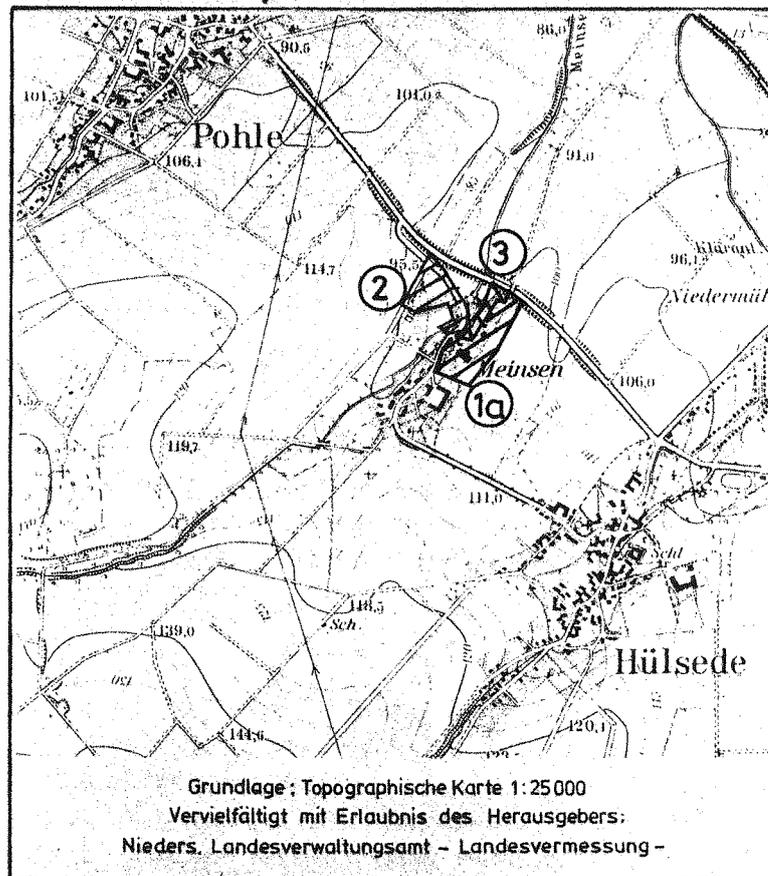


G e m e i n d e H ü l s e d e

Landkreis Schaumburg Regierungsbezirk Hannover

B e g r ü n d u n g
B e b a u u n g s p l a n N r . 3
" S t e i n b u l t "
Teilaufhebung Bebauungsplan Nr.1a
O T M e i n s e n

Übersichtsplan Maßstab 1:25000



Ausgearbeitet : Ortsplaner Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	<u>Allgemeines/ Verfahrensablauf</u>	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Erfordernis und Zweck der Planung	3
1.3	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4	Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB	5
1.5	Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (1) und (2) BauGB	5
1.6	Ergebnis der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB	5
2	<u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	10
2.1	Bauland, Art der baulichen Nutzung	10
2.1.1	Städtebauliche Werte	10
2.1.2	Dorfgebiet	11
2.1.3	Eingeschränktes Dorfgebiet	11
2.2	Städtebauliches Gestaltungskonzept	12
2.2.1	Maß der baulichen Nutzung	12
2.2.2	Bauweise, Baugrenzen	12
2.2.3	Grünflächen	12
2.2.4	Zustand von Natur und Landschaft	13
2.3	Verkehrsflächen	14
2.3.1	Individualverkehr	14
2.3.2	Ruhender Verkehr	14
2.4	Umweltschutz	15
2.4.1	Emissionen aus den benachbarten (MD)- und (WS)- Gebieten	15
2.4.2	Emissionen aus dem Verkehr	15
2.5	Ver- und Entsorgung	15
2.5.1	Elt. Strom, Wasser, Brandschutz	15
2.5.2	Schmutz und Regenwasserableitung	16
2.5.3	Müllbeseitigung, Altablagerungen	16
3.	<u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	16
3.1	Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	16
3.2	Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung	16
3.3	Bodenordnende Maßnahmen	17
4.	<u>Verfahrensvermerke</u>	18
4.1	Auslegungsbeschluß	18
4.2	Satzungsbeschluß	18
4.3	Beschluß der Begründung gem. § 9 (8) BauGB	18

zur Begründung gehörig :

Erläuterungsplan im Maßstab 1 : 1 000

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 a (genehmigt am 18.12.1973 unter Az.: 214-1466 II/72) ist sowohl der Ostrandbereich des Plangebietes als auch die Zone nordwestlich des Anliegerweges "Steinbult" als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Nachdem mit dem 28.01.1987 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg wirksam wurde, mit der das Gebiet zwischen der K 57, der Meinser Straße und dem Anliegerweg "Steinbult" als gemischte Baufläche ausgewiesen wird, hat der Rat der Gemeinde Hülsede beschlossen, nunmehr auch die Grundstücke nordwestlich dieses Weges baulich zu nutzen.

Deshalb wird jetzt, unter teilweiser Einbeziehung der im Südwesten vorhandenen Dorfgebiets- Nutzung der Bebauungsplan Nr. 3 "Steinbult", Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 1 a, im Sinne von § 30 BauGB aufgestellt.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt :

- im Norden : durch die K 57
- im Osten : durch den Ostrand des Anliegerweges "Steinbult"
- im Süden : durch den Anliegerweg "Steinbult"
- im Westen : durch die Meinser Straße, eine Verbindungslinie zur Südostecke des Hauses Cloppenburg Nr. 8, verlängert bis zur Ostabgrenzung des Flurstücks 52/3.

1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung, insbesondere zur zweckgerechten Sicherung der, im Augenblick vom Ausbaubreitenprofil der Anliegerstraße her zu aufwendigen, verkehrlichen Erschließung ist es erforderlich, die aus der wirksamen Flächennutzungsplan- Änderung ersichtlichen Planungsziele alsbald mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, unter gleichzeitiger Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 a, einzuleiten und zu realisieren.

Hierbei sind folgende Fakten von besonderer Bedeutung :

- o Der Anliegerweg "Steinbult" wurde seinerzeit nach rechtssatzartiger Anwendung der Richtlinien zum Ausbau von Stadtstraßen (RAST-E) mit einer Gesamtbreite von 9,50 Meter festgesetzt und an seinem äußersten Ende (unmittelbar vor der K 57) mit einem Wendeplatz von 21,00 m Durchmesser ausgestattet.

Für den ruhenden Verkehr blieb auf diese Weise genügend Raum innerhalb des gesamten Anliegerweges.

Heute erscheint die dermaßen festgesetzte verkehrliche Erschließung

- a) wegen der Lage am äußersten Nordrand von Meinsen sowie
 - b) aufgrund der nur spärlichen baulichen Nutzung und angesichts des völlig fehlenden Durchgangsverkehrs als zu aufwendig bemessen.
- o Sie soll daher im Interesse einer angemessenen Niedrighaltung der Kosten so in ihrer Ausbaubreite eingeschränkt werden, daß der östlich der Dorfgebietenutzung verbleibende Wegestreifen als öffentliches Straßenbegleitgrün angelegt und unterhalten wird und nördlich davon eine straßenseitige Verbreiterung der noch zu bebauenden Grundstücke erfolgt.
 - o Aus den gleichen Gesichtspunkten wird der Wendeplatz, nunmehr mit einem Durchmesser von 20 Metern, soweit nach Süden versetzt, daß er mit seiner südlichen Hälfte auf dem, in die Feldmark führenden, Wirtschaftsweg zu liegen kommt.
 - o Am Nordrand des verlagerten Wendeplatzes entstehen infolge der verringerten Breite des Anliegerweges nunmehr 5 öffentliche Parkplätze.

1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die vom Rat der Samtgemeinde Rodenberg beschlossene 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (für den Bereich Meinsen) genehmigte die Bezirksregierung Hannover mit Verfügung vom 21.10.1986 unter Az.: 309.5-21101.2-7-57/4/86 gemäß § 6 BBauG mit Ausnahme des Änderungsbereiches (b).

Mit Bekanntmachung vom 28.01.1987 im Amtsblatt Nr. 3 des Regierungsbezirks Hannover erlangte diese Änderung ihre Wirksamkeit.

Die, nicht parzellenscharfe, Darstellung als gemischte Baufläche wird nunmehr (auch bezüglich der im Bebauungsplan Nr. 1 a westlich des Anliegerweges "Steinbult" festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft) durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, Teilaufhebung Nr. 1 a, konkretisiert. Die Teilaufhebung bezieht sich auf den Bereich westlich des Anliegerweges.

Aus Gliederungsgründen wird das im Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiet teilweise in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen.

Mit den Dingen des täglichen Bedarfs können sich die vorhandenen und hinzukommenden Bewohner des Plangebietes in der südlich angrenzenden Ortslage bzw. in der unmittelbar benachbarten Ortschaft Hülsede versorgen.

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

1.4 Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB

Von einer Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen, weil die Aufstellung des Bebauungsplanes unter gleichzeitiger Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 a sich auf das Plangebiet und die Nachbarbereiche nur unwesentlich auswirkt.

1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz (1) und (2) BauGB

1.6 Ergebnis der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz (2) BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen bzw. Bedenken und Anregungen bezogen sich hauptsächlich auf :

- o eine infolge straßenbaulicher Maßnahmen eventuell erforderliche Beseitigung der, innerhalb der Bauverbotszone festgesetzten Parkplätze,
- o die inmitten des Plangeltungsbereiches vorgenommene Nutzungsgliederung,
- o den Ausbau des Fernmeldenetzes,
- o die Brandschutzsicherung,
- o die beabsichtigte Unterschutzstellung des Meinser Baches und die Umwandlung der angrenzenden Ackerflächen in Grünland.

Von Personen wurden während der öffentlichen Auslegung keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB trifft der Rat der Gemeinde Hülsede (unter Berücksichtigung aller Stellungnahmen lt. § 4 (1) BauGB) die im einzelnen auch aus den Formblatt-Beschlüssen ersichtliche Entscheidung.

- o Wenngleich in absehbarer Zeit im Verlauf der K 57 ein Erfordernis straßenbaulicher Maßnahmen wenig wahrscheinlich sein dürfte, soll der vorsorgliche Hinweis auf eine Parkplatzbeseitigung bei Eintritt straßenbaulicher Veränderungen berücksichtigt werden.
- o Aus der Entwurfsbegründung geht durchaus deutlich genug hervor, daß der Bebauungsplanaufstellung drei wesentliche Fakten zugrundezulegen sind :
 1. Die, durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 a festgesetzte, verkehrliche Erschließung im äußersten Nordosten von Meinsen ist, hinsichtlich der Anliegerweg- Ausbaubreite, unangemessen aufwendig, sie muß daher dem tatsächlichen Erfordernis angepaßt werden.
 2. Aus der, in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten "Gemischten Baufläche" kann infolge der benachbart vorhandenen baulichen Nutzung, der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde, insbesondere aber wegen der landwirtschaftlichen Struktur von Meinsen, keinesfalls ein "Mischgebiet" (das evtl. zur Errichtung von "Einzelhandelsbetrieben" geeignet wäre) sondern nur ein "eingeschränktes Dorfgebiet" entwickelt werden.
 3. Da innerhalb des alten Dorfgebietes von Meinsen aber keine Grundstücke für Wohnbauzwecke verfügbar sind und es sich bei der baulich nutzbaren Fläche am Rande des Dorfes ohnehin nur um Raum für 4 Wohneinheiten handelt, für die dringender Bedarf besteht, muß aus Gliederungsgründen ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietsfläche in den Plangeltungsbereich einbezogen werden, damit der noch freie Platz, nicht wie im teilweise aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 1 a als Fläche für die Landwirtschaft in Anspruch genommen, sondern als eingeschränktes Dorfgebiet den Wohnbauansprüchen genügen kann.

Insoweit handelt es sich, ausgehend von der (M)-Flächen Darstellung, nicht (wie in der Stellungnahme der IHK angeführt) um die Gliederung eines Dorfgebietes, unter dem Aspekt, ausschließlich Wohnnutzung zuzulassen, sondern um die, nur an dieser Stelle und auch nur in bescheidenem Umfang mögliche, Realisierung des nach § 5 BauNVO im Dorfgebiet zulässigen dazugehörigen und sonstigen Wohnens.

Angesichts der aus der Begründung erkennbaren Beweggründe erfolgte deshalb die Nutzungsgliederung im Plangebiet dergestalt, daß ein Teil der existenten

Dorfgebietenutzung einbezogen, im übrigen aber ein eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt wurde, in dem lediglich diejenigen Anlagen und Einrichtungen ausgeschlossen wurden, die wegen der geringen Größe des Plangebietes, der ungeeigneten Erschließungsvoraussetzungen, der benachbarten baulichen Nutzung und der äußersten Ortsrandlage von vornherein als absolut unrealistisch gelten mußten.

Es trifft schließlich nicht zu, daß alle, üblicherweise zum Dorfgebiet gehörigen, Anlagen und Einrichtungen ausgeschlossen wurden.

Nachdem andererseits schon Nr. 28.2.4 der VV-BBauG vorsah, inwieweit sich Träger öffentlicher Belange zu den, durch die Bauleitplanung konkret betroffenen, Belangen äußern sollten, sind, unter den hier gegebenen Umständen, abstrakte Überlegungen fehl am Platze.

Die Beurteilung der innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzten Art der Nutzung muß vielmehr auf diesen speziellen Fall bezogen werden.

Die geäußerten Bedenken werden daher als unbegründet zurückgewiesen.

- o Dem Hinweis der Oberpostdirektion zum Ausbau des Fernmeldenetzes wird fristgerecht entsprochen.
- o Der Hinweis zur Brandschutzsicherung wird berücksichtigt.
- o Hinsichtlich der landschaftspflegerischen Belange wird generell bereits im Erläuterungsbericht zur wirksamen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hinreichend verdeutlicht, daß dem (innerhalb der Ortslage verlaufenden) relativ kurzen, von Bebauung umschlossenen Bachabschnitt zwischen "Meinzer Straße" und der ehemaligen Blankschmiede wegen der, in dieser Zone unvermeidlichen "Unruhe" weder eine besondere Bedeutung als erhaltungsnotwendiger Lebensraum für, in ihrem Bestand gefährdete, Tierarten, noch als "Landschaftsbestandteil" zuzumessen ist.

Diesbezüglich kann aus demselben Grunde auch die 40 m lange Bach-Fortsetzung zwischen dem Baukomplex der ehemaligen Blankschmiede und der neu trassierten Kreisstraße 57 kein so wesentliches Schutzerfordernis beanspruchen, daß deshalb die, im Flächennutzungsplan vorgesehene, vom Bachlauf ausreichend weit entfernte, Wohnbaunutzung westlich vom Anliegerweg "Steinbult" entfallen muß.

Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist im übrigen nicht bloß die Verwirklichung der Entwicklungsdarstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes bzw. der darin vorgesehenen baulichen Nutzung, sondern insbeson-

dere eine, dem minimalen Verkehrsaufkommen am äußersten Rand von Meinsen angepaßte, in der Anliegerwegbreite deutlich verringerte, verkehrliche Erschließung.

Der nordwestlich des Anliegerweges "Steinbult" vorgesehenen baulichen Nutzung wurde übrigens, angesichts der völlig fehlenden Wohnbau- Kapazitäten im Dorfgebiet von Meinsen, schon in der vorbereitenden Bauleitplanung der Vorrang eingeräumt.

Insoweit ist bedauerlicherweise gegenüber den städtebaulichen Entwicklungsbestrebungen der Gemeinde keine Abstimmung zwischen der geplanten Unterschutzstellung des Meinser Bach- Bereiches und der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwingend notwendigen Verwirklichung der wirksamen Flächennutzungsplan- Darstellung erfolgt.

Im Landschaftsrahmenplan (der als Gutachten zu bewerten ist) wird indessen die Unterschutzstellung des Meinser Baches als naturnaher Wasserlauf mit Ufergehölzsaum wegen seiner Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt ausdrücklich für einen ca 7 ha großen Bereich südwestlich von Meinsen vorgeschlagen.

Von einer darüberhinausgehenden Umwandlung bachbegleitender Ackerflächen in Grünland bzw. von einer "Wiederherstellung" des weiteren Umfeldes als Grünzone ist im Landschaftsrahmenplan nicht die Rede.

Demzufolge besaß die Gemeinde jede Rechtfertigung dafür, die wirksame Flächennutzungsplanausweisung uneingeschränkt durch einen verbindlichen Bauleitplan zu präzisieren.

Aus landschaftspflegerischen Gründen wurde dabei der Meinser Bach einschließlich seiner Ufergrünflächen nicht in den Plangeltungsbereich einbezogen und die überbaubare Grundstücksfläche entlang des Anliegerweges "Steinbult" soweit vom Gewässer abgesetzt, daß bis zu den Bauwerken ein Zwischenraum von 30 bis 40 m verbleibt.

Unter diesen Umständen sieht die Gemeinde im Zusammenhang mit ihrer Verpflichtung zur Bereitstellung der im Rahmen der "Eigenentwicklung" benötigten Bauplätze keinen Anlaß, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (östlich der bachbegleitenden Grünfläche) vorgesehene bauliche Nutzung aufzugeben und den zur Dorflage gehörigen, vollständig erschlossenen, Bereich in "Grünland" umzuwandeln.

Für diesen, eindeutig zur geschlossenen Ortslage gehörigen, Sektor wird dem eingeleiteten Unterschutzstellungsverfahren aus vorrangig zu beachtenden städtebaulichen Gründen widersprochen.

Schließlich verursacht die, durch den Bebauungsplan-Entwurf vorgenommene Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zwischen der Meinser Straße, der ehemaligen Blankschmiede, der neuen Trasse der Kreisstraße 57 und der langjährig vorhandenen Bebauung in Form von eingeschossigen Einzelhäusern an dieser Stelle der geschlossenen Ortslage absolut keine Veränderung des dörflichen Gebietscharakters, die geeignet wäre, das Ziel der geplanten Unterschutzstellung des Meinser Baches (nunmehr auch nördlich von Meinsen) in Frage zu stellen.

Weil insoweit die, mit der verbindlichen Bauleitplanung beabsichtigte, bauliche Nutzung des räumlichen Geltungsbereiches keine Kollision mit den landespflegerischen Belangen befürchten läßt, werden die, gegen die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 3, Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 1 a "Steinbult" erhobenen Bedenken zurückgewiesen.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungs- planes

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Für das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt (entwickelt aus den Darstellungen der wirksamen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes) im südlichen Teil eine Festsetzung als Dorfgebiet und nördlich davon eine Nutzungsgliederung als eingeschränktes Dorfgebiet.

Der Bebauungsplan Nr. 1 a, der westlich des Anliegerweges "Steinbult" eine Fläche für die Landwirtschaft festsetzt, wird in diesem Teil aufgehoben.

Nördlich des (bebauten) Dorfgebietes können noch 4 Grundstücke baulich genutzt werden, wobei das inmitten der Parzellen, östlich der ehemaligen Blankschmiede, gelegene Wohnhaus in das eingeschränkte Dorfgebiet einbezogen wird.

Durch die entlang der Ostgrenze des Flurstücks 52/3 verlaufende Westabgrenzung des Bebauungsplanes bleibt der "Meinser Bach" und seine Uferzone als Grünfläche, entsprechend der Darstellung in der 7. Flächennutzungsplan-Änderung, unberührt.

Demgegenüber ermöglicht der Bebauungsplan nunmehr eine beidseitige bauliche Nutzung des Anliegerweges "Steinbult".

2.1.1 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfaßt eine Größe
von brutto 1,0006 ha

Erschließungsflächen :

vorh. Weg "Cloppenburg"	322 qm	
"Steinbult" mit Wende-		
und Parkplatz	1.476 qm	
		<u>0,1798 ha</u>

Netto- Bauland 0,8208 ha

Die Erschließungsflächen umfassen
rd. 18 % des Brutto- Baulandes

Bebauungsdichte im Plangebiet

vorhanden	4	Wohneinheiten
geplant	4	Wohneinheiten

8 Wohneinheiten

bei durchschnittlich 2,5 Personen je WE

vorhanden	10	Personen
geplant	10	Personen

20 Personen - 11 -

2.1.2 Dorfgebiet

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, Teilaufhebung Nr. 1 a, aus Gliederungsgründen einbezogene Altbebauung im Süden bildet den Nordrand des Dorfgebietes von Meinsen, sie liegt zwischen den Bebauungsplänen Nr. 2 "An den Fischteichen" im Westen (mit WS- und MD- Festsetzungen) und Nr. 1 a "Steinbult" im Osten (mit WS- Festsetzung).

Zum Dorfgebiet gehört auch noch (außerhalb des Plangeltungsbereiches gelegen) die ehemals im Verlauf des Meinser Baches betriebene Blankschmiede, die heute den Charakter einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle hat.

2.1.3 Eingeschränktes Dorfgebiet

Unter Zugrundelegung der (M)- Darstellung in der wirksamen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich nordwestlich vom Anliegerweg "Steinbult" als eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt, damit hier die Wohnbauabsichten, für die inmitten des Dorfgebietes keine Kapazitäten vorhanden sind, nach § 5 der Baunutzungsverordnung realisiert werden können.

Durch die "Textlichen Festsetzungen" erfolgt angesichts der besonderen örtlichen Situation eine Nutzungseinschränkung, die die Zulässigkeit der, unter § 5 Abs. 2 Ziffern 4, 5, 8, 9 und 10 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen und Einrichtungen :

- o Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- o Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- o Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- o Gartenbaubetriebe
- und
- o Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung innerhalb des eingeschränkten Dorfgebietes ausschließt.

Diese Einschränkung ist nötig, damit :

- o das, dem städtebaulichen Konzept entsprechende, zur Dorfgebietsnutzung gehörige, Wohnen nicht unnötig beeinträchtigt wird

- o betriebliche Einrichtungen, die das Maß der Eigenentwicklung überschreiten, in dem, der sonstigen bzw. zur Dorfgebietsnutzung gehörigen Wohnbebauung vorbehaltenen, Nordrandbereich von nur rd. 0,5 ha Größe nicht entstehen
und
- o dieses Ortsrandgebiet künftig durch eine kleinteilige Baustruktur, begrenzt durch Grünflächen im Norden neben der K 57 und im Westen entlang des Meinsers Baches, gegliedert bleibt.

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben der wirksamen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (in dem die Geschößflächenzahlen als "Durchschnittswerte" gelten), sowohl für die bebauten als auch für die bislang baulich nicht genutzten Grundstücke.

Entsprechend der, in diesem ländlichen Raum benachbart vorhandenen, Bauweise wird die Zahl der Vollgeschosse in entsprechender Angleichung eingeschossig als Höchstgrenze bestimmt.

2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Aufgrund des im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Baubestandes sowie wegen der bestehenden bzw. für die noch unbebaute Fläche beabsichtigten kleinteiligen Parzellierung wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei innerhalb des eingeschränkten Dorfgebietes am äußersten Nordrand von Meinsen nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen.

Die bandartig verlaufende überbaubare Grundstücksfläche erhält eine gleichmäßige Tiefe von 18,00 Metern.

Als Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen dienen ausschließlich Baugrenzen, damit zur Ausführung von Um-, An- oder Neubauten die größtmögliche Gestaltungs- und Platzierungsfreiheit in Anspruch genommen werden kann.

2.2.3 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt Grünflächen verschiedener Zweckbestimmung fest, und zwar :

- o als Abgrenzung des Orts- Nordrandes innerhalb der Bauverbotszone südlich der (teilweise im Geländeeinschnitt verlaufenden) K 57 eine private, mit

Grasflächen, Büschen und Bäumen zu bepflanzende und zu unterhaltende Verkehrsgrünfläche

- o entlang der Ostseite des Dorfgebietes (siehe Erläuterungsplan) öffentliches Straßenbegleitgrün in dem Grundstücksstreifen westlich des Anliegerweges "Steinbult", der aus der Breitenverringering der öffentlichen Verkehrsfläche übrig bleibt.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches bleibt darüberhinaus das Wiesengrundstück östlich des Meinser Baches unbeeinträchtigt erhalten, womit an dieser Stelle die Funktion einer Übergangs- Grünzone zwischen baulicher und landwirtschaftlicher Nutzung ausreichend erfüllt wird.

Innerhalb des Dorf- und Kleinsiedlungsgebietes steht den Kindern zwischen 6 und 12 Jahren genügend Freiraum zum Spielen zur Verfügung.

Unter Bezugnahme auf die Ausführungsbestimmungen zum Niedersächsischen Spielplatzgesetz § 2 Abs. 2.1 erscheint daher die Anlage eines Spielplatzes im Plangeltungsbereich entbehrlich.

2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Der mit drei, vom Altanliegerweg "Cloppenburg" aus zugängigen Dorfgebiets- Objekten, einschließlich Gartengrün, versehene südliche Teil des Bebauungsplanes gehört zwecks Nutzungsgliederung zum Geltungsbereich.

Die nördlich anschließende, bislang hausgärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzte, Geländeoberfläche fällt vom Anliegerweg in Richtung auf den Meinser Bach ab. Der Meinser Bach selbst, mit seinem Wiesen- Begleitgrün und den baulichen Anlagen der ehemaligen Blank Schmiede, liegt außerhalb des Plangebietes.

Als nördliche Begrenzung ist das, teilweise im Geländeeinschnitt verlaufende, Verkehrsstraßenband der K 57 (früher K 2) mit Straßenbegleitgrün vorhanden.

Inmitten des Bebauungsplan- Geltungsbereiches kommen besondere Landschaftsbestandteile im Sinne von § 28 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes nicht vor.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. § 6 NNatSchG dadurch berücksichtigt, daß die am Westrand (außerhalb der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches) gelegene Grünzone am Meinser Bach als Übergang zwischen baulicher und landwirtschaftlicher Nutzung unbeeinträchtigt erhalten bleibt, daß die Bauverbotszone südlich der

K 57 als privates Straßenbegleitgrün mit Grasflächen bzw. einheimischen Büschen und Bäumen bepflanzt und dergestalt unterhalten, und daß die im südlichen Teil des Anliegerweges "Steinbult" infolge der Breitenverringerung entfallende Verkehrsfläche öffentliches Verkehrsgrün wird.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Durch den Bebauungsplan wird die z.Zt. 9,50 Meter breit festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche dem tatsächlichen Verkehrsaufkommen am äußersten Nordrand von Meinsen dadurch angepaßt, daß dieser Anliegerweg eine zweispurige Fahrbahn von 5,50 m Breite, einschließlich Muldengosse, erhält und (mit Rücksicht auf den sporadisch anfallenden landwirtschaftlichen Verkehr) entlang seiner Westseite mit einer leichten, wassergebundenen, Befestigung von 1,50 m Breite ausgestattet wird.

Am Nordende des Anliegerweges entsteht, unter Einbeziehung der Wirtschaftsweg-Parzelle, ein Wendepplatz mit einem Gesamtdurchmesser von 20,00 m. Auf diese Weise kann ein Fahrbahndurchmesser von 18,00 m zuzüglich Schrammbord erreicht werden (LKW-Wendemöglichkeit) wodurch u.a. § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift entsprochen wird und die Müllbeseitigung (Abholung) so erfolgen kann, daß dazu ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Der vom Wendepplatz nach Osten und Norden (über die Kreisstraße hinweg) in die Feldmark führende Wirtschaftsweg steht ausschließlich den landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen und Maschinen zur Verfügung.

Im Bebauungsplan werden entlang der Nordgrenze des räumlichen Geltungsbereiches wegen der hier verlaufenden K 57 die Bestimmungen des novellierten § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes berücksichtigt.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Die Einstellplätze für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer der baulichen Anlagen (§ 47 Abs. 2 NBauO) müssen gem. § 47 Abs. 4 NBauO auf den Baugrundstücken geschaffen werden. (Hierzu Ausführungsbestimmungen zu §§ 46 und 47 NBauO mit Anlage : Richtlinien für den Einstellplatzbedarf vom 27.07.1979 -Nds.MBl.S.1479-).

Wegen der durch den Bebauungsplan vorgenommenen Verringerung der Ausbaubreite des Anliegerweges "Steinbult" werden am Nordende des Wendepplatzes 5 Parkplätze für den öffentlichen ruhenden Verkehr ausgewiesen.

2.4 Umweltschutz

2.4.1 Emissionen aus den benachbarten MD- und WS- Gebieten

Zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt werden die Belange des Umweltschutzes generell berücksichtigt.

In diesem Fall wirkt sich der Planungsgrundsatz einer räumlichen Trennung von, sich gegenseitig beeinträchtigenden, unterschiedlichen Nutzungen nicht aus, weil es sich im Plangeltungsbereich und in der Nachbarschaft um gleichartige landwirtschaftliche Nutzungen handelt.

2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr

Schon Anfang 1974, bei Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 1 a, verlief an dessen Nordrand (teilweise im Geländeeinschnitt) die K 57, die jedoch nach gemeindeseitigen Erfahrungen keine so starke Frequentierung aufweist, daß am Rande des eingeschränkten Dorfgebietes passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern, noch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Wand) getroffen werden müßten.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Elt. Strom, Wasser, Brandschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet die Hannover- Braunschweigische- Stromversorgungs AG die Versorgung mit elektrischer Energie aus dem vorhandenen Ortsnetz. Die Errichtung einer Umformerstation ist hierzu nicht erforderlich.

Durch das, in Meinsen vorhandene, zentrale Wasserversorgungsnetz können die bebauten und die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Grundstücke mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität, sowie auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang versorgt werden.

Zur Gewährleistung des Brandschutzes werden ausreichend dimensionierte Leitungen verlegt und hierbei in den erforderlichen Abständen DIN- gerechte Unterflurhydranten eingebaut.

Bezüglich der hinzukommenden Wasser- Verbrauchsmenge fällt (bezogen auf die gesamte Einwohnerschaft von Meinsen) die Bevölkerungszunahme im Plangebiet von 10 Personen nicht in's Gewicht.

2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird durch Abflußleitungen der, bei Apelern liegenden, zentralen Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg zugeführt.

Das Oberflächenwasser fließt durch Regenwasserabflußleitungen in einen leistungsstarken Vorfluter. Durch die innerhalb des Plangebietes maximal hinzukommenden 4 Einzelhäuser wird nur unbedeutend mehr Niederschlagswasser in den Vorfluter bzw. in die Unterliegergewässer gelangen, als das im Augenblick der Fall ist.

2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

Durch die, vom Landkreis Schaumburg betriebene, zentrale Müllabfuhr ist eine vorschriftsmäßige Beseitigung der Abfälle kreisweit sichergestellt.

Innerhalb des Plangebietes sind keinerlei Ablagerungen aus früherer Zeit vorhanden.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge bildet der Bebauungsplan für die Gemeinde Hülsede die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum endgültigen zweckgerechten Ausbau der innerörtlichen Verkehrsfläche und für die beidseitige bauliche Nutzung der, in diesem Bereich liegenden, Grundstücke.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald die, zum Ausbau der Erschließungsanlagen nötigen, Maßnahmen zur Durchführung kommen.

3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung

Infolge der geänderten, aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlichen, verkehrlichen Erschließung ist kein Grunderwerb erforderlich. Es sind lediglich die Ausbaumaßnahmen (Straßenbau, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung) zum Abschluß zu bringen.

Hierfür werden, unter Zugrundelegung von Richtsätzen, voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. 145.000,- DM entstehen. Hiervon entfallen auf die Gemeinde Hülsede für die alsbald zu treffenden städtebaulichen Vorkehrungen voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. 14.500,- DM. Dieser, in die Finanzplanung aufgenommene Betrag steht aus Haushaltsmitteln bereit.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

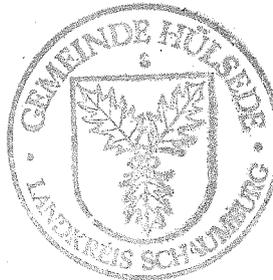
Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steinbult", Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 1 a, ist nicht von bodenordnenden Maßnahmen abhängig.

Damit das Katasteramt die Darstellung der Plangeltungsbereichsabgrenzung im Südwesten als geometrisch einwandfrei bestätigen konnte, wurde auf dessen Anweisung eine geringfügige Veränderung gegenüber der Vorentwurfssfassung vorgenommen.

Hülsede, am 18.12.1987

gez.: Scharrenbach

.....
Bürgermeister



gez.: Garbe

.....
Gemeindedirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet am 12. August 1987

Ortsplaner
Dipl.-Ing. Hans Bundtzen
Wilhelm- Busch- Weg 21
3260 R i n t e l n 1



4.1 Der Rat der Gemeinde Hülsede hat in seiner Sitzung am 25. Mai 1987

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24. August 1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung und Erläuterungsplan

vom 07.09.1987 bis 08.10.1987 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Hülsede, am 12. Oktober 1987

.....
Gemeindedirektor

4.2 Der Rat der Gemeinde Hülsede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in seiner Sitzung

am 15.12.1987 als Satzung (§ 10 BauGB)

4.3 sowie die Entwurfsbegründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen

Hülsede, am 18.12.1987

.....
Gemeindedirektor