

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 Hämelschenburg ein Bedarf an Wohnraum in folgender Höhe ausgewiesen:

| | |
|--|-------|
| Bedarf aus der Verringerung der Belegungsdichte: | 16 WE |
| Bedarf für Eigenentwicklung: | 4 WE |
| Bedarf infolge wohnwertorientierter Wanderung: | 4 WE |

Dem Gesamtbedarf von 24 Wohneinheiten steht ein Flächenvorrat nach § 30 bzw. § 34 BauGB von 12 Wohneinheiten gegenüber, so daß sich die Notwendigkeit für die Bereitstellung von Bauland für weitere 12 Wohneinheiten ergibt.

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Bauland soll sowohl den mittelfristigen Bedarf der städtebaulichen Eigenentwicklung des Ortsteiles decken, als auch einer im Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal erkannten wohnwertorientierten Wanderung von dem Mittelzentrum Hameln in Umlandgemeinden mit günstiger Anbindung Rechnung tragen.

3. Planungskonzeption

3.1 Nutzungsstruktur

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

Es besteht die Möglichkeit der Errichtung von 8 Hauptgebäuden.

Planungsrechtliche Festsetzungen für einen Spielplatz gemäß Nieders. Gesetz über Spielplätze werden nicht getroffen, da in einer Entfernung von 50 m bis 150 m östlich des Plangebietes ein Spielplatz mit Kinderspielkreis (Flächenüberschuß lt. Flächennutzungsplan: 1.158 m²) vorhanden ist. Dieser Spielplatz ist den ganzen Tag über auch Kindern, die nicht dem Spielkreis angehören, zugänglich.

3.2 Erschließung

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Weg ist derzeit schon Bestandteil der verkehrlichen Erschließung für die vorhandene Bebauung. Die Anbindung an den Ortsteilkern und an das überörtliche Verkehrssystem (L 431) ist über die Straßen "Schmale Haube" und "Hamelscher Weg" gewährleistet.

Die bereits vorhandene Anliegerstraße ist zur verkehrlichen Anbindung der nördlichen Grundstücke um die Länge von 30 m (einschl. Wendeplatz) zu erweitern bzw. umzugestalten.

3.3 Gestaltung

Um den Charakter des ländlichen, von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern geprägten Umfeldes zu erhalten und fortzusetzen, ist die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Festsetzungsmerkmale, wie z.B. Geschossigkeit, 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 vom 08.12.1986 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 südlich angrenzende Siedlungsbild ist geprägt von einer aufgelockert-gegliederten 1 - 2geschossigen Bebauung. Als Fortsetzung dieser niedrig gehaltenen Bebauung wird für das Plangebiet eine 1geschossige Einzelhausbebauung festgesetzt, um einerseits den allgemein verstärkten Wünschen nach Einfamilienhaus-Grundstücken zu entsprechen und andererseits den neu entstehenden Ortsrand dem Landschaftsbild anzupassen.

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 bzw. 0,5 wird ein vertretbares Maß für die künftige Bebauung und Nutzung der Einzelgrundstücke festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes werden nur Einzelhäuser ausgewiesen.

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

Laut § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird für die im Bebauungsplan mit "A" und "B" bezeichneten Flächen eine Nutzungsbeschränkung in der Form festgelegt, daß Garagen nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig sind. Diese Nutzungsbeschränkung erscheint aus städtebaulichen Überlegungen notwendig, um unerwünschte Torwirkungen am Nordrand des Plangebietes im Bereich des Fußweges zu vermeiden.

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

4.4 Verkehrsflächen

Wegen der Lage und der angestrebten beruhigten Wohnform des Plangebietes wird sich das Verkehrsaufkommen auf Ziel- und Quellverkehr beschränken. Dem somit zu erwartenden geringen Verkehr entsprechen die maßvoll festgesetzten Verkehrsflächen.

Mit Rücksicht auf die gleichberechtigte Mischnutzung der Verkehrsfläche soll durch eine streckenweise Einengung der Fahrbahn sowie durch eine Pflasterung die Verlangsamung des Verkehrs erreicht werden.

Am nördlichen Rand des Baugebietes ist ein Fußweg ausgewiesen, der eine fußläufige Verbindung zur Straße "Steiniger Weg" herstellen soll.

Parkmöglichkeiten für den ruhenden öffentlichen Verkehr sind an zwei Stellen ausgewiesen. Mit der Festsetzung der Parkflächen soll verhindert werden, daß Fahrzeuge an nicht geeigneten Stellen geparkt werden und so die vorgesehene Mischnutzung der Verkehrsflächen beeinträchtigen. Insgesamt sind Parkflächen für 4 PKW ausgewiesen. Das entspricht in etwa 1 öffentlichen Parkfläche auf 2,7 Wohneinheiten des Plangebietes.

Die mögliche Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrstreifen, Bepflanzung und Ruhezone ist aus dem beigefügten Gestaltungsentwurf zu ersehen.

4.5 Ver- und Entsorgung

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

Der Planbereich wird durch Erweiterung des Netzes an die bestehende Wasserversorgung angeschlossen. Versorgungsträger ist der Realverband - Realgemeinde Hämelschenburg.

Die Entwässerung soll im Trennverfahren (Regenwasser und Schmutzwasser) erfolgen.

4.8 Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten

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 im Mindestabstand 80 m entfernten Landesstraße 431 nicht anzunehmen, da zwischen dieser und dem Plangebiet bereits Bebauung vorhanden ist.

Nach dem Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen - EDV-Erfassung - sind Altablagerungen sowie Bodenverunreinigungen im Plangebiet nicht bekannt.

5. Städtebauliche Werte

5.1 Flächenbilanz

Bruttofläche = 1,082 ha

davon

Nettobaufäche = 0,959 ha

öffentliche Verkehrsfläche
(einschl. Flächen für den ruhenden
Verkehr, Fußweg und Verkehrsgrün-
flächen) = 0,123 ha

5.2 Wohngrundstücke, Wohngebäude, Wohneinheiten

5.2.1 Wohngrundstücke = 11 G

5.2.2 Wohngebäude = 11 WG

5.2.3 Wohneinheiten (1,3 WE/WG)
11 x 1,3 = 14 WE

5.3 Einwohner, Nettowohndichte

5.3.1 Einwohner (2,2 E/WE)
14 x 2,2 = 31 E

5.3.2 Nettowohndichte (E/ha Nettobaufäche)
31 E/0,968 ha = rd. 32 E/ha Nettobauland

5.4 Grundstücksgrößen

von ca. 672 m² bis 1.236 m²

im Mittel 9.590/11 = ca. 872 m²

6. Abgehende Landwirtschaftsflächen

Durch die Gebietsausweisungen des Bebauungsplanes werden insgesamt ca. 0,297 ha Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen, die zur Zeit als Ackerland genutzt werden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Emmerthal wird zur Verwirklichung der exekutiven Maßnahmen des Bebauungsplanes die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen erwerben, soweit sie noch nicht im Gemeindeeigentum sind.

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, Vierter Teil - Bodenordnung -) dar.

8. Kosten, Finanzierung

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

| | |
|---|---------------|
| im Sinne des BauGB (Gründerwerb sowie Straßen- und Fußwegbau, Regenwasserkanal bei paralleler Verlegung mit Schmutzwasser) | 260.760,00 DM |
| im Sinne des NKAG (Schmutzwasserkanalisation ohne Anschlußkanäle und Hausanschlüsse) | 77.600,00 DM |
| für die Wasserversorgung (ohne Hausanschlüsse) | 7.800,00 DM |

Die Erschließungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind gemäß § 127 ff BauGB in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Emmerthal über die Erhebung des Erschließungsbeitrages beitragsfähig. Gemäß § 129 Abs. 1 BauGB und der Satzung der Gemeinde Emmerthal über die Erhebung des Erschließungsbeitrages trägt die Gemeinde Emmerthal 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Kanalisationsanlagen (Regen- und Schmutzwasser) werden Beiträge nach der Abgabensatzung der Gemeinde Emmerthal erhoben.

Für die Wasserversorgungsmaßnahmen werden die Beiträge nach der Ordnung über die Wasserversorgung der Realgemeinde Hämelschenburg abgerechnet.

9. Alsbald zu treffende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen alsbald getroffen werden:

1. Grunderwerb öffentlicher Flächen
(Verkehrsflächen einschl. Straßenbegleitgrün, Parkflächen und Fußweg)
2. Erstellung der Baustraße (unter vorläufiger Beibehaltung der vorhandenen Schwarzdecke)
3. Erstellung des Fußweges
4. Kanalbaumaßnahmen
5. Wasserversorgung

10. Kosten der alsbald zu treffenden Maßnahmen

| | |
|-------|------------------|
| zu 1. | ca. 24.420,00 DM |
| zu 2. | ca. 87.388,00 DM |
| zu 3. | ca. 13.160,00 DM |
| zu 4. | ca. 77.600,00 DM |
| zu 5. | ca. 7.800,00 DM |

Die Mittel für die Maßnahmen nach 1 - 5 sind von der Gemeinde Emmerthal vorzuschießen, solange zu ihrer Deckung Vorauszahlungsleistungen auf den Erschließungs- und Kanalbeitrag nicht erhoben werden können. Sie sind daher im Haushalt der Gemeinde entsprechend der Verwirklichung des Bebauungsplanes bereitzustellen.

Von diesen Kosten der alsbaldigen Maßnahmen sind von der Gemeinde endgültig selbst zu tragen:

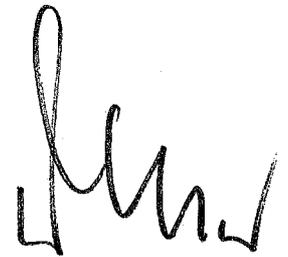
| | |
|--------|-----------------|
| von 1. | ca. 2.442,00 DM |
| von 2. | ca. 8.738,00 DM |
| von 3. | ca. 1.316,00 DM |

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am
.30.03.1991 beschlossen.

Emmerthal, den 07.11.1991



(Heißmeyer)
Bürgermeister



(Delker)
Gemeindedirektor