

## B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 37 "Berliner Straße / Neue Straße"  
im Ortsteil Kirchohsen, Gemeinde Emmerthal,  
Landkreis Hameln-Pyrmont, Regierungsbezirk Hannover  
-----

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat in seiner Sitzung am 27. März 1979 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 37 "Berliner Straße / Neue Straße" aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 37 "Berliner Straße / Neue Straße" bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die gemäß den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG vom 18.08.1976, BGBl I. S. 2256, 3617) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949) zur Neuordnung und Nutzung des Grund und Bodens innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Da das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Mühlenwege", III. Änderung - genehmigt mit Verfügung 214-573 I/72 vom 25.10.1972 - darstellt, wurde durch zuvor gefaßten Beschluß des Rates der Gemeinde Emmerthal der Bebauungsplan Nr. 1, III. Änderung, für diesen Teilbereich aufgehoben.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Baugrenzen usw. - sind maßlich auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen nach dem Stand vom 18. April 1979 bezogen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256, 3617, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979, (BGBl. I. S. 949)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1963)

Nieders. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. v. 27.7.73)

Nieders. Gemeindeordnung (NGO) v. 18.10.77 (Nds. GVBl. v. 26.10.77)

Der Bebauungsplan wird wie folgt erläutert und begründet:

### I. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Gebiet des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 "Berliner Straße / Neue Straße" liegt im Ortskern des Ortsteiles Kirchohsen an der Berliner Straße / Neue Straße / Gartenstraße und wird allseitig durch vorhandene Bebauung umgeben.

### 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 fertiggestellte Flächennutzungsplanentwurf sieht für das Plangebiet allgemeines Wohngebiet vor. Insofern wird die Forderung, Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln, erfüllt.

### III. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 sollen die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß der starke Bedarf an Geschößwohnungen für die Fachkräfte des im Bau befindlichen Kernkraftwerkes Grohnde und Einwohnern aus dem Orte und der näheren Umgebung zumindest teilweise gedeckt werden kann.

Aber auch die städtebaulichen Anforderungen an eine räumlich sinnvolle Lage und Gestaltung der Wohngebäude mit einer harmonischen Einfügung in das vorhandene städtebauliche Bild bedürfen der Absicherung durch den Bebauungsplan.

### IV. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen,
- die Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen,
- die Versorgungsfläche - Trafo,
- die Flächen privater Kinderspielplätze,
- das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

#### a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung sind nicht zulässig, um einen vorwiegenden Wohncharakter der baulichen Anlagen zu erreichen.

Aus baugestalterischen Gründen sind die Wohnanlagen gegliedert; die Zahl der Vollgeschosse wird demzufolge auf maximal 3 und 4 Geschosse festgesetzt.

b) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der Gebäude-----

Im Bebauungsplan wird eine geschlossene Bebauung ausgewiesen, weil die Bauabsichten schon konkretisiert sind. Daraus bildet sich auch die erforderliche überbaubare Fläche, die den Bauherren ausreichenden Entscheidungsspielraum überläßt, ohne das städtebauliche Konzept zu gefährden.

Die nicht überbaubaren Flächen sollen als private Grünflächen angelegt und gepflegt werden. In ihr finden die von den Eigentümern anzulegenden Kinderspielplätze ihren Standort.

Die Stellungen der Gebäude sind in Winkelform angeordnet, so daß der Ruhebereich der Wohnungen (Wohnzimmer, Balkone) nach Südwesten ausgerichtet ist und die private Grünfläche ausreichend Freiraum bietet.

c) Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Zur ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke sind öffentliche Verkehrswege nicht erforderlich, da die Berliner Straße, die Neue Straße und die Gartenstraße voll ausgebaut sind.

Lediglich im nördlichen Planbereich soll ein Gehweg, der im Ansatz an der Ecke Berliner Straße/ Neue Straße vorhanden ist, als Bestandteil der Neuen Straße bis zur Gartenstraße fortgeführt werden.

Nachzuweisende Einstellplätze für Personenkraftwagen werden als Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) angeordnet.

Die Gemeinschaftsgaragen mit 26 Einstellflächen im östlichen Planbereich sind so angeordnet, daß die Garagen selbst als Lärmschutzanlage auf die umgebende Wohnbebauung wirken. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt von der Gartenstraße.

Der ruhende Verkehr für das westliche Plangebiet soll von einer Gemeinschaftstiefgarage mit 28 Einstellflächen aufgenommen werden. Die Zufahrt der Kraftfahrzeuge wird von der Neuen Straße ermöglicht; die Ausfahrt aus der Gemeinschaftstiefgarage orientiert sich zur Berliner Straße.

Um den öffentlichen Straßenraum so gering wie möglich mit PKW der Anwohner zu belasten, werden für die Bewohner und Besucher der westlichen Wohnanlagen weitere 14 Stellplätze und für die östlichen Wohnanlagen ebenfalls 14 Stellplätze an geeigneten Stellen angeordnet.

Diese Gemeinschaftsstellplätze sollen eingegrünt werden.

Die im aufzuhebenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 1, III. Änderung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Fläche wird aus Gründen der Feuerschutzsicherung zugunsten der Anlieger der südlich gelegenen Wohnbauflächen, Flurstück Nr. 1172/2 im Bebauungsplan Nr. 37 übernommen und mit einer Breite von 7,00 m festgesetzt.

Die vorgenannte Fläche soll als überfahrbarer Wohnweg, der auch als Zufahrt zu der geplanten Gemeinschaftstiefgarage genutzt werden soll, mit einer Breite von 5,00 m, davon 3,50 m für den Fahrstreifen und 1,50 m für einen überfahrbaren Gehweg, ausgebaut werden.

d) Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung

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

Für das neue Wohngebiet sind Beeinträchtigungen aus den angrenzenden Wohngebieten ebenfalls nicht zu erwarten.

V. STÄDTEBAULICHE WERTE

a) Flächenbilanz

Nettobauland                      0,91 ha

b) Besiedlungsdichte

(Einwohner/ha Nettobauland)  
Belegungsfaktor 3,5 E/WE

Im Bebauungsplanbereich sind

2 Wohnblocks - vorhanden - mit 14 WE x 3,5 E = 49 E

6 Wohnblocks - geplant - mit 40 WE x 3,5 E = 140 E

Insgesamt 54 WE                      = 189 Einwohner  
=====

Die Besiedlungsdichte beträgt somit

$\frac{189}{0,91} = 208 \text{ E/ha Nettobauland}$   
=====

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 gewährleistet.
- c) Anfallendes Schmutz- und Regenwasser wird durch Einleitung in die örtliche Trennkanalisation der Kläranlage bzw. dem Regenwasservorfluter zugeführt.

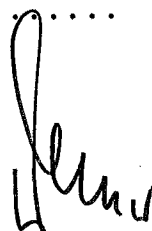
VII. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen werden nur im nördlichen Bereich für die Weiterführung des südlichen Gehweges der "Neuen Straße" erforderlich. Das Einverständnis der Grundstückseigentümer wurde anlässlich des Termines nach § 2a BBauG erzielt.

VIII. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Zusätzliche Erschließungskosten entfallen, da gesonderte Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden bereits zu den Erschließungskosten im Rahmen des B-Planes 1 veranlagt.

Emmerthal, den **17. Jan. 1980** .....



(Delker)


Gemeindedirektor

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

Emmerthal, den **17. Jan. 1980** .....

Beschlossen vom Rat der Gemeinde Emmerthal in der Sitzung vom **17. Jan. 1980** .....

Emmerthal, den **17. Jan. 1980** .....



.....

Gemeindedirektor