

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 4

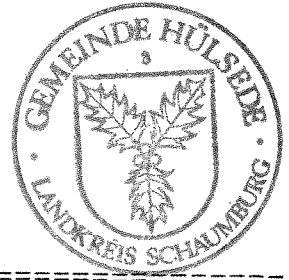
(§ 2a Abs. 6 BBauG)

1. Änderung

vom 10. Mai 1982

Gemeinde Hülsede

Kleinsiedlungsgebiet "Großer Garten"



=====

1. Allgemeine Begründung

Im Nordosten von Hülsede entstand im Verlauf der letzten Jahrzehnte östlich der Kreisstraße 3 eine Kleinsiedlung, deren Nutzungseigenart bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Samtgemeinde Rodenberg Berücksichtigung gefunden hat.

Heute existieren im einzelnen Grundstücke mit einer Durchschnittsgröße von über 1200 qm, die bei Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Juni des Jahres 1974 bereits bis auf wenige Plätze bebaut waren und einen unmittelbaren Anschluß an die K 3 besaßen. Dementsprechend waren schon damals, zum Teil sehr massive, straßenseitige Einfriedigungen vorhanden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 sollten die Grundstückseinfriedigungen beseitigt und statt dessen, parallellaufend zur K 3, eine Anliegerfahrbahn angelegt werden.

Diese Absicht ließ sich bis heute nur teilweise verwirklichen. Während bei 6 Parzellen in der mittleren Zone eine gesonderte Vermessung und Vermarkung der in Aussicht genommenen Anliegerfahrbahn als einleitende Maßnahme erfolgte, wurde ein kurzer, neben der K 3 verlaufender, Anliegerweg lediglich vor den im Süden gelegenen Flurstücken 32/166, 32/167, 32/168 und 32/169 ausgebaut.

Hier muß selbstverständlich der Kreuzungsbereich mit der K 2 Berücksichtigung finden, so daß die realisierten verkehrssichernden Maßnahmen an dieser Stelle durchaus zu rechtfertigen sind.

Nachdem im Rahmen der Anhörung anläßlich des Ausbaues der K 3 ein durchschnittlich sehr geringes Verkehrsaufkommen konstatiert wurde, dürfte es nicht mehr erforderlich sein, die im augenblicklich rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Anliegerfahrbahn in ganzer Länge herzustellen.

Nach den neuesten Erkenntnissen würde die Durchsetzung der diesbezüglichen Bebauungsplan-Festsetzungen nur unnötige

wirtschaftliche Aufwendungen verursachen, abgesehen davon, daß die Wiederentfernung der vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit hohem finanziellen Aufwand hergestellten Einfriedigungen bei den betroffenen Grundstückseigentümern kaum auf Verständnis stoßen könnte.

Aus diesen Gründen soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowohl auf die Anliegerfahrbahn verzichtet als auch eine Verlagerung sowie eine Verbindung der bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen zum Zwecke der künftig besseren baulichen Nutzung im Nordosten des Plangebietes vorgenommen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4, entsprechend der vorhandenen baulichen Nutzung, mit einer als Richtwert aufzufassenden Geschoßflächenzahl von (0,2) dargestellt.

In Anlehnung an den (nach § 17 (1) der Baunutzungsverordnung 1968 ohnehin mit unzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen ausgestatteten) rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfolgt durch die 1. Änderung angesichts der vorhandenen bzw. noch herzustellenden Bebauung eine Reduzierung der GFZ von (0,5) auf (0,4).

Die Abgrenzung des Änderungs- Bereiches verläuft ausschließlich entlang vorhandener Flurstücksgrenzen.

Zusätzliche Erschließungsanlagen kommen nicht in Betracht.

Für die hinzukommende überbaubare Grundstücksfläche im Nordosten des Plangebietes sind Beeinträchtigungen aus der Umgebung nicht zu erwarten.

Mit den Dingen des täglichen Bedarfes können sich die vorhandenen bzw. zukünftigen Bewohner des Geltungsbereiches im südwestlich angrenzenden Ortszentrum von Hülsede versorgen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Neben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg liegen der baulichen Nutzung des Kleinsiedlungsgebietes die vom Rat der Gemeinde Hülsede unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung gefaßten Beschlüsse zugrunde.

Für sämtliche Grundstücke ist die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche in einheitlicher Breite festgesetzt.

Auf Anregung des Landkreises während des ersten Verfahrens gem. § 2 Abs. 5 BBauG wird im Hinblick auf die verhältnismäßig geringe Verkehrsbedeutung der K 3, insbesondere aber

wegen des für alle vorhandenen Häuser bestehenden Bestands-
schutzes, (gegenüber der Planfassung vom 10.09.1980) eine
Verlagerung der überbaubaren Grundstücksfläche dergestalt
vorgenommen, daß nunmehr alle Baukörper innerhalb der über-
baubaren Grundstücksfläche liegen.

WS	: Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO, ausgenommen aus Abs. 3
	Ziffer 2) Anlagen für kirchliche, kulturel- le, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
	Ziffer 3) Tankstellen
II	: zweigeschossige Bauweise, röm. Ziffer = Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
o	: offene Bauweise
0,2	: Grundflächenzahl
(0,4)	: Geschoßflächenzahl

3. Städtebauliche Werte

- a) Das Gebiet der ersten Änderung
besitzt eine Größe von brutto 2,7995 ha
- b) Erschließungsfläche
vorhandene Wege 0,0925 ha
Die Erschließungsfläche umfaßt
rd. 3 % des Bruttobaulandes
Nettobauland 2,7070 ha
- c) Bebauungsdichte im Plangebiet
(Einfamilienhäuser)
vorhanden : 18 Häuser
geplant : 4 Häuser
22 Häuser bei durchschnittlich 2,5 Personen
je Wohneinheit = 55 Personen
- d) Spielplatz
Vom Niedersächsischen Spielplatzgesetz werden in
Kleinsiedlungen keine Spielplätze gefordert.

4. Verkehrliche Erschließung

Neue Wege sind für die verkehrliche Erschließung nicht er-
forderlich.

Öffentliche Parkplätze stehen im öffentlichen Straßenver-
kehrsraum ausreichend zur Verfügung.

Entlang der K 3 werden die vorhandenen baulichen Anlagen weder geändert noch anders genutzt. Insofern gilt weiterhin die frühere Fassung des § 24 NStrG, insbesondere hinsichtlich des Abstandes zwischen der Baugrenze und dem Rand der befestigten Fahrbahn.

Angesichts der geringen Verkehrsbedeutung der K 3 sowie aus Gründen des Bestandsschutzes wurde die nach § 24 des NStrG zu berücksichtigende Bauverbotszone in ihrer Tiefe so eingeschränkt, daß alle vorhandenen Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

In unmittelbarer Nähe der Kreuzung zwischen der K 3 und der K 2 existiert eine rd. 80,00 Meter lange Anliegerfahrbahn. Hier muß auch eine Bauverbotszonentiefe von 20,00 m bis zum Fahrbahnrand berücksichtigt werden.

Aus Gründen der innerörtlichen Verkehrssicherheit sind die aus dem Plan ersichtlichen Sichtdreiecksflächen entsprechend den textlichen Festsetzungen freizuhalten.

5. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Die im Plangeltungsbereich liegenden Grundstücke sind bzw. werden an die vorhandene zentrale Trink- und Brauchwasserversorgung angeschlossen.

Das anfallende Schmutzwasser gelangt durch entsprechende Abflußleitungen in die vorhandene zentrale Kläranlage.

Das Oberflächenwasser fließt durch Regenwasserabflußleitungen und offene Gräben in den nächsten Vorfluter.

Die Abfallbeseitigung ist durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

6. Versorgung mit elektrischer Energie

Die Elt.- Versorgung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem vorhandenen Ortsnetz gewährleistet.

Eine Umformerstation ist an der Nordgrenze des Flurstückes 32/169 vorhanden.

7. Kosten der Durchführung der Erschließung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 4 -1.Änderung- sind keine weiteren Erschließungskosten nötig.

Es entstehen deshalb für die Gemeinde Hülsede keine anteiligen Aufwendungen, die aus Haushaltsmitteln zu finanzieren wären.

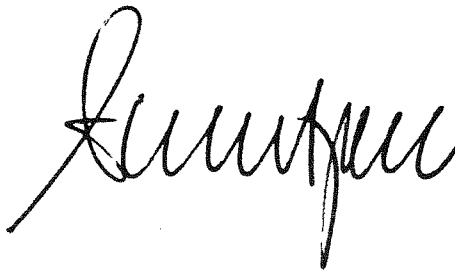
8. Bodenordnende Maßnahmen

Alle für den Gemeinbedarf erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Lediglich zur späteren Baugrundstücks-aufteilung sind katasteramtliche Schritte im Norden des Geltungsbereiches erforderlich.

Sollten bei der Nutzungsrealisierung freihändig keine im Sinne der Planung liegenden Ergebnisse erzielbar sein, wird die Gemeinde veranlassen, daß (gem. §§ 45, 80 und 85 des BBauG) Grenzverlegungen vorgenommen, Grundstücksflächen umgelegt oder die benötigten Flächen enteignet werden.


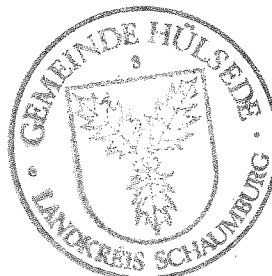
Rinteln, am 10. Mai 1982



Diese Begründung hat mit Ortsübersichtsplan
gem. § 2a (6) BBauG

vom 26.05.1982 bis 28.06.1982
öffentlich ausgelegen

Hülsede, am 30. Juni 1982
Der Gemeindedirektor :



.....
(Garbe)

2. Durchgang

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Großer Garten" liegen aus den Verfahrensschritten nach § 2 Absatz 5 und § 2a Absatz 6 des Bundesbaugesetzes keine abwägungserheblichen Äußerungen bzw. Bedenken und Anregungen vor.

Es gingen lediglich Hinweise ein, die der Gemeinderat in seiner Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Absatz 7 des Bundesbaugesetzes zur Kenntnis genommen hat.

Auch Personen brachten während der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 keine Bedenken und Anregungen vor.

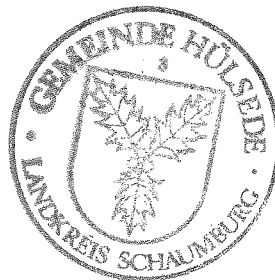
Nachdem das Auslegungsverfahren nichts Wesentliches erbracht hat und dementsprechend auch das Abwägungsmaterial im wesentlichen mit dem übereinstimmt, was bereits dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 an Überlegungen zugrunde lag, übernimmt der Rat der Gemeinde Hülsede die Begründung des Entwurfes nach § 9 Absatz 8 des Bundesbaugesetzes.

Anschließend an den ersten Durchgang der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Absatz 5 des Bundesbaugesetzes, eingeleitet am 2.11.1981, erfolgten aufgrund der gegebenen Hinweise Planänderungen sowie eine Erweiterung des Geltungsbereiches auf die Größe des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 4.

Insoweit wurde die am 18.05.1982 vorgenommene erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 (5) BBauG und die gleichzeitig durchgeführte öffentliche Auslegung entsprechend § 2a (6) BBauG unter vollständiger Berücksichtigung der bis dahin geäußerten Forderungen bzw. unter Beachtung der gegebenen Hinweise in die Wege geleitet.

Beschlossen vom Rat der Gemeinde Hülsede
in seiner Sitzung am 8. März 1984

Hülsede, am 12. März 1984
Der Gemeindedirektor :



.....
(Garbe)