifen wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, damit wird den Bedenken des Landkreises gegen die Ausweisung von „Fläche für die Forstwirtschaft“ entsprochen. Das kleine an der K 4 zur Freihaltung des Sichtdreieckes aus dem Fl.st. 101/2 erfaßte Stück bleibt als Wald ausgewiesen.

Der vorhandene Trafoplatz mit eigenem Flurstück wird als Versorgungsfläche festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Zur Verwirklichung der geplanten und sich in den bestehenden Charakter der umliegenden Siedlungsteile einfügenden Bebauung werden die folgenden verhältnismäßig niedrigen Ausnutzungswerte festgesetzt : a) Zahl der Vollgeschosse I (Dachgeschosse dabei nach der Nds. Bauordnung bis zu 2/3 der Erdg. ausbaubar) ; b) Grundflächenzahl 0,2 (entspricht einer Überbaubarkeit von 1/5 der jeweiligen Grundstücksfläche) ; c) Geschoßflächenzahl 0,3 (wie im Fl.N.Plan dargestellt).

4. Bauweise

Dem gleichen Ziel wie bei Nr.3 beschrieben dient auch die Ausweisung der offenen Bauweise, mit dem Zusatz „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“.

5. Baugrenzen

Als Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Baugrenzen ausgewiesen, hier einmal entlang der Kreisstraße in einem verhältnismäßig großen Straßenabstand, um die Bestimmung aus dem Nds. Str.Ges. nach mindestens 20 m Entfernung vom Rand „der befestigten, für den Kfz.verkehr bestimmten Fahrbahn“ zu erfüllen. Maßfestsetzung hier von der Parzellengrenze. Zweitens werden von den beiden Planstraßen je 5 m Abstand und zu Nachbarflächen je 3 m festgesetzt. Ausgenommen davon sind die westlich zum Brandschutz erforderlichen 13 m und die 8 m an der Nordseite im mittleren Bereich. Sie sind als Vergrößerung der Gebäudeabstände für später weiter nördlich sich ansiedelnde Nachbarn an deren Südseiten gedacht.

Wegen des großen Abstandes von der Kreisstraße haben die Sichtdreiecke hier keinen Einfluß auf die Baugrenzen wie sonst an Straßeneinmündungen.

III. Verkehrliche Erschließung

Bis auf den Bereich westlich Einmündung Planstr. I können die

Baugrundstücke von der vorhandenen Hornbosteler Straße erschlossen werden, die hier noch zur Ortsdurchfahrt gehört. Nur im erwähnten Westteil soll an der K 4 zum Zwecke der Freihaltung von Ein- und Ausfahrten hier unmittelbar am Ende der bis 100 km/h befahrbaren freien Strecke kein Kfz-Anschluß der Grundstücke zulässig sein. Dazu dient auch das hier vergrößerte Sichtdreieck mit 120 m / 22 m Längen, während die übrigen drei Sichtflächen die üblichen 52 m / 22 m messenden Schenkel erhalten. Die Sichtdreiecke werden auf ihren im Bauland liegenden Teilflächen zusätzlich als nicht bebaubare Flächen nach § 9 Abs.1 Nr.10 BBauG festgesetzt, um ihre Durchsetzbarkeit zu verbessern. Sie unterliegen auch ergänzenden Bestimmungen in der örtlichen Verordnung ü.öff.Sich.&Ordnung, auf die unter HINWEISEN verwiesen ist.

Die beiden Planstraßen I und II in je 10 m Breite sind so geplant, daß ihre spätere Fortsetzung normale seitliche Bautiefen ergibt. Schon jetzt ist wegen des ausgesprochenen Zu- und Ausfahrtsverbotes westlich Einmündung Planstraße I eine Aufteilung des Baulandes dort in zwei sich West-Ost erstreckende Parzellen vorzuschlagen. Das kann bei Bedarf oder individuellen Erwerberwünschen auch für die übrigen Teilflächen neben den Planstraßen gelten.

Öffentliche Parkplätze sind zunächst nur ohne genaue Flächenfestsetzung an den beiden Planstraßenansätzen ausgewiesen. Dort ist Platz für je rd. 4 bis 5 Standplätze und damit ausreichende Anzahl. Private Stellplätze und Garagen sind nicht besonders festgesetzt, sie können auf den Einzelgrundstücken nach den Bestimmungen der Bauordnung angelegt werden.

Im Brandschutzstreifen muß im äußeren Teilstreifen von 12 m Breite ein mindestens 4 m breiter Operationsweg freigelegt und befahrbar angelegt werden. Er muß Anschluß an die K 4 und an den nördlichen Weg bekommen. Um Kfz.betrieb als Schleichweg zur K 4 nicht zu ermöglichen, sollen geeignete Sperrvorrichtungen installiert werden, die es nur den Fahrzeugen der Brandbekämpfung und der Waldbewirtschaftung erlauben, ihn zu benutzen.

Der Standort der OD-Grenze bei km 5,979 ist im Plan vermerkt, erklärt unter den HINWEISEN nach § 9 Abs.6 BBauG.

IV. Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist durch Anschluß an diese Leitungen gesichert. Eine vorhandene Trafostation ist entsprechend festgesetzt. Sie steht auch außerhalb der neuen Sichtflächen.

Die Entsorgung von Abwasser geschieht durch die schon in der Hornbosteler Straße mitsamt vorsorglichen Anschlußstutzen verlegte Kanalisation. Regenwasser wird auf den Grundstücken örtlich versickert, der sandige Untergrund ist dafür geeignet. Müllabfuhr geschieht durch den Landkreis Celle. Der Grundeigentümer soll für Wendemöglichkeit der Müll-Fahrzeuge in den am Ende der Planstraßen liegenden Waldflächen sorgen, um ein Verbringen der Behälter zur K 4 entbehrlich zu machen.

V. Bebauungs-Entwurf

Ein gesonderter Bebauungs-Entwurf als Bestandteil dieser Begründung, wie er sonst zur Erläuterung vorgeschlagener Parzellierung und ähnlicher nicht nach § 9 BBauG festzusetzender Einzelheiten ausgearbeitet wird, ist hier angesichts des kleinen Gebietsumfanges nicht beigelegt.

VI. Städtebauliche Werte

- | | |
|--|-----------|
| 1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von | 1,7621 ha |
| 2. Davon sind Waldflächen 6.171 qm
und Trafoplatz 36 qm, zusammen | 0,6207 ha |
| 3. Das Bruttobaugebiet beträgt danach | 1,1414 ha |
| 4. Davon sind Straßenflächen mit Parkplätzen | 0,1050 ha |
| 5. Das Nettobauland ist mithin groß | 1,0364 ha |
| 6. Seine gesamte zulässige Geschoßfläche beträgt
10.364 x 0,3 = 3.109 qm. | |

VII. Kosten der Plandurchführung / Finanzierung

1. Die öffentlichen Straßenflächen mit zusammen 1.050 qm Fläche erfordern für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung bei Ansatz von 100,-- DM/qm Gesamtkosten von 105.000,-- DM, wovon die Gemeinde satzungsgemäß nur 10 % 10.500,-- DM trägt, während von den Anliegern neunzig % 94.500,-- DM zu erheben sein werden.
2. Die Brandschutzschneise wird durch besonderen Erschließungsvertrag vom betroffenen - und hier begünstigten - Eigentümer getragen.
3. Die Kanalisation wird in den Planstraßen bei rd. 120 m gesamter Länge und 120,-- DM/m Kosten einen Gesamtbetrag von 14.400,-- DM ergeben. Diese Aufwendungen werden über die entsprechende Satzung von den angeschlossenen Eigentümern wieder erhoben.
4. Wasserleitung wird vom zuständigen Versorgungsunternehmen erstellt und mit den Abnehmern direkt abgerechnet.

Die Gemeindeanteile dieser Kosten werden dadurch gesichert, daß sie rechtzeitig in die mehrjährigen Investitionsprogramme und die jährlichen Haushaltspläne aufgenommen werden.

VIII. Hinweise

Über Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, die für den Planbereich Geltung haben, wird mit Hinweisen unterrichtet, hier über die schon erwähnte OD-Grenze an der K 4 (nach Straßengesetz), über die Bestimmung zu Sichtdreiecken in der Winsener VO.ü.öff.Sich.+Ord. § 5 Abs.3 sowie über Fernmeldekabel der Post und die dafür zuständige Stelle (FA 2 Hannover).

IX. Infrastruktur-Sicherung, Sozialplan, Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 6 bis 9 BBauG, alsbald zu treffende Maßnahmen

Bestimmungen gemäß § 9a BBauG zur Sicherung der Infrastruktur, Darlegungen nach § 13a BBauG über soziale oder wirtschaftliche Härtenvermeidung/-minderung sind entbehrlich und deshalb nicht in Plan und Begründung aufgenommen.
Festsetzungen nach den o.a. Nr.n 6 bis 9 sind nicht vorgenommen worden.

Als bald zu treffende Maßnahmen sind die Verwirklichung der Straßenbauten und Verlegung der Leitungen in den Planstraßen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil die Erschließung im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer geschieht und weil die Bauwilligen nur mit einem Eigentümer über die Bildung neuer Grundstücke zu verhandeln haben.

X. Verfahren

1. Mit einem Vorentwurf und schriftlicher Darlegung / Aufzeigung von Ziel, Zweck, Auswirkungen ist eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt worden. Sie wurde in Form einer einen Monat dauernden öffentlichen Auslegung mit Gelegenheit zur Information und Erörterung vorgenommen. Ergebnis war die beschlossene Berücksichtigung einer Anregung auf Planung des Brandschutzstreifens in Nord-Süd-Lage.
2. Im Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs.5 BBauG sind drei Anregungen eingegangen, denen für die Auslegungsfassung des Entwurfes entsprochen worden ist :
 - a) Festsetzung des außerhalb Bauland liegenden Brandstreifens als Grünfläche anstatt als Wald ;
 - b) Festsetzung von 2 Hydranten im Brandschutzstreifen ;
 - c) Dritter HINWEIS, über Fernm.kabel der Bundespost einschl. Angabe des zuständigen F-Amtes mit Rufnummer.
3. In der öffentlichen Auslegung nach § 2a Abs.6 BBauG sind keine Bedenken oder Anregungen mehr vorgebracht worden. Auf Grund eines Hinweises vom Landkreis Celle ist die Abweichung Brandschutzstreifen von der Fl.N.Plan-Darstellung noch ergänzend erläutert worden, zus. m. einer Beifüg. einer Übersichtskarte 1:10.000.

4. Der Entwurf des Planes und die Begründung ist im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde ausgearbeitet worden durch

DIPL.-ING. K. WLOTZKA
 ARCHITEKT/ORTSPLANER
 ARCH.-K. NDS. EL.NR. 50
 TILLYSTRASSE 4 B
 3000 HANNOVER 91

HANNOVER, den 30. April 1983
 /25.6.83

K. Wlotzka

5. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20. April 1983 den Entwürfen des Planes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Absatz 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.04.1983 1983 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 9. Mai bis zum 10. Juni 1983 gemäß § 2a Absatz 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

WINSSEN (Aller), den 08.07. 1983



Link
 Gemeindedirektor

6. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14. Juni 1983 den Bebauungsplan Nr.27 gemäß § 10 BBauG und § 6 NGO und die Begründung in ergänzter Fassung beschlossen.



WINSSEN (Aller), den 08.07 1983

V. Müller
 stellv. Bürgermeister

Link
 Gemeindedirektor