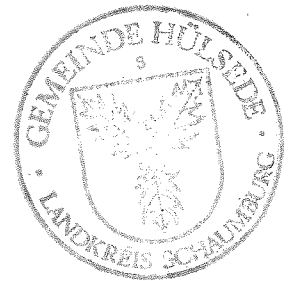


B e g r ü n d u n g (§2a Abs. 6 BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 2



Gemeinde Hülsede, OT Meinsen
Kleinsiedlungsgebiet "An den Fischteichen"

1. Allgemeine Begründung

Südlich des Anliegerweges "Wiesengrund" wurden bereits vor Jahren eine Reihe von Kleinsiedlungen errichtet, deretwegen der gesamte Nordostrand von Meinsen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt worden ist.

Damals war noch das Wohnen in Verbindung mit einer nebenberuflichen intensiven Gartenbaunutzung und Kleintierhaltung typisch. Deshalb wurden verhältnismäßig große Einzelgrundstücke gebildet.

Inzwischen spiegeln allgemein gesehen auch die Kleinsiedlungsgebiete den gestiegenen Wohlstand und den Wandel zur Industriegesellschaft wieder.

Anstelle der früher unvermeidlichen Wirtschaftsgebäude zur Kleintierhaltung tritt heute die Garage zum Einstellen des Personenkraftwagens. Im übrigen lohnt sich die eigene Kleintierhaltung zur Ergänzung des Einkommens durch Selbstversorgung kaum noch infolge der bei der Produktion von Konsumgütern festzustellenden Spezialisierung und Rationalisierung und der daraus resultierenden Verbilligung der Endprodukte.

Auch die zur Förderung als Kleinsiedlung in Frage kommende Einzelparzelle muß heute nicht mehr mit einer Größe ausgestattet sein, die sich von einem Grundstück innerhalb der Wohngebiete nach den §§ 3 und 4 des Bundesbaugesetzes deutlich unterscheidet.

Insofern hat sich das Kleinsiedlungsgebiet seinem Charakter nach dem allgemeinen Wohngebiet merklich angenähert.

Allerdings sind hierin Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Ausgeschlossen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge über 3,5 Tonnen Eigengewicht sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge.

In diesem Sinne hat die Gemeinde Hülsede beschlossen, die an den Anliegerwegen (Wiesengrund, Meinser Straße) noch freien Grundstücke zur Deckung des Bedarfes zu verwenden, wobei der Südzipfel des Plangebietes infolge des dortigen Bestandes weiterhin als Dorfgebiet genutzt werden soll.

Nachdem der Geltungsbereich der Planfassung vom 6.07.1982 im Südwestzipfel eingeschränkt wurde, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus den Darstellungen des am 17.10.1980 genehmigten Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg mit dem unbedeutenden Unterschied entwickelt, daß die Flächennutzungsplanausweisung des Kleinsiedlungsgebietes südlich vom "Wiesengrund" und westlich der "Meinser Straße" die WS- Nutzung in der allgemein üblichen Baugrundstücktiefe enthält und der Bebauungsplan nunmehr die bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit Bebauung versehenen WS- Grundstücke aus eigentumsrechtlichen Gesichtspunkten in ganzer Größe in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezieht.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches verläuft weitgehend entlang vorhandener Flurstücksgrenzen.

Die Geländeoberfläche fällt geringfügig von Westen nach Osten ab. Erschließungs- bzw. Nutzungsbeeinträchtigungen sind damit nicht verbunden.

Zur ordnungsgemäßen verkehrlichen Erschließung müssen keine neuen Wege angelegt werden, weil alle Baugrundstücke über die ausreichend breiten und damit auch dem ruhenden Verkehr genügenden Anliegerwege "Wiesengrund" und "Meinser Straße" erreichbar sind.

Weder aus der baulich, noch aus der landwirtschaftlich genutzten Umgebung sind Beeinträchtigungen des Plangebietes zu erwarten.

Mit den Dingen des täglichen Bedarfes können sich die vorhandenen und künftigen Bewohner des Plangebietes im südlich angrenzenden Ortszentrum von Meinsen versorgen.

Der in einer Zeit, als noch die sogenannten "Zielzahlen" beachtet werden mußten, entstandene Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg enthält einerseits -der damaligen Rechtsauffassung bezüglich der Nachprüfbarkeit der baulichen Nutzung entsprechend- in der Hauptsache Baugebietsdarstellungen. Andererseits wurden diese Baugebiete zur Erlangung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes im Durchschnitt mit bewußt niedrig gehaltenen Geschoßflächenzahlen ausgestattet.

Diese vielfach an der untersten Grenze der in ländlichen Gegenden üblichen baulichen Nutzung liegenden GFZ- Werte müssen daher, nachdem die "Zielzahlen" heutzutage keine Bedeutung mehr besitzen, in -den jeweiligen örtlichen Verhältnissen entsprechend- angemessener Art und Weise interpretiert werden.

So gesehen ist die im Bebauungsplan mit (0,3) festgesetzte GFZ gegenüber der Flächennutzungsplandarstellung von (0,2) trotz der teilweise relativ großen Baugrundstücke angesichts der nur 20,00 Meter tiefen überbaubaren Grundstücksfläche als noch im Rahmen befindlich anzusehen.

Das im Flächennutzungsplan im Südwesten des Plangebietes angebrachte Spielplatzsymbol besitzt nur prophylaktische Bedeutung. Abgesehen von der außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches befindlichen Lagekennzeichnung werden nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz Kinderspielplätze in Kleinsiedlungs- und Dorfgebieten nicht gefordert.

1. Zustand von Natur und Landschaft

Die Geländeoberfläche des mit älterem Baubestand im Kleinsiedlungs- und im Dorfgebiet versehenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 fällt geringfügig von Westen nach Osten ab.

Ein Abflußgraben (Gewässer III. Ordnung) verläuft etwa in der Mitte des Plangebietes. Die Geltungsbereichssüdspitze wird durch den Meinser Bach (Gewässer II. Ordnung) berührt.

Westlich des Plangebietes (siehe Erläuterungsplandarstellung) liegen drei größere Fischteiche, die in der katasteramtlichen Planunterlage leider ebensowenig erfaßt sind, wie der auf dem Flurstück 63/1 vorhandene lichte Baumbestand, der zu den besonderen landschaftsgestaltenden Elementen gehört und deshalb bei der Nutzung bzw. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches berücksichtigt werden soll.

In dieser Situation werden ansonsten die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch vorhandene und zu ergänzende abschirmende Baumpflanzungen im Rahmen der jeweiligen Hausgartenbepflanzung berücksichtigt.

Wegen des überwiegend vorhandenen Großgrüns wird die Festsetzung besonderer Grün- Schutzpflanzungen nicht für erforderlich gehalten.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Neben den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg liegen der baulichen Nutzung des WS- und des MD- Gebietes die vom Rat der Gemeinde Hülsede unter Berücksichtigung der benachbarten baulichen Nutzung gefaßten Beschlüsse zu Grunde.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen soll einheitlich 20,00 Meter betragen, wobei die Nutzungsabgrenzung zur Gewährleistung individueller Gebäude- Gestaltungs- und -Stellungsmöglichkeiten durch Baugrenzen geschieht.

WS : Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 der BauNVO, entsprechend der textlichen Festsetzung.

Aufgrund der landschaftlichen Eigenart des Ortsrandes sowie zur Erhaltung der strukturellen Zusammenhänge werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen :

Ziff. 2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ziff. 3) Tankstellen

- MD : Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
 II : Zweigeschoßige Bauweise,
 römische Ziffer = Höchstgrenze
 der Zahl der Vollgeschosse
 o : Offene Bauweise
 0,2 : Grundflächenzahl
 (0,3) : Geschoßflächenzahl

3. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet besitzt eine Größe
 von brutto 2,1030 ha
- b) Erschließungsfläche
 vorhandene Wege :
 Meinser Straße = 0,3080 ha
 Wiesengrund = 0,1485 ha
 0,4565 ha
 Die Erschließungsflächen umfassen
 rd. 21 %
 Nettobauland 1,6465 ha
- c) Bebauungsdichte im Plangebiet
 (Einfamilienhäuser)
 vorhanden : 5 Häuser
 geplant : 5 Häuser
 10 Häuser bei durchschnittlich 2,5 Personen
 je Wohneinheit = 25 Personen
- d) Spielplatz
 Vom Niedersächsischen Spielplatzgesetz werden in
 WS- und MD- Gebieten keine Spielplätze gefordert.

4. Verkehrliche Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung sind keine neuen Wege erforderlich.

Öffentliche Parkmöglichkeiten sind innerhalb der ausreichend breiten Anliegerwege "Wiesengrund" und "Meinser Straße" vorhanden.

Aus Gründen der innerörtlichen Verkehrssicherheit ist das aus dem Plan ersichtliche Sichtdreieck entsprechend den textlichen Festsetzungen freizuhalten.

5. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung.

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

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

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

Durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises ist die Abfallbeseitigung innerhalb der Gemeinde sichergestellt.

6. Versorgung mit elektrischer Energie.

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

7. Kosten der Durchführung der Erschließung.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen alsbald alle Ausbaumaßnahmen im Verlauf der vorhandenen Anliegerwege zur Ausführung kommen.

Voraussichtlich fallen für die noch ausstehenden Erschließungsmaßnahmen Kosten in Höhe von 120.000,--DM an.

Für die im o.a. Zusammenhang alsbald zu treffenden städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Gemeinde Hülsede voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten von rund 12.000,--DM, deren Finanzierung aus Mitteln des laufenden Haushaltes erfolgen kann.

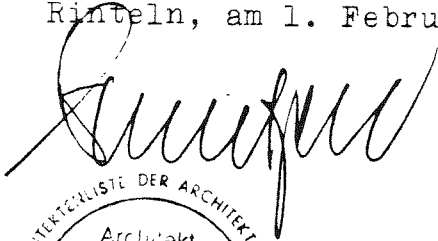
8. Bodenordnungsmaßnahmen.

Katasteramtliche Schritte sind lediglich zur künftigen Baugrundstücksunterteilung erforderlich.

Alle für den Gemeinbedarf benötigten Flächen sind im Besitz der Gemeinde.

Sofern bei der Nutzungsrealisierung keine im Sinne der Planung liegenden Ergebnisse erreichbar sein sollten, wird die Gemeinde veranlassen, daß (gem. §§ 45, 80 und 85 BBauG) Grenzverlegungen vorgenommen, Grundstücksflächen umgelegt, oder die erforderlichen Flächen enteignet werden.

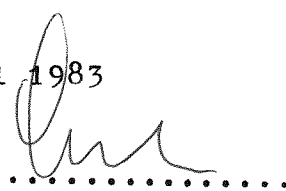
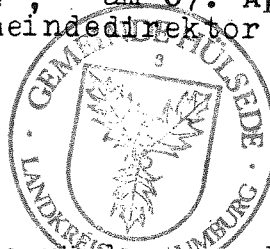
Rinteln, am 1. Februar 1983



Diese Begründung hat mit Ortsübersicht und Erläuterungsplan im M. 1 : 1 000 in der Zeit

vom 1. März 1983 bis einschl. 06. April 1983 öffentlich ausgelegen.

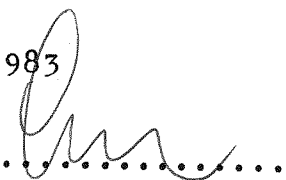
Hülsede, am 07. April 1983
Der Gemeindedirektor :



.....

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde in der Sitzung am 25. 07. 1983 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG beschlossen.

Hülsede, am 29. Juli 1983
Der Gemeindedirektor :



.....