

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 38 "Am Lehmplatswege" im Ortsteil Kirch-
ohsen, Gemeinde Emmerthal, Landkreis Hameln - Pyrmont,
Regierungsbezirk Hannover

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am
27. März 1979 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 38 "Am Lehm-
platswege" aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 38 "Am Lehmplatswege" bildet die Rechts-
grundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die gemäß den
Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG vom 18.08.1976,
BGBl. I S. 2221 ff) zur Neuordnung und Nutzung des Grund und
Bodens innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Bezüglich der Bedeutung der im Plan eingetragenen Zeichen wird
auf die Zeichenerklärung im Plan sowie auf die Planzeichenver-
ordnung vom 19.01.1965 verwiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Baugrenzen usw. - sind
maßlich auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen nach dem Stand
vom 17. Mai 1979 bezogen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976, BGBl. I S. 2256

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977, BGBl. I S. 1763

Der Bebauungsplan wird wie folgt erläutert und begründet:

I. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Gebiet des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nr. 38 "Am Lehmplatswege" liegt am Südrand der Ortslage des Orts-
teiles Kirchohsen und schließt mit den nördlichen und westlichen
Grenzen an die vorhandene Bebauung an. Im Süden wird der Bebauungs-
plan durch die Umgehungsstraße (B 83 neu) begrenzt.

II. ALLGEMEINES

Durch die Neugliederung der Gemeinden hat die jetzt zuständige
Gemeinde Emmerthal die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
durch das landesplanerische Rahmenprogramm mitgeteilt bekommen
und danach mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das
gesamte Gemeindegebiet begonnen.

Der Flächennutzungsplanentwurf sieht für das Plangebiet westlich
der Reherstraße allgemeines Wohngebiet (WA) und östlich der
Reherstraße (ehem. Holzweg) Mischgebiet (MI) vor. Die Entwicklung
des Bebauungsplanes erfolgt somit aus dem Flächennutzungsplanentwurf.

III. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Am Lehmplatz-
wege" sollen die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen
werden, die zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen der
Wohnbebauung zuzuführen. Wegen der starken Nachfrage nach Bau-
land für 1- und 2-Familienhäuser und Mehrfamilienhäuser aus dem
Orte selbst und der näheren Umgebung und wegen des starken Be-
darfes für die Fachkräfte des im Bau befindlichen Kernkraftwerkes
Grohnde wird der Bebauungsplan parallel mit dem Flächennutzungs-
plan aufgestellt.

IV. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen
für die geplante städtebauliche Ordnung nach den Vorschriften
des Bundesbaugesetzes, insbesondere über:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grund-
stücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen,
- Verkehrsflächen, Trafo,
- Grünflächen, Kinderspiel- und Bolzplatz,
- Flächen, auf denen Vorkehrungen zur Minderung der
Einwirkungen von Lärm zu treffen sind,
- Leitungsrechte für die Reinwasserleitung zugunsten
der Gemeinde Emmerthal,
- Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und
Leitungsträger.

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von den nördlich und westlich des geplanten Gebietes
liegenden allgemeinen Wohngebieten mit maximal zweigeschossiger
Bebauung, wird als Fortführung der vorhandenen Bebauung auch im
Plangebiet allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einzelhaus-, Gruppen-
haus- und Mehrfamilienhausbebauung mit differenzierter Geschöß-
zahl - im nördlichen Planbereich maximal zweigeschossig und im
übrigen Planbereich eingeschossig - festgesetzt.

Gemäß BauNVO § 4 Abs. 3, Nr. 4 - 6, ausnahmsweise zulässige An-
lagen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Klein-
tierhaltung - werden ausgeschlossen, um den gewünschten Wohn-
charakter in dem Baugebiet zu erreichen.

Die östlich der Reherstraße liegende Baufläche wird als Misch-
gebiet (MI) ausgewiesen und somit einem entsprechenden baulichen
Nutzungsbedarf zur Verfügung gestellt.

Die Zulässigkeit der gemäß BauNVO § 6 Abs. 2, Nr. 6 und 7,
(Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und die ausnahmsweise Zu-
lässigkeit gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Ställe für Kleintierhaltung)
werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die geplante
Struktur des Baugebietes für Wohnen Priorität erhalten soll.

b) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,
Stellung der baulichen Anlagen-----

Im gesamten Planbereich wird geschlossene und offene Bauweise angeordnet, die entsprechend der geplanten zulässigen Bebauung gegliedert wird in Bereich für Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen.

Die überbaubaren Flächen sind so großzügig bemessen, daß eine aufgelockerte Hausstellung ermöglicht wird. Nicht überbaubare Flächen sollen vor den Gebäuden landschaftsgärtnerisch angelegt, ansonsten können sie kleingärtnerisch genutzt werden.

Nebenanlagen sind bis auf Garagen und Müllboxen außerhalb der überbaubaren Grundstücksteile ausgeschlossen.

Die Stellung der Gebäude ist im Planteil zeichnerisch dargestellt und bezieht sich auf die Haupt-Gebäuderichtung.

c) Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Das geplante Baugebiet wird über den vorhandenen Mühlenweg, die Reherstraße (ehem. Holzweg) und den Finkenweg an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über den Finkenweg wird der Anliegerverkehr der Planstraße "E" in das südliche Baugebiet geleitet. Der innere Bebauungsplanbereich wird über die Planstraßen "A", "B", "C" und "D", mit Anschluß an die Reherstraße, erschlossen. Eine Verkehrsberuhigung im Innenbereich wird durch die als Stichstraßen angeordneten Planstraßen "A" und "D" und die als befahrbarer Wohnweg ausgewiesene Planstraße "B" bewirkt.

Der im Westteil bis zur Einmündung Finkenweg ausgebaute Querschnitt des Mühlenweges soll auch für den Planungsbereich übernommen werden. Die Straße erhält somit eine Fahrbahnbreite zwischen den Hochborden von 8,00 m. Der begleitende Gehweg an der Südseite soll 2,00 m breit werden.

Wegen der verkehrlichen Bedeutung der Reherstraße (früher Holzweg) - insbesondere land- und forstwirtschaftlicher Verkehr - soll diese eine Fahrbahnbreite von 7,50 m erhalten.

Die Erschließungsstraße "E" soll eine Fahrbahnbreite von 6,50 m zwischen den Hochborden erhalten und die Straßen "A", "C" und "D" eine Fahrbahnbreite von 5,50 m. Die Planstraße "B" erhält eine Fahrbahnbreite von 4,50 m und die Planstraße "F" von 3,50 m mit anschließendem überfahrbarem Gehweg von 1,50 m. Die Wohnstraßen sind mit Pflaster - Fahrbahn und Gehweg farblich abgesetzt - zu befestigen.

Für die Straßen "Mühlenweg", "Reherstraße", "A", "C" und "E" wird außerdem ein 2,00 m breites Begleitgrün ausgewiesen, in dem auch die öffentlichen Stellplätze angeordnet werden.

Als fußläufige verbindende Elemente zwischen den einzelnen Straßen und dem Anschluß an die Berliner Straße werden Fußwege in einer Breite von 3,00 m angeordnet.

Der Weg 4 ist als Vorbehaltsfläche für eine später zu einem im Generalentwässerungsplan vorgeschlagenen Rückhaltebecken zu verlegende Regenwasserleitung ausgewiesen.

In den Bereichen der Hausgruppen- und Mehrfamilienhausbebauung sind für den ruhenden Verkehr Garagenhöfe, teilweise mit Wagenwaschplätzen, auf festgesetzten Flächen ausgewiesen. Garagen und Stellplätze der Einzelhausgrundstücke dürfen auch auf den nicht überbaubaren Flächen erstellt werden. Der geforderte Mindestabstand von 5,00 m der Garagen von den Verkehrsflächen muß jedoch eingehalten werden.

Im öffentlichen Verkehrsraum sind Parkplätze und Stellflächen an geeigneten Stellen ausgewiesen.

d) Grünflächen - Kinderspiel- und Bolzplatz

Am südwestlichen Rande des Baugebietes, zwischen der Straße "F" und dem Lärmschutzwall gelegen, wird ein Kinderspiel- und Bolzplatz angeordnet. Mit seiner Größe von 2 046 m² wird er den Anforderungen gerecht. Für Kleinkinder aus dem nördlichen Planbereich ist inmitten der Hausgruppenbebauung an der Straße "B" ein weiterer Spielplatz mit einer Größe von 370 m² festgesetzt.

Weitere öffentliche Grünanlagen werden nicht ausgewiesen, da aufgrund der Nutzungsfestsetzungen eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes zu erwarten ist.

e) Flächen, auf denen Vorkehrungen zur Minderung der Einwirkungen von Lärm zu treffen sind-----

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der DIN 18005 Vornorm 1971 - Schallschutz im Städtebau - und weiterer sachbezogener Richtlinien sind Wohnanlagen gegen Immissionen zu schützen. Schalltechnische Untersuchungen haben ergeben, daß das gesamte Gebiet bei freier Schallausbreitung bis auf einen Streifen von 40 m - 100 m südlich des Mühlenweges durch Verkehrslärm der Umgehungsstraße (B 83 neu) belastet wird. Um das Baugebiet davor zu schützen, wird ein Lärmschutzwall mit Schutzpflanzung, der direkt an die Umgehungsstraße anschließt, geplant. Dadurch wird der Verkehrslärm so stark abgebaut, daß die überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr belastet werden.

Aufgrund der Ergebnisse schalltechnischer Messungen eines Gutachtens im nordöstlichen Planbereich sind Lärmbelästigungen aus den Gewerbebetrieben (Emmerthaler Keksfabrik und Betonwerk Luttmann), die nördlich des Schwarzen Weges liegen, kaum zu erwarten.

Maßgebend für die Ermittlung des Verkehrslärmes ist die DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" - Vornorm 1971, eingeführt durch Erlaß des Niedersächsischen Sozialministeriums.

f) Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung

Durch die im Plangebiet festgesetzte Nutzung sind störende Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete nicht zu befürchten.

Beeinträchtigungen aus den angrenzenden Wohngebieten sind für das Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

V. STÄDTEBAULICHE WERTE

a) Flächenbilanz

Bruttofläche	11,06 ha	=	100 %
davon			
Nettobauland	7,10 ha	=	64,2 %
öffentliche Verkehrsflächen	1,80 ha	=	16,3 %
öffentliche Grünfläche, Spiel- und Bolzplatz	0,24 ha	=	2,2 %
Schutzflächen mit Pflanzgebot	1,92 ha	=	17,3 %

b) Besiedlungsdichte

(Einwohner/ha Nettobauland)

Belegungsfaktor = 3,5 E/WE

Im Bebauungsplanbereich sind geplant:

1. Einzelhausbebauung

35 Wohngebäude mit 1 WE = 35 WE x 3,5 E = 123 Einwohner

24 Wohngebäude mit 2 WE = 48 WE x 3,5 E = 168 Einwohner

2. Hausgruppenbebauung

32 Wohngebäude mit 1 WE = 32 WE x 3,5 E = 112 Einwohner

3. Mehrfamilienhausbebauung

2 Wohngebäude mit 4 WE = 8 WE x 3,5 E = 28 Einwohner

Insgesamt = 431 Einwohner
=====

Die Besiedlungsdichte beträgt somit

$\frac{431}{7,1} = 61$ Einwohner/ha Nettobauland
=====

VI. SONSTIGE MASSNAHMEN

- a) Die Elt-Versorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.
- b) Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Emmerthal gewährleistet.
- c) Anfallendes Schmutz- und Regenwasser wird in die örtliche Trennkana-
lisation eingeleitet.

- d) In dem Lehmpatsweg liegt z. Zt. eine Reinwasserleitung, die vom Wasserwerk kommend in das Verteilernetz im Mühlenweg einbindet.
Im Hinblick auf eine sinnvolle Grundstücksteilung und um Leitungsrechte nur im unbedingt erforderlichen Umfang einzutragen, soll diese Wasserleitung im Bereich zwischen Mühlenweg und Straße "E" aufgehoben und durch eine neue, in den Erschließungsstraßen zu verlegende Wasserleitung, die wiederum in den Mühlenweg einbindet, ersetzt werden.

VII. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Gemeinde Emmerthal wird die Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen erwerben, soweit diese noch nicht im Gemeinde-eigentum sind.

Wenn aufgrund der angestrebten privaten Vereinbarungen keine befriedigenden Lösungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes gefunden werden können, stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Bundesbaugesetzes dar.

VIII. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanbereiches betragen:

1.) Erwerb und Herstellung der Verkehrsflächen einschließlich Flächen für das Parken von Fahrzeugen (BBauG) und des notwendigen Immissionsschutzes	ca. 3 780 000 DM
Auf die Lärmschutzmaßnahmen entfallen davon ca. 740 000 DM	
2.) Erwerb und Herstellung des öffentlichen Kinderspielplatzes (BBauG), Bolzplatzes und Grüns	ca. 90 000 DM
3.) Herstellung der Anlagen für die Abwasserbeseitigung (KAG)	ca. 800 000 DM
4.) Herstellung der Anlagen für die Wasserversorgung (KAG)	ca. 210 000 DM
Insgesamt	ca. 4 880 000 DM =====

Die Erschließungsmaßnahmen sind gemäß § 127 ff Bundesbaugesetz in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Emmerthal über die Erhebung des Erschließungsbeitrages beitragsfähig.

Für die Kanalisations- und Wasserversorgungsanlagen werden Beiträge nach den Abgabensatzungen der Gemeinde Emmerthal erhoben.

Gemäß § 129 Abs. 1, BBauG, und der Satzung der Gemeinde Emmerthal über die Erhebung des Erschließungsbeitrages trägt die Gemeinde Emmerthal 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

12. 9. 79

Emmerthal, den



.....
(Delker)
Gemeindedirektor

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan gem. § 2 a Abs. 6 BBauG offengelegen.

26. 11. 79

Emmerthal, den

~~Beschlossen vom Rat der Gemeinde Emmerthal
in der Sitzung vom~~

~~Emmerthal, den~~



.....
Gemeindedirektor

(Delker)