

Urschrift

Bebauungsplan

Nr. 49 „Grohnde-Süd“

Gemeinde Emmerthal (Ortsteil Grohnde),
Landkreis Hameln-Pyrmont

- Begründung -
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Gliederung:

1. Ziele und Zwecke der Planung	2
2. Grundlagen und Gebietsabgrenzung	2
3. Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes	3
4. Städtebauliches Konzept	3
5. Inhalt des Bebauungsplanes	4
5.1 Bauliche Nutzung	4
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen	4
5.2 Verkehr	4
5.2.1 Erschließungssystem	4
5.2.2 Straßenverkehrsfläche	5
5.2.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	5
5.2.4 Ruhender Verkehr/Stellplätze	5
5.2.5 Sonstige Verkehrsflächen	5
5.2.6 Fußwege	6
5.3 Grün- und Freiflächen	6
5.3.1 Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	6
5.3.2 Öffentliche Grünfläche „Park“	6
5.3.3 Sonstige öffentliche Grünflächen	6
5.3.4 Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	7
5.3.5 Sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	7
5.3.6 Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	7
6. Ver- und Entsorgung	8
6.1 Oberflächenentwässerung	8
6.2 Sonstige Ver- und Entsorgung	8
7. Gestaltungsvorschriften	9
8. Umweltsituation	9
8.1 Natur und Landschaft	9
8.1.1 Landschaftsbild	10
8.1.2 Naturhaushalt	10
8.2 Altlasten	10
8.3 Immissionen	10
8.4 Heilquellenschutz	11
9. Denkmalschutz	11
10. Städtebauliche Werte/Flächenbilanz	11
11. Kosten	12
Anlagen	

1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Emmerthal beabsichtigt, zur Verbesserung des Wohnungsangebotes im Ortsteil Grohnde und zur Befriedigung des sich aus der örtlichen Entwicklung ergebenden Baulandbedarfs die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes am südlichen Ortsrand auf einer im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellten Fläche.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 49 „Grohnde-Süd“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Errichtung von ca. 20 Wohngebäuden.

Neben der Baulandbereitstellung sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 49 „Grohnde-Süd“ auch die Grünflächen im Übergangsbereich zu dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wesertal“ gesichert und weiterentwickelt werden.

2. Grundlagen und Gebietsabgrenzung

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat am 02. 07. 1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Grohnde-Süd“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Grohnde-Süd“ liegt am südlichen Ortsrand von Grohnde; der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Teilflächen der Flurstücke 5/24 und 42/1 (Wegeparzelle). Er wird begrenzt

- im Norden durch die Nordgrenze des Flurstückes 5/24 bzw. deren gedachte geradlinige Verlängerung nach Westen;
- im Osten durch die Ostgrenze des Flurstückes 5/24;
- im Süden durch eine 90 m südlich parallel zur Nordgrenze des Flurstückes 5/24 verlaufenden gedachten Linie und
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstückes 42/1 (Wegeparzelle) bis etwa 35 m südlich des gemeinsamen Grenzpunktes der Flurstücke 5/24, 42/1 und 303; ab dort durch die Westgrenze des Flurstückes 42/1 (Wegeparzelle).

Sämtliche Flurstücke liegen in der Flur 6 der Gemarkung Grohnde. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 2,4 ha.

Für die Gemeinde Emmerthal liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor (rechtswirksam seit dem 03. 10. 1984), zuletzt geändert durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (genehmigt am 04. 09. 1996).

Hiernach sind die Flächen des Plangebietes überwiegend als „Wohnbauflächen“ dargestellt, in einem kleineren Teil im Osten des Plangebietes auch als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Park“.

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes ist damit aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Er entspricht daher sowohl der in ihm dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes im Ortsteil Grohnde als auch den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Bebauungsplan ist darüberhinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Deckung des sich aus der örtlichen Entwicklung ergebenden Baulandbedarfs in Verbindung mit der Abrundung des Ortsrandes sowie die Sicherung und Entwicklung von Grünflächen. Mit ihm sollen die für seinen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele gesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung geschaffen werden. Zu dem Bebauungsplan wird daher auch ein Grünordnungsplan gem. § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) erar-

beitet; der Bebauungsplan setzt darüberhinaus gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56 und 98 NBauO auch Gestaltungsvorschriften fest.

3. Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Grohnde und ist unbebaut. Die unbebauten Flächen werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Ackerflächen, im Osten des Plangebietes teilweise Lagerflächen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung und Grünland); Bäume, Sträucher oder sonstige höherwüchsige Vegetation sind nicht vorhanden.

Innerhalb der am westlichen Rand des Plangebietes gelegenen Wegeparzelle verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der in Verlängerung des „Spritzenhausweges“ (Erschließungsstraße für die nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung) in die Feldflur führt. An seiner Ostseite verläuft ein abschnittsweise offener Graben.

Nördlich an das Plangebiet schließen sich die Wohngebiete von Grohnde-Süd an. Bei der unmittelbar angrenzenden Bebauung handelt es sich um freistehende I- bis I-1/2-geschossige Wohngebäude auf relativ großen Grundstücken (durchschnittlich zwischen 800 und 1.000 m²) mit einer Überbauung von durchschnittlich 15 % (in Einzelfällen max. 20 %). Dieses Baugebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 3 „An der oberen Steinkuhle“ (rechtskräftig seit 1967) auch verbindlich beplant.

Westlich und südlich grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen an (überwiegend Ackerflächen), wovon die westlich angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan teilweise als „Wohnbauflächen“ dargestellt sind.

Ca. 50 m südwestlich des Plangebietes verläuft ein Gleis der „Vorwohle-Emmerthaler-Eisenbahn“. Dieses in der Vergangenheit nur noch gelegentlich für Gütertransporte genutzte Gleis soll demnächst stillgelegt werden.

Östlich des Plangebietes beginnt eine bewaldete Fläche, die in den bewaldeten Hang des Wesertales übergeht und Teil des LSG „Wesertal“ ist.

Die Flächen oberhalb des Wesertalhanges, in dem das Plangebiet liegt, bilden einen flach nach Süden geneigten Hang (ca. 3 % Gefälle), der bis zu einem ca. 500 m südlich der vorhandenen Bebauung verlaufenden, zur Weser fließenden Bachlauf reicht.

Das Plangebiet selbst weist neben dem Gefälle nach Süden auch eine Neigung nach Südwesten und Südosten auf. Die „Kuppenlinie“ teilt das Plangebiet in einen größeren westlichen Teil, der nach Südwesten abfällt, und einen kleineren östlichen Teil, der nach Südosten abfällt.

Vom höchsten Punkt am nördlichen Rand des Plangebietes (ca. 102 m ü. NN) fällt das Gelände nach Westen und Südwesten auf 95 bis 97 m (entsprechend etwa 3 % Gefälle), nach Osten und Südosten auf 96 bis 98 m ab (entsprechend etwa 4 % Gefälle).

Östlich des Plangebietes beginnt der bewaldete Steilhang des Wesertales (Teil des LSG „Wesertal“): Die B 83 am Fuße des Hanges liegt etwa 20 bis 25 m tiefer als das Plangebiet (Hangneigung etwa 45°).

4. Städtebauliches Konzept

Da eine Weiterentwicklung der Siedlungsflächen nach Süden zunächst nicht beabsichtigt ist, wird das neue Baugebiet auf absehbare Zeit den südlichen Ortsrand in diesem Bereich bilden. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll eine Weiterentwicklung der Siedlungsflächen bei Bedarf westlich des Plangebietes erfolgen (vgl. Ziffer 3 „Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes“).

Daher soll das neue Baugebiet sowohl baulich eine eindeutige und ablesbare Abgrenzung des Ortsrandes darstellen mit einer dem Ortsrandstandort angemessenen offenen Bebauung,

die sich an der vorhandenen Ortsrandbebauung orientiert, als auch in Bezug auf die nicht-bauliche Gestaltung der Grundstücke einen weichen Übergang von der offenen Landschaft zum Siedlungsgebiet sichern.

Angesichts der exponierten Ortsrandlage ist auf den Grundstücken eine Bepflanzung anzustreben, die geeignet ist, dies zusammen mit entsprechenden Gebäudeformen zu gewährleisten.

Im Inneren des Baugebietes soll sich die Bebauung um eine verspringende Erschließungsstraße gruppieren, die ihrerseits in einem „Quartiersplatz“ endet.

Dieser Quartiersplatz am östlichen Rand des Wohngebietes soll Teil eines Systems von Grünflächen unterschiedlicher Kategorien innerhalb des Baugebietes sein, durch das die Siedlungs- und Freiflächen miteinander verzahnt werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem beabsichtigten Nutzungsziel, die vorhandene Bebauung zu ergänzen, werden die Baugebiete im Plangebiet als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch den Festsetzungen zur Art der Nutzung im nördlich angrenzenden Bebauungsplan.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

Nach der Lage des Plangebietes und den sich hieraus ergebenden Anforderungen an einen weichen Übergang vom Siedlungsgebiet zur offenen Landschaft, wird eine offene, niedergeschossige Wohnbebauung mit geringer Verdichtung angestrebt, die auch Raum läßt für eine diesem Standort entsprechende Begrünung der Baugrundstücke.

Innerhalb der neuen Baugebiete sollen daher nur Gebäude mit einem Vollgeschoß zulässig sein. Entsprechend der nach dem Zuschnitt der Baugebiete anzunehmenden Grundstücksgrößen (ca. 600 bis 700 m²) wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit max. 0,25 festgesetzt. Angesichts der nur 1-geschossig zulässigen Bebauung erübrigt sich die Festsetzung einer Geschosflächenzahl (GFZ). Um unerwünschte Verdichtungen in diesem Baugebiet zu vermeiden, sind im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.

Nach dem durch die äußere Abgrenzung des Plangebietes und die festgesetzten Verkehrsflächen gegebenen Zuschnittes des Baugebietes ist eine differenzierte Regelung zu den überbaubaren Flächen nicht erforderlich. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen orientiert sich weitgehend an den bauordnungsrechtlichen Mindestabständen (3 m), größere Abstände werden nur zu den Grünflächen bzw. zur offenen Landschaft festgesetzt (5 bzw. 7 m).

5.2 Verkehr

5.2.1 Erschließungssystem

Die äußere Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt ausschließlich von Westen durch Verlängerung und Ausbau der Straße „Spritzenhausweg“. Für Fußgänger wird das Plangebiet ergänzend auch durch einen von der Straße „Hasenwinkel“ abzweigenden und im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der oberen Steinkuhle“ planungsrechtlich gesicherten Fußweg erschlossen. Das Plangebiet und der in ihm vorgesehene Spielplatz (vgl. Ziffer 5.3.1 „Öffentliche Grünfläche ‚Spielplatz‘“) sind damit unmittelbar an die nördlich angrenzenden Wohngebiete angebunden.

Aufgrund der vorgegebenen Außerschließung und des äußeren Zuschnitts des Plangebietes (90 m Tiefe) ergibt sich für die innere Erschließung des Plangebietes eine etwas modifizierte Stichstraße, die allerdings für den Fußgängerverkehr durchlässig ausgestaltet ist.

5.2.2 Straßenverkehrsfläche

Die Straße „Spritzenhausweg“, die als Sammelstraße die nördlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiete erschließt, soll etwa 35 m nach Süden verlängert werden. Hierfür soll der derzeit in südlicher Verlängerung des Spritzenhausweges vorhandene landwirtschaftliche Weg entsprechend ausgebaut werden.

Diese Fläche wird entsprechend der vorhandenen Wegeparzelle (ca. 9 m Querschnitt) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten Straßenverkehrsfläche kann die Straße bedarfsgerecht ausgebaut werden. Beim Ausbau ist zu berücksichtigen, daß die Straße auch in Zukunft als Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden wird.

5.2.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Die Innerschließung des Plangebietes erfolgt als Stichstraße, die als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt ist. Sie endet in einer Schleife um einen Quartiersplatz am östlichen Ende des Baugebietes.

Die Stichstraße ist westlich der Schleife durchgehend 7,5 m breit festgesetzt mit zwei 90°-Kurven. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind 2 m für Versickerungsmulden vorgesehen (vgl. Ziffer 6.1 „Oberflächenentwässerung“). Die verbleibenden 5,5 m erlauben den Begegnungsfall Lkw/Lkw. Eine derartige Breite ist jedoch nicht auf voller Länge erforderlich, so daß die durchgehende Verkehrsfläche durch Einbringung von Baumstandorten, Stellplätzen und dgl. abschnittsweise auf 3,5 m reduziert werden kann. Dies erlaubt immer noch den Begegnungsfall Pkw/Pkw und die störungsfreie Befahrung durch Feuerwehrfahrzeuge.

Im Bereich der Schleife um den Quartiersplatz ist die Verkehrsfläche überwiegend 5,0 m breit mit Aufweitungen in den Kurvenbereichen. Lediglich an der Südseite ist die Verkehrsfläche 13 m breit festgesetzt, da hier Stellplätze ermöglicht werden sollen (vgl. Ziffer 5.2.4 „Ruhender Verkehr/Stellplätze“) sowie 2 m für Versickerungsmulden vorzusehen sind (vgl. Ziffer 6.1 „Oberflächenentwässerung“). An den übrigen Seiten der Schleife können die Versickerungsflächen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Grünflächen vorgesehen werden. Die Verkehrsfläche (5 m) erlaubt die störungsfreie Befahrung durch Müll- und Feuerwehrfahrzeuge; im übrigen soll diese Schleife im Einrichtungsverkehr befahren werden.

5.2.4 Ruhender Verkehr/Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken vorzusehen. Zusätzliche öffentliche Stellplätze können im Straßenraum untergebracht werden, z. B. als „Engstellen“ innerhalb des „Verkehrsberuhigten Bereiches“ sowie an der Südseite des Quartiersplatzes, wo die Verkehrsflächen auf 13 m aufgeweitet wurden (vgl. Ziffer 5.2.3 „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘“).

5.2.5 Sonstige Verkehrsflächen

Nach der Lage der öffentlichen Verkehrsflächen weist die überwiegenden Anzahl der zu erwartenden Grundstücke einen unmittelbaren Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen auf. Lediglich für Teilbereiche am Süd- und am Ostrand des Plangebietes ist bei der Annahme einer durchschnittlichen Grundstücksgröße und üblichen Flächenzuschnitten diese Voraussetzung nicht gegeben.

Zur gesicherten Erschließung sind hier Flächen festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind. Da die Erschließungsfläche südlich des Spielplatzes auch Teil der Fußwegeverbindung im Plangebiet ist, sind hier ergänzend auch Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5.2.6 Fußwege

Der Fußweg vom neuen Baugebiet zu dem vorhandenen Anschluß im nördlich angrenzenden Wohngebiet führt teilweise durch eine Grünfläche. Die genaue Linienführung und Ausgestaltung dieses Fußweges soll erst im Zuge der Herstellung der Grünflächen festgelegt werden (vgl. Ziffer 5.3.2 „Öffentliche Grünfläche ‚Park‘“). Er ist daher nicht als Verkehrsflächen festgesetzt; durch das Planzeichen und die zugehörige textliche Festsetzung wird lediglich bestimmt, daß die Anlage eines solchen Weges Bestandteil dieser Grünfläche ist (siehe textliche Festsetzung § 1).

5.3 Grün- und Freiflächen

Da die Gestaltung und Entwicklung der Grün- und Freiflächen zentraler Gegenstand des Grünordnungsplanes ist, der zu diesem Bebauungsplan erarbeitet wurde, werden im folgenden nur die bodenrechtlich relevanten Festsetzungen zu den Grün- und Freiflächen begründet und im übrigen auf die weiterführenden Ausführungen des Grünordnungsplanes verwiesen.

5.3.1 Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“

Der dem Plangebiet nächstgelegene Spielplatz an der Sporthalle in Grohnde-Süd ist zwar etwa 1.000 m² groß, aber ungünstig gelegen (ca. 360 m Luftlinie entfernt, aber etwa 570 m Weglänge, jeweils gemessen vom äußersten westlichen Rand des Plangebietes).

Daher wird im Plangebiet ein ca. 700 m² großer Spielplatz festgesetzt. Nach § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2 % der zulässigen Geschoßfläche, mindestens jedoch 300 m² Nettospielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen. Der festgesetzte Spielplatz umfaßt voraussichtlich eine Nettospielfläche von ca. 550 m². Aus den im Plangebiet zulässigen Geschoßflächen (vgl. Ziffer 10 „Städtebauliche Werte/Flächenbilanz“) ergibt sich ein rechnerischer Bedarf (ca. 16.600 m² Baugebiete x GFZ [= GRZ] 0,25 = 4.150 m² GF x 0,02 = 83 m² Spielplatzfläche), der lediglich die Mindestfläche von 300 m² erfordert

Der Spielplatz ist aufgrund seiner Größe und Lage daher auch geeignet, die nördlich angrenzenden Wohngebiete, die ebenfalls außerhalb vorhandener Spielplatzbereiche liegen, mitzuversorgen.

5.3.2 Öffentliche Grünfläche „Park“

Die zwischen dem LSG „Wesertal“ und dem neuen Baugebiet gelegene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ dargestellt. Der festgesetzte Spielplatz (vgl. Ziffer 5.3.1 „Öffentliche Grünfläche ‚Spielplatz‘“) ist Teil dieser Grünfläche. Die verbleibenden Flächen werden entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Grünflächen sind ein öffentlicher Fußweg (vgl. Ziffer 5.2.6 „Fußwege“), Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Ziffer 5.3.6 „Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“) und Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung (vgl. Ziffer 6.1 „Oberflächenentwässerung“) zu berücksichtigen. Zur weiteren Ausgestaltung der Grünflächen siehe die Darstellungen des Grünordnungsplanes.

5.3.3 Sonstige öffentliche Grünflächen

Innerhalb der Schleife am Ende der Stichstraße ist eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche, die zusammen mit den umgebenden Verkehrsflächen einen Quartiersplatz bildet, soll sowohl das Wohngebiet strukturieren als auch den Übergangsbereiches zu den weiteren angrenzenden Grünflächen bilden.

Innerhalb der Grünfläche sind auch straßenbegleitend Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung vorzusehen (vgl. Ziffer 6.1 „Oberflächenentwässerung“).

5.3.4 Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Wegen der exponierten Lage des neuen Baugebietes im Übergangsbereich zur offenen Feldflur und zur Sicherung eines weichen Übergangs vom Siedlungsraum zur Landschaft, ist zu gewährleisten, daß das Baugebiet zu den angrenzenden Freiflächen der offenen Landschaft hin ausreichend eingegrünt wird.

Daher ist in den Baugebieten, die südlich an die offene Landschaft angrenzen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ein 7 m breiter Randstreifen als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ festgesetzt.

Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und bodendeckend zu begrünen. Zulässig sind lediglich die erforderlichen grundstücksbezogenen Mulden- und Rigolenanlagen (vgl. Ziffer 6.1 „Oberflächenentwässerung“). Für einen 3 m breiten, von den überbaubaren Flächen abgewandten Randstreifen innerhalb der festgesetzten Flächen, die unmittelbar am äußeren Rand des Plangebietes liegen, ist darüberhinaus festgesetzt, daß hier eine flächendeckende Bepflanzung mit Sträuchern mit einer Endwuchshöhe von mindestens 2,5 m vorzusehen ist (siehe textliche Festsetzungen § 2 Abs. 1).

Diese Festsetzung ist im unmittelbaren Übergangsbereich zur offenen Landschaft erforderlich, da dieser Pflanzstreifen als gestalterischer Übergang zur angrenzenden freien Landschaft und als Windschutz dient, wie auch zur Abschirmung gegen Staubbildung und als Lebensraum für Kleintiere im Grenzbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum.

5.3.5 Sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Ergänzend zu den Flächenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Ziffer 4 „Städtebauliches Konzept“) zur landschaftsgerechten Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt, daß je Grundstück mindestens ein Baum vorzusehen ist, wobei der Standort innerhalb der Grundstücke beliebig gewählt werden kann (siehe textliche Festsetzungen § 2 Abs. 2).

Innerhalb der Verkehrsflächen sind darüberhinaus Einzelbaumstandorte festgesetzt. Dies dient nicht nur der stadtgestalterischen Aufwertung des Straßenraumes, sondern ergänzend zu den vorgeschriebenen Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen ebenfalls der landschaftsgerechten Durchgrünung des Plangebietes.

Nach Maßgabe des Grünordnungsplanes wird festgesetzt, daß für die im Bebauungsplan vorgeschriebenen Bäume und Sträucher nur Laubgehölze zulässig sind (siehe textliche Festsetzungen § 2 Abs. 3); zur sonstigen Bepflanzung werden keine Regelungen getroffen.

Für die im Plangebiet festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Einzelbäumen wird durch textliche Festsetzung bestimmt, daß von ihnen abgewichen werden kann, soweit die Ziele und Zwecke der Planung nicht beeinträchtigt werden (siehe textliche Festsetzung § 2 Abs. 4). Durch diese Festsetzung soll bei unverändertem Planungsziel die erforderliche Flexibilität im Zuge der Ausbauplanung gewährleistet werden, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes naturgemäß noch nicht vorliegt.

5.3.6 Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In den an das LSG „Wesertal“ angrenzenden Randbereichen der öffentlichen Grünfläche „Park“ sind unterschiedlich breite „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. In ihnen soll nach Maßgabe des Grünordnungsplanes durch geeignete Anpflanzung ein Waldmantel zu den innerhalb des angrenzenden LSG beginnenden Waldflächen aufgebaut werden (siehe textliche Festsetzungen § 3).

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Die im Plangebiet vorhandene Durchlässigkeit des Bodens läßt eine dezentrale Flächenversickerung nicht zu (vgl. hierzu: Ermittlung von Bodenkennwerten in Emmerthal, Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie [ITWH], Hannover 1995). Zur Gewährleistung eines gedrosselten Abflusses des Niederschlagswassers, der dem Abfluß aus dem Plangebiet im unbebauten Zustand entspricht, sind daher zusätzliche Vorkehrungen zur Sammlung, Zwischenspeicherung und Versickerung erforderlich.

Dies geschieht in Form eines Mulden-Rigolen-Systems mit teilweise nachgeschalteten Versickerungsbecken (vgl. hierzu: Entwässerungstechnische Versickerung für das Baugebiet „Grohnde-Süd“, Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie [ITWH], Hannover 1995).

Bei diesem System wird das Niederschlagswasser in bewachsene Versickerungsmulden von ca. 20 bis 30 cm Tiefe eingeleitet, die insgesamt die Größe von etwa 10 % der zu entwässernden Fläche haben. In den Mulden wird das Wasser zwischengespeichert und sickert in die darunter angeordneten, mit Kies gefüllten Bodenspeicher (Rigolen). Aus den Rigolen sickert das Wasser entsprechend der Bodendurchlässigkeit in den umliegenden Untergrund. Überschüssiges, nicht zu versickerndes Wasser wird über ein Dränrohr bzw. einen Kontrollschacht stark verzögert in ein Ableitungssystem gegeben.

Durch textliche Festsetzung wird auf den Grundstücken die Anlage von Mulden-Rigolen-Systeme vorgeschrieben, wobei die Standorte auf dem Grundstück beliebig gewählt werden können (siehe textliche Festsetzungen § 4 Abs. 1). Solche Anlagen sind - bis auf den unmittelbaren Randstreifen - auch innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung zulässig (vgl. Ziffer 5.3.4).

Innerhalb der Verkehrsflächen sind ebenfalls Flächen für Mulden-Rigolen-Systeme festgesetzt: in den breiteren Verkehrsflächen ist ein Streifen von 2 m hierfür zu berücksichtigen; im Bereich der östlichen Schleife sind diese Flächen straßenbegleitend in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen § 4 Abs. 2).

Die Abflüsse aus den Rigolen sind Sammelleitungen zuzuführen, die überwiegend in den Verkehrsflächen liegen. Für die Grundstücke innerhalb des Teilgebietes „A“ am südlichen Rand des Plangebietes ist ergänzend hierzu eine Sammelleitung an den talseitigen Grundstücksgrenzen vorzusehen. Hierfür sind gegenseitige Leitungsrechte zugunsten der Anlieger einzuräumen (siehe textliche Festsetzungen § 4 Abs. 3). Da die abzuleitenden Mengen stark gedrosselt und zeitlich gestreckt auftreten, genügen sehr geringe Rohrquerschnitte. Wegen des geringen Flächenbedarfs dieser Leitungen ist daher auf eine zeichnerische Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, verzichtet worden.

Aufgrund der unterschiedlichen Durchlässigkeit des Bodens im Plangebiet wird für den in südöstlicher Richtung geneigten Teil des Plangebietes in den dort festgesetzten öffentlichen Grünflächen ein Versickerungsbecken ohne Abfluß vorgesehen. Im südwestlichen Teil des Plangebietes werden die Abflüsse aus den Rigolen über einen am westlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Graben dem südlich des Plangebietes gelegenen Bachlauf zugeleitet (siehe textliche Festsetzungen § 4 Abs. 4).

6.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die übrige Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch Anschluß an die örtlich vorhandenen Netze erfolgen. Diese sind vollständig im Zuge des „Spritzenhausweges“ vorhanden. Die Kapazität der vorhandenen Anlagen reicht zur Ver- und Entsorgung des neuen Baugebietes aus. Es sind lediglich die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen im Plangebiet und zu den angrenzend vorhandenen Netzen neu zu verlegen

Für die Schmutzwasserabführung ist hierbei eine Pumpanlage im Plangebiet erforderlich.

Für die zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches erforderliche Verlegung neuer Fernmeldeanlagen und zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger soll der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen minde-

stens 9 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen der Telekom (Niederlassung 1, Postfach 9011, 30001 Hannover, Ressort SuN 19) schriftlich angezeigt werden..

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Trinkwasserversorgung zu gewährleisten (Löschwasserbedarf 800 l/min, Löschwassermenge für eine reine Löschzeit von 2 Stunden, ausreichende Entnahmemöglichkeiten und mindestens 1,5 bar Netzdruck während der Entnahme).

7. Gestaltungsvorschriften

Das Plangebiet liegt in exponierter Ortsrandlage und wird aus der Senke von Westen und Süden weithin sichtbar sein.

Die geplante Bebauung hat in der gegebenen Situation auch die Aufgabe, den Ortsrand abzurunden und durch einen weichen, vermittelten Übergang zur offenen Landschaft störungsfrei in das Landschaftsbild einzufügen. Daher werden nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56 und 98 NBauO auch Vorschriften über Gestaltung der Gebäude festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Gestaltung beschränken sich vorwiegend auf landschaftswirksame Elemente wie Vorschriften über die Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung), Dachform und Dachneigung sowie die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Traufhöhen zur offenen Landschaft hin. Wegen der besonderen visuellen Wirkung der neuen Ortsrandbebauung wird zusätzlich ein einheitliches Farbspektrum für die Bedachung vorgeschrieben. Diese Festsetzungen orientieren sich an der unmittelbar nördlich angrenzenden Bebauung, die heute den äußeren Ortsrand bildet.

Zugelassen werden nur Sattel- und Walmdächer im Farbton „braun“ mit einer Neigung zwischen 30 und 45° und erkennbarem Hauptfirst (siehe textliche Festsetzungen § 5 Abs. 1).

Diese Vorschriften gelten im gesamten Plangebiet auch für Nebengebäude. Garagengebäude können von diesen Vorschriften ausgenommen werden, sofern sie stadtgestalterisch und ökologisch wirksam begrünte Dächer oder Außenwände (Berankung) aufweisen (siehe textliche Festsetzungen § 5 Abs. 2).

Wegen der besonderen Wirkung der äußersten Baureihe wird für diesen Bereich (Teilgebiet „A“) darüberhinaus die Hauptfirstrichtung festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen § 5 Abs. 3).

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, daß die neuen Gebäude zur offenen Landschaft die schützenden, geneigten Dachflächen zeigen und nicht etwa durch hochgezogene Giebelseiten weit in die Landschaft wirken. Damit die Dachflächen diese Funktion erfüllen können, wird die Zulässigkeit von Dachaufbauten eingeschränkt und maximale Traufhöhen festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen § 5 Abs. 4).

Um die visuelle Wirkung der in diesem Teilgebiet festgesetzten Eingrünung (vgl. Ziffer 5.3.4 „Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB“) nicht durch vorgelagerte massive Einfriedungen zu mindern oder gar aufzuheben, wird ergänzend bestimmt, daß an diesen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft nur durchsichtige Einfriedungen (z. B. Drahtzäune), ggf. in Verbindung mit der festgesetzten Bepflanzung, zulässig sind (siehe textliche Festsetzungen § 6).

8. Umweltsituation

8.1 Natur und Landschaft

Zur vertieften Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft wurde zu diesem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet. In ihm werden die durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und die zu ihrer Minderung, Ausgleich und Ersatz

erforderlichen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht erläutert.

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich, daß sowohl sachlich-qualitativ, als auch nach dem verwendeten quantitativen Bilanzierungsverfahren eine vollständige Kompensation der unvermeidlichen Eingriffe innerhalb des Plangebietes erfolgen kann.

8.1.1 Landschaftsbild

Zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen auf das Landschaftsbild soll die Bebauung bewußt offen gehalten werden, um einen weichen Übergang vom bebauten Siedlungsraum zum unbebauten Landschaftsraum zu gewährleisten. Dem dienen

- die Festsetzungen zur minimierten Geschossigkeit (max. 1 Gesch.) und zur reduzierten Dichte (GRZ 0,25) (vgl. Ziffer 5.1.2 „Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen“),
- die Vorschriften über Stellung der Baukörper, geneigte Dächer, sowie die Festlegung von Traufhöhen zur offenen Landschaft und Regelungen zur Dachlandschaft zur offenen Landschaft (vgl. Ziffer 7 „Gestaltungsvorschriften“)
- 2) sowie die Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit privaten und öffentlichen Grünflächen (vgl. Ziffer 5.3 „Grünflächen“).

Darüberhinaus werden die Übergangflächen zum östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Wesertal“ von Bebauung freigehalten und als Grünflächen gesichert.

8.1.2 Naturhaushalt

Mit der Ausdehnung der Siedlungsflächen auf bislang landwirtschaftlich bzw. als Lagerflächen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung genutzte Flächen wird zwar der Umfang naturferner Bodennutzung erhöht, ökologisch hochwertige Flächen werden jedoch nicht in Anspruch genommen.

Die als Baugebiete festgesetzten Flächen wurden bislang ackerbaulich genutzt. Durch die Festsetzungen zum zulässigen Maß der Nutzung (GRZ 0,25) sowie durch die festgesetzten Verkehrsflächen ergibt sich jedoch eine überbaute bzw. versiegelte Fläche von maximal etwa 0,8 ha (siehe Ziffer 10 „Städtebauliche Werte/Flächenbilanz“). Diesem Flächenanteil stehen Grünflächen und private (Haus-)Gartenflächen (z. T. mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete entgegen (ca. 1,6 ha) mit gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerflächen) erhöhtem Grünvolumen (Flächenverhältnis von 1 : 2 [0,8 ha zu 1,6 ha]).

Durch die Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen (vgl. Ziffer 5.3.6 „Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“) und zur Bepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen, insbesondere an den Rändern des Siedlungsgebietes (vgl. Ziffer 5.3.4 „Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB“) wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Hinblick auf die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gesichert. Darüberhinaus werden zur Reduzierung der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate und zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses ergänzende Vorschriften getroffen (vgl. Ziffer 6.1 „Oberflächenentwässerung“).

8.2 Altlasten

Bodenverunreinigungen durch erheblich umweltgefährdende Stoffe, die eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erfordern würden, sind für das Plangebiet nicht bekannt. Während des bisherigen Planverfahrens hat das Staatliche Amt für Wasser und Abfall, Hildesheim, mitgeteilt, daß auch dort keine Altlasten bzw. -verdachtsflächen gemeldet oder bekanntgeworden seien.

8.3 Immissionen

Die Immissionsverhältnisse im Plangebiet sind unbeachtlich. Weder wirken von außen Immissionen auf das Plangebiet ein, die mit den dargestellten Nutzungen unverträglich wären, noch gehen von den zulässigen Nutzungen im Plangebiet Emissionen aus.

Es ist jedoch zu beachten, daß es sich bei dem Ortsteil Grohnde teilweise um eine noch landwirtschaftlich geprägte Ortslage handelt: Landwirtschaftstypische Immissionen von landwirtschaftlich genutzten Flächen sind daher auch in den als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzten Bereichen nicht auszuschließen. Diese ortsüblichen Immissionen stellen jedoch keine Beeinträchtigung der beabsichtigten Nutzungen dar, die planerisch zu berücksichtigen wären.

Die Bundesstraße 83 liegt ca. 100 bis 120 m östlich des Baugebietes. Bei einer angenommenen Verkehrsbelastung von ca. 10.000 Kfz/24 h (nach Angaben des Straßenbauamtes Hameln betrug die Belastung bei der letzten Zählung im Jahre 1990 ca. 9.000 Kfz/24 h) wäre in dieser Entfernung bei freier Schallausbreitung von einer Schallbelastung am Rande der Baugebiete auszugehen, die über den schalltechnischen Orientierungswerten für „Allgemeine Wohngebiete“ von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen (nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“).

Da das Plangebiet mit etwa 98 bis 101 m ü. NN am östlichen Rand etwa 25 m höher als die B 83 (ca. 74 m ü NN) liegt, wirkt der etwa 45° steile Hang zwischen der Bundesstraße und dem Plangebiet wie ein natürlicher Lärmschutzwall.

Dadurch ergibt sich eine Schallminderung von rund 20 bis 25 dB(A), so daß die im Baugebiet zu erwartenden Werte deutlich unter den genannten schalltechnischen Orientierungswerten liegen werden.

8.4 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone V des Heilquellenschutzgebietes für die Bad Pyrmont-Quellen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind daher die Bestimmungen der Heilquellenschutzverordnung vom 12. 07. 1967 (Nds. MBl., S. 661/1967) zu beachten.

9. Denkmalschutz

Das niedersächsische Institut für Denkmalpflege hat im Rahmen der Beteiligung zu diesem Bebauungsplan daraufhingewiesen, daß im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen sei. Gem. § 13 NDenkmalSchG ist daher der Beginn der Erdarbeiten zwei Wochen vorher schriftlich beim Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege -, Postfach 107, Hannover, anzuzeigen, damit die Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Anzeigepflicht bezieht sich auch auf den Mutterbodenabtrag in Straßentrassen sowie auf den Kanalbau.

10. Städtebauliche Werte/Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 2,40 ha	(100,0 %)
davon		
Baugebiete - Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,66 ha	(69,2 %)
Verkehrsflächen	ca. 0,18 ha	(7,5 %)
- Straßenverkehrsflächen	ca. 0,03 ha	
- Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 0,15 ha	
Grünflächen	ca. 0,56 ha	(23,3 %)
- Spielplatz	ca. 0,07 ha	
- Park	ca. 0,47 ha	
- sonstige öffentliche Grünfläche	ca. 0,02 ha	

Zulässige überbaubare bzw. versiegelte und offene, begrünte Flächen (ohne Berücksichtigung von Wegen in den Grünflächen und unversiegelten Flächenanteilen innerhalb der Verkehrsflächen):

		überbaubar bzw. versiegelt		offen und begrünt
Baugebiete, GFZ 0,25	ca. 1,66 ha	x 0,375 =	0,62 ha	x 0,625 = 1,04 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,18 ha	x 1,000 =	0,18 ha	x 0,000 = 0,00 ha

Grünflächen	ca. 0,56 ha	x 0,000 =	0,00 ha	x 1,000 =	0,56 ha
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 2,40 ha (100 %)		0,80 ha (33 %)		1,60 ha (67 %)

11. Kosten

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen entsprechend dem derzeitigen Planungsstand voraussichtlich die in „Anlage I“ aufgeschlüsselten Kosten.

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Grohnde-Süd“ (Entwurf) und seine Begründung wurden ausgearbeitet von der

PLANERWERKSTATT 1
Stephanusstr. 23, 30449 Hannover

Hannover, den 31. 10. 1996

Preis
(Planverfasser)

Anlage I:

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb:

Verkehrsflächen	0,18 ha		
Grünflächen	<u>0,56 ha</u>		
	0,74 ha	x 25 DM/qm =	185.000 DM

Ausbau/Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsfläche	0,03 ha	x 130 DM/qm =	39.000 DM
Verkehrsberuhigter Bereich	0,15 ha	x 140 DM/qm =	210.000 DM
Straßenbäume	13 St.	x 800 DM/St. =	<u>10.400 DM</u>
			259.400 DM

Ausbau/Grünflächen:

Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	0,07 ha	x 85 DM/qm =	59.500 DM
Öffentliche Grünfläche „Park“	0,47 ha	x 55 DM/qm =	258.500 DM
Sonstige Öffentliche Grünfläche (Quartiersplatz)	0,02 ha	x 45 DM/qm =	<u>9.000 DM</u>
			327.500 DM

Kanäle/Leitungen:

Straßenlänge (Straßenverkehrsfläche und Verkehrsberuhigter Bereich)	270 m		
Flächen mit Leitungsrechten	<u>80 m</u>		
SW-Kanal	350 m	x 450 DM/lfdm=	157.500 DM
SW-Druckleitung	350 m	x 240 DM/lfdm=	84.000 DM
Wasserleitung	350 m	x 240 DM/lfdm=	84.000 DM
Regenwasserabführung (Mulden-Rigolen-System im öffentlichen Bereich [nach Entwässerungstechnischen Gutachten])			<u>95.000 DM</u>
			420.500 DM

Beleuchtung:

Straßenlänge	270 m		
Wege auf Flächen mit Wegerechten	30 m		
Wege in Grünflächen	<u>90 m</u>		
	390 m	x 80 DM/lfdm =	31.200 DM

1.223.600 DM

Die Kostenverteilung erfolgt nach der gemeindlichen Satzung über Erschließungsbeiträge vom 19... 10. 03. 97

Emmerthal, den 25. 03. 97

Gemeinde Emmerthal
Der Gemeindedirektor

