

- Urschrift -

## BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47

"Am Denkmal / Steinkamp"

im Ortsteil Esperde der Gemeinde Emmerthal

Landkreis Hameln-Pyrmont

Regierungsbezirk Hannover

Der Bebauungsplan Nr. 47 "Am Denkmal / Steinkamp" bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Um eine Verwirklichung dieser Aufgaben zu erreichen, hat der Rat der Gemeinde Emmerthal in seiner Sitzung am 19.06.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

### 1. Planerische Rahmenbedingungen

#### 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Esperde. Der Geltungsbereich umfaßt einen Teil des Flurstückes 4/4 der Flur 6, Gemarkung Esperde. Seine Größe beträgt insgesamt 0,522 ha.

#### 1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 03.09.1984 (Az.: 309.4-21101.2-52/11/84) genehmigt und ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 03.10.1984 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 21 wirksam geworden.

Er weist für das künftige Baugebiet eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 der BauNVO aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stehen somit der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

#### 1.3 Weitere rechtsverbindliche Planungen

Raumordnende Planungsziele für die Gemeinde Emmerthal werden durch das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont vorgegeben. Danach ist für die Gemeinde Emmerthal auch eine Entwicklung für Wohnen vorgesehen, sofern diese Entwicklungsbereiche nicht mehr als unbedingt notwendig in die Landschaft gelegt werden. Die Planungsziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes, welche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal konkretisiert werden, stellen somit auch die Basis für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dar.

## 2. Grund der Aufstellung, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal in der Form seiner Bekanntmachung am 03.10.1984 wird für Esperde ein Bedarf an Wohnraum in folgender Höhe ausgewiesen:

Bedarf aus der Verringerung der Belegungsdichte:	15 WE
Bereitstellung für Zuzug:	23 WE

Dem Gesamtbedarf von 38 Wohneinheiten steht ein Flächenvorrat nach § 30 bzw. § 34 BauGB von 18 Wohneinheiten gegenüber, so daß sich die Notwendigkeit für die Bereitstellung von Bauland für weitere 20 Wohneinheiten ergibt.

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Bauland soll sowohl den mittelfristigen Bedarf der städtebaulichen Eigenentwicklung des Ortsteiles decken, als auch zuziehenden Familien die Schaffung von Wohneigentum ermöglichen.

## 3. Planungskonzept

### 3.1 Nutzungsstruktur

Für das Plangebiet ist eine Bebauung mit standortangepaßter Nutzung und ausreichenden Grundstücksflächen vorgesehen, die vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Planungsrechtliche Festsetzungen für einen Spielplatz gem. Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze werden nicht getroffen, da östlich des Plangebietes an der Kreisstraße 18 ein öffentlicher Spielplatz mit einer ausreichenden Fläche zur Verfügung steht. Da diese Einrichtung jedoch z. Zt. nur über die Straßen Steinkamp - Große Straße - K 18 sicher, d.h. auf Gehwegen, zu erreichen ist wird angestrebt, baldmöglichst eine direkte fußläufige Verbindung zwischen Plangebiet und Spielplatz zu realisieren.

### 3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straße "Steinkamp", welche verkehrsberuhigt ausgebaut ist, erschlossen. Die Anbindung an den Ortsteilkern und an das überörtliche Verkehrssystem ist über die Kreisstraße 18 sowie über die innerörtliche "Große Straße" gewährleistet.

### 3.3 Gestaltung

Um den Charakter des ländlichen, von Einfamilienhäusern geprägten Umfeldes zu erhalten und fortzusetzen, ist die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Festsetzungsmerkmale, wie z.B. Ge-

schossigkeit, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise, werden als ausreichend angesehen, die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde zu verwirklichen. Es wird daher auf eine gesonderte örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung verzichtet.

#### 4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) i.d. Fassung seiner Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1122) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Neufassung vom 23.01.1990.

##### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal sind die Bauflächen des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Angepaßt an die Lage und die umgebende Bebauung sind im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig, weil das Baugebiet vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben soll.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Anlagen energiesparender Technologien zur Nutzung von Sonnen- und Umgebungswärme sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das an das geplante Baugebiet süd-östlich angrenzende Siedlungsbild ist geprägt von einer aufgelockert-gegliederten eingeschossigen Bebauung. Als Fortsetzung dieser niedrig gehaltenen Bebauung wird für das Plangebiet eine eingeschossige Einzelhausbebauung festgesetzt, um einerseits den allgemein verstärkten Wünschen nach Einfamilienhaus-Grundstücken zu entsprechen und andererseits einen städtebaulich befriedigenden Abschluß des Siedlungskörpers zu erzielen.

Eine Vorgabe über Dachneigungen erfolgt nicht, um einen Ausbau der Dachgeschosse unter Wahrung der baurechtlichen Bestimmungen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeitigen Fassung zu ermöglichen.

Mit der ausgewiesenen Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) = 0,4 wird ein vertretbares Maß für die künftige Bebauung und Nutzung der Einzelgrundstücke festgesetzt.

#### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so groß bemessen, daß eine aufgelockerte Hausstellung möglich ist.

Im Bereich der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes ist eine Bepflanzung aus standortgerechten Bäumen (z.B. Obstbäume, - sie Empfehlungen des Dorferneuerungsplanes) und Sträuchern anzulegen, um einen städtebaulich befriedigenden Abschluß des Siedlungskörpers herzustellen.

Nicht bebaute Grundstücksteile im Bereich der Vorgärten sind zur Verschönerung des Gesamtbildes landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

#### 4.4 Verkehrsflächen / Straßenrechtliche Festsetzungen

Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr sind nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes enthalten. Wie bereits beschrieben, wird das Plangebiet durch die Straße "Steinkamp" erschlossen, welche infolge externer Planungen einen verkehrsberuhigten Ausbau erfahren hat.

Zur Gewährleistung einer sicheren Verkehrsführung an der Einmündung der Straße "Steinkamp" in die K 18 ist ein Sichtdreieck gem. RAS-K-1/1988 dargestellt. Diese Dreiecksfläche ist von Sichtbehinderungen freizuhalten. Zusätzlich wurde an der Grenze des Geltungsbereiches zur K 18 ein Ein- und Ausfahrverbot ausgewiesen.

Im nördlichen Plangebiet ist gem. § 24 (1) Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) eine Bauverbotszone von 20 m Tiefe, gemessen vom südlichen Fahrbahnrand der K 18, ausgewiesen.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Die Elt-Versorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird derzeit durch Eigenbrunnen sichergestellt. In Zukunft soll auch in Esperde eine zentrale

Wasserversorgung die bisherige Eigenversorgung ablösen.  
Im Zuge der Herstellung der zentralen Wasserversorgung wird auch das Plangebiet angeschlossen.

Der Abwasserbeseitigungsplan - Obere Mittelweser -, bearbeitet vom Wasserwirtschaftsamt Hildesheim am 01.10.1984, weist für die Entsorgung von Esperde den Bau einer Schmutzwasserkanalisation im Trennverfahren und Überleitung der Abwässer zur Kläranlage Kirchohsen aus. Die o.a. Kanalisationsarbeiten werden in den nächsten Jahren abgeschlossen sein.

#### 4.8 Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immission

Die geplanten Nutzungen des Planbereiches lassen störende Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete nicht erkennen.

Aus den angrenzenden Gebieten sind Immissionsstörungen, die über die zulässige Belastung für allgemeine Wohngebiete hinausgehen, nicht zu erwarten. Auch sind überhöhte Lärmimmissionen von der nahe gelegenen Kreisstraße 18 aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht anzunehmen.

### 5. Städtebauliche Werte

#### 5.1 Flächenbilanz

Bruttofläche = Nettobaufläche = 0,522 ha  
öffentliche Flächen: keine

#### 5.2 Wohngrundstücke, Wohngebäude, Wohneinheiten

5.2.1 Wohngrundstücke = 6 G  
5.2.2 Wohngebäude = 6 WG  
5.2.3 Wohneinheiten (1,3 WE/WG) = 8 WE

#### 5.3 Einwohner, Nettowohndichte

5.3.1 Einwohner (2,2 E/WE)  
8 x 2,2 = 18 E

5.3.2 Nettowohndichte (E/ha Nettobaufläche)  
18 E/0,522 ha = rd. 34 E/ha Nettobauland

#### 5.4 Grundstücksgrößen

von ca. 842 m<sup>2</sup> bis 950 m<sup>2</sup>  
im Mittel 5.220/6 = ca. 870 m<sup>2</sup>

#### 6. Abgehende Landwirtschaftsflächen

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden nur Flächen in Anspruch genommen, die bereits brachliegen.

#### 7. Bodenordnende Maßnahmen

Sollten aufgrund der angestrebten privaten Vereinbarungen keine befriedigenden Lösungen gefunden werden, stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Viertes Teil - Bodenordnung) dar.

#### 8. Kosten, Finanzierung

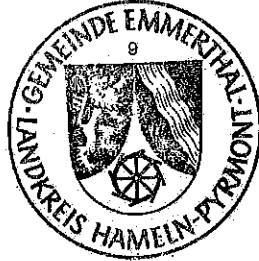
Die Erschließungsstraße "Steinkamp" wurde im Sommer 1990 verkehrsberuhigt ausgebaut. Die hierbei entstandenen Kosten für Straßenbau, Kanalisation und Wasserversorgung werden anteilig auf alle Anlieger verteilt. Eine gesonderte Aufführung der Erschließungskosten ausschließlich für das Plangebiet erscheint deshalb nicht sinnvoll.

#### 9. Altablagerungen

Altablagerungen / Altlasten sind nach dem Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen - EDV-Erfassung in dem Plangebiet nicht vorhanden.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 47 "Am Denkmal / Steinkamp" gemäß § 3 (2) BauGB offengelegen.

Emmerthal, den 24.01.1994

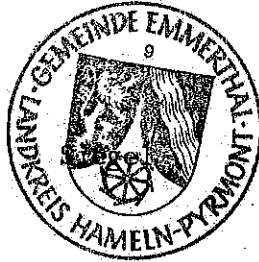


(Delker)  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am ~~25.04.1994~~ beschlossen.

25.04.1994

Emmerthal, den <sup>25.04.1994</sup> ~~25.04.1994~~



(Heißmeyer)  
Bürgermeister

(Delker)  
Gemeindedirektor

328956BG.BEG