

G e m e i n d e    H ü l s e d e

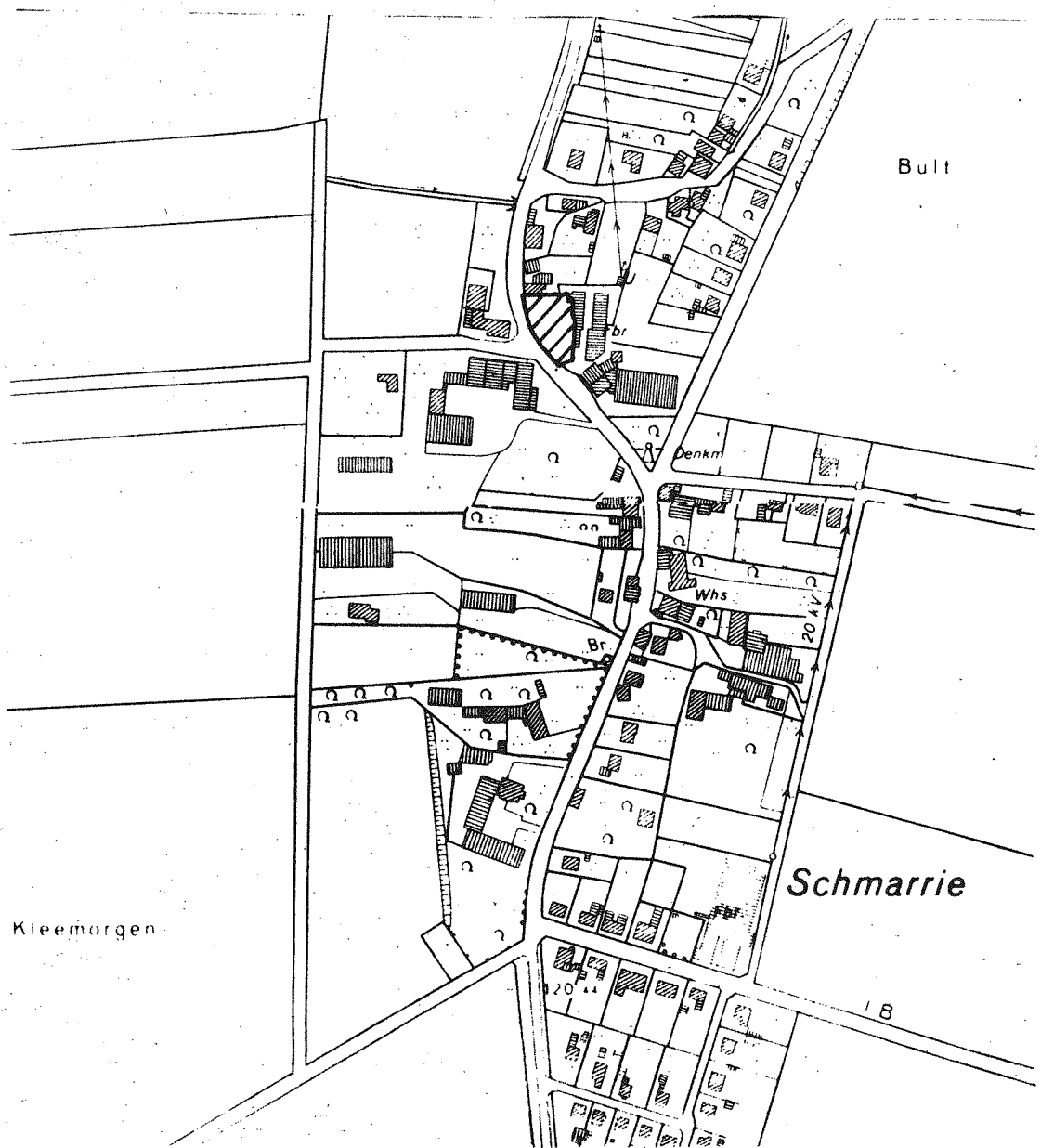
Ortsteil Schmarrie

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 .    2 a

" I m    D o r f e "



Ausgearbeitet : Ortsplaner Dipl. Ing. Hans Bundtzen

# I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
1. <u>Allgemeines/ Verfahrensablauf</u>	3
1.1      Geltungsbereich	3
1.2      Erfordernis und Zweck der Planung	4
1.3      Entwicklung der Bebauungsplanergänzung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4      Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB	5
1.5      Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Ergebnis der gleichzeitigen öffentli- chen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	5
2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen           des Bebauungsplanes</u>	7
2.1      Bauland, Art der baulichen Nutzung	7
2.1.1    Städtebauliche Werte	7
2.1.2    Mischgebiet	7
2.2      Städtebauliches Gestaltungskonzept	8
2.2.1    Bauweise, Baugrenzen	8
2.2.2    Grünflächen	8
2.2.3    Zustand von Natur und Landschaft	8
2.3      Verkehrsflächen	8
2.3.1    Individualverkehr	8
2.3.2    Ruhender Verkehr	8
2.4      Umweltschutz	9
2.4.1    Emissionen aus dem Verkehr	9
2.5      Ver- und Entsorgung	9
2.5.1    Elt. Strom, Wasser, Brandschutz	9
2.5.2    Schmutz- und Regenwasserableitung	9
2.5.3    Müllbeseitigung, Altablagerungen	10
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	10
3.1      Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	10
3.2      Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung	10
3.3      Bodenordnende Maßnahmen	10
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	11
4.1      Auslegungsbeschluß	11
4.2      Satzungsbeschluß	11
4.3      Beschluß der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	11

## 1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Im Dorfe" (Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 1) wurde vom Rat der Gemeinde Hülsede in seiner Sitzung am 28.11.1979 als Satzung beschlossen und durch Veröffentlichung am 11.06.1980 rechtsverbindlich.

Das am Westrand des Plangeltungsbereiches (unter Inanspruchnahme verschiedener Flurstücke) nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gegliederte "Gewerbegebiet" umfaßt mit seinem östlichen Teil einen Produktionsstättenbereich auf einer Grundfläche von 35 x 44 m. Für das übrige Gewerbegebiet sind, als Übergang zum angrenzenden Mischgebiet, nur Lagerhallen und Produktionsstätten mit nicht wesentlich störendem Charakter, im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung zulässig.

Inzwischen wurde der innerörtliche Ausbau der Schmarrier Straße (K 57) unter Verbesserung der Linienführung ausgeführt. Außerdem erhielten die bislang verschiedenen, gewerblich genutzten, Parzellen die einheitliche Flurstücksbezeichnung 72/4, wobei das zwischen der Plangebiets- Westabgrenzung und der K 57 gelegene, ehemalige Flurstück 62/1, nach Abbruch des Wohnhauses Schmarrier Straße 21 mit seinen zwei Nebengebäuden, Aufnahme in das neue Flurstück 72/4 fand.

Für diesen Bereich soll nunmehr die im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg ausgewiesene Mischgebiets- Nutzung als Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 festgesetzt werden.

### 1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 a in Flur 3, Gemarkung Schmarrie, wird folgendermaßen begrenzt :

- im Norden : durch die Südgrenze des Flurstücks 65/1
- im Osten : durch die Westaußenwand des auf dem Flurstück 72/4 am westlichsten gelegenen Nebengebäudes
- im Süden : durch eine, auf die Südwestecke des Flurstücks 69/5 bezogene, Grenzlinie
- im Westen : durch die Schmarrier Straße (K 57).

## 1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Angesichts des Eigentümer- und Produktionswechsels (früher Stuhlfabrikation vornehmlich aus einheimischem Buchenholz, heute Modellbaubetrieb, Fabrikation/ Import/ Export) ist es zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele im innerörtlichen Bereich von Schmarrie erforderlich, alsbald entsprechende verbindliche bauleitplanerische Festsetzungen zu treffen.

Dabei ist von Bedeutung, daß :

- o für die ehemalige Parzelle 62/1, nach ihrer Integrierung in das Flurstück 72/4, im Rahmen einer Bebauungsplanergänzung, die im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzungsmöglichkeit geschaffen wird, wobei
- o aus Gründen der Herstellung eines Zusammenhangs der, im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 entlang der westlichen Gebäudeseite und im Süden mit einer Breite von jeweils 4 m festgesetzte Grünstreifen entfallen muß, dafür aber nunmehr in Vervollständigung der Nordrandeingrünung des Bebauungsplanes Nr. 2 eine 4 m breite Grünzone an der Nordgrenze des Bebauungsplanes Nr. 2 a nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) festgesetzt wird.

## 1.3 Entwicklung der Bebauungsplanergänzung aus dem Flächennutzungsplan

Der am 17.10.1980 unter Az.: 309.7-21101."-57/7/80 durch die Bezirksregierung Hannover genehmigte und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Regierungsbezirks Hannover wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg weist den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 a, in westlicher Fortsetzung der gewerblichen Nutzung, als Mischgebiet mit einer Geschoßflächenzahl von (0,5) aus.

Diese Darstellung wurde in die Bebauungsplanergänzung übernommen. Danach kann also eine entsprechende Verwendung erfolgen.

Die künftigen Benutzer dieser Zone können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs in Schmarrie und Hülsede versorgen.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden durch den Bebauungsplan Nr. 2 a nicht berührt.

1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 a "Im Dorfe" wirkt sich auf dessen räumlichen Geltungsbereich von nur rd. 1.200 qm und auf die Nachbarschaft nur unwesentlich aus. Deshalb wird von einer Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und von einer frühzeitigen Erörterung abgesehen.

1.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Ergebnis der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Den Abwägungsentscheidungen des Rates liegen lt. Nr. 34.1 Abs. 4 der Verwaltungsvorschriften sämtliche Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie alle Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB zugrunde.

(A) Träger öffentlicher Belange

Deren Bedenken und Anregungen bezogen sich hauptsächlich auf :

- o die Belange der Wasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserableitung,
- o die Sicherung der Löschwasserversorgung,
- o die weitere Ausstattung des Plangebietes mit Großgrün,
- o die Aufstellung von Verkehrsschildern auf dem Wege zum westlich der K 57 liegenden Spielplatz zwecks gefahrloserer Überquerung der Kreisstraße,
- o die Lage des Plangeltungsbereiches im Quellenschutzgebiet Bad Mündler.

Gemäß § 1 Abs. 6 des BauGB trifft der Rat der Gemeinde Hülsede, im einzelnen den Formblatt-Beschlüssen entsprechend, folgende Entscheidung :

- o die durch den Bebauungsplan Nr. 2 a beabsichtigte Einbeziehung des rd. 1.200 qm großen Grundstücks ist mit keinerlei Änderungen der innerörtlich vorhandenen Wasserversorgung, Schmutz- und schadlosen Regenwasserableitung verbunden.

Deshalb und angesichts der geringen Plangebietsgröße erübrigt sich, zur Prüfung wasserwirtschaftlicher Belange, die Aufnahme besonderer Berechnungen in die Begründung,

- o für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 a besteht eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Wenn der Nachbarbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 in dieser Hinsicht überprüfungsbedürftig erscheinen sollte, stehen dazu ausschließlich bauaufsichtsrechtliche Möglichkeiten zur Verfügung, z.B. § 20 NBauO bzw. § 3 DVNBauO,

- o im Bebauungsplan Nr. 2 a ist eine abschirmende Eingrünung gegenüber der benachbarten Wohnbebauung festgesetzt. Ohne besondere Festsetzung können, entlang der K 57, groß werdende Bäume gepflanzt werden, sofern dies die künftige bauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt,
- o zur gefahrloseren Überquerung der K 57 auf dem Weg zum Spielplatz soll die Aufstellung der Verkehrsschilder Nr. 136 veranlaßt werden.

Gleichzeitig beantragt die Gemeinde eine Ausnahme von den Anforderungen in § 2 Abs. 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes.

- o die für das Quellenschutzgebiet Bad Münder geltende Schutzverordnung wird beachtet.

#### (B) Personen

Von Personen wurden während der öffentlichen Auslegung k e i n e Bedenken und Anregungen vorgebracht.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Das Bauland des Bebauungsplanes Nr. 2 a wird (entsprechend der Ausweisung des wirksamen Flächennutzungsplanes) als "Mischgebiet" (MI) festgesetzt.

2.1.1 Städtebauliche Werte

Die räumliche Ausdehnung des ergänzenden Bebauungsplanes Nr. 2 a beträgt netto rd. 0,1200 ha, hierzu gehören keine Erschließungsflächen.

2.1.2 Mischgebiet

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 a gehört bereits zum Flurstück 72/4.

Anschließend an die gewerbliche Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 kommt eine Inanspruchnahme nur nach Abs. 2 der "Textlichen Festsetzungen" in Frage.

Die Zulässigkeit der unter § 6 Abs. 2

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nr. 6 Gartenbaubetriebe  
und

Nr. 7 Tankstellen

wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Diese Einschränkung ist nötig, damit :

o betriebliche Einrichtungen, die der gewerblichen Grundstücks- und Nutzungsvereinheitlichung widersprechen nicht entstehen

und

o diese Bebauungsplanänderung unter gebührender Berücksichtigung der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen baulichen Nutzung am Rande des Gewerbegebietes einen angemessenen Übergang gewährleistet.

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Bauweise, Baugrenzen

Angesichts der im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 und in der näheren Umgebung vorhandenen Baubestandes wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Einzelmaße zur äußeren Geltungsbereichsabgrenzung bestimmt.

Als Abschluß der überbaubaren Grundstücksfläche dienen Baugrenzen, damit zur Errichtung von An- oder Neubauten die größtmögliche Plazierungsfreiheit besteht.

2.2.2 Grünflächen

Nach Entfernung der früheren Grundstücksbebauung unter der früheren Parzellenbezeichnung 62/1 ist kein nennenswerter Grünbestand verblieben.

Entsprechend Abs. 1 der "Textlichen Festsetzungen" ist (in Ergänzung der im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzten Eingrünung) der Nordrand des Bebauungsplanes Nr. 2 a mit einer 4 m breiten Schutzpflanzung zu versehen.

2.2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 a gehört zum, ziemlich lückenlos bebauten Ortsinnern von Schmarrie.

Die Nutzung dieser Fläche und der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen gegenüber dem nördlich angrenzenden Mischgebiet durch einen von Westen nach Osten durchgehenden Grünstreifen abgeschirmt werden.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Neue öffentliche Verkehrsflächen sind zur Erschließung des innerörtlich gelegenen Plangebietes nicht erforderlich.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Die Einstellplätze für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen (§ 47 Abs. 2 NBauO)



müssen gemäß § 47 Abs. 4 der 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-).

Daneben stehen für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis, Möbelwagen usw.) Stellplätze auf dem Flurstück 73/2, nördlich des Denkmals, und in den ausreichend breiten öffentlichen Verkehrsflächen : "Schmarrier Straße" und "Auf der Bult" zur Verfügung.

## 2.4 Umweltschutz

### 2.4.1 Emissionen aus dem Verkehr

Die westlich des Plangebietes, innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen verlaufende, Schmarrier Straße (K 57) verursacht aufgrund ihrer relativ geringen Verkehrsfrequentierung keine Emissionen.

Daher kommen für das Plangebiet weder passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern, noch aktive Lärmschutzmaßnahmen, (Wälle, Wände) in Betracht.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

### 2.5.1 Elt. Strom, Wasser, Brandschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 a gewährleistet die Hannover- Braunschweigische Stromversorgungs- Aktiengesellschaft die Versorgung mit elektrischer Energie aus dem vorhandenen Ortsnetz.

Durch die in Schmarrie vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage kann das Grundstück des ergänzenden Bebauungsplanes mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität, sowie auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang versorgt werden.

Soweit nicht schon vorhanden, werden zur Sicherung des Brandschutzes Leitungen mit mindestens 100 mm Durchmesser und DIN- gerechte Hydranten verwendet.

### 2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser gelangt durch entsprechend bemessene Abflußleitungen in die, bei Apelern vorhandene, zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg.

Wenn aufgrund der besonderen örtlichen Voraussetzungen keine Versickerung möglich sein sollte, erfolgt die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über Rohrleitungen in den nächsten Vorfluter.

2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

Eine vorschriftsentsprechende Abfallbeseitigung geschieht durch die, vom Landkreis Schaumburg betriebene, zentrale Müllabfuhr.

Altablagerungen sind im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 a nicht vorhanden.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Zur Verwirklichung des ergänzenden Bebauungsplanes Nr. 2 a sind keine Erschließungsanlagen erforderlich.

3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung

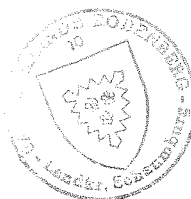
Weil sich die beabsichtigte Nutzung nur auf den privaten Innenbereich bezieht, entstehen keine Erschließungskosten, an denen sich die Gemeinde Hilsede zu beteiligen hätte.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 a ist nicht von bodenordnenden Maßnahmen abhängig.

Hilsede, am

gez.: Scharrenbach  
.....  
Bürgermeister



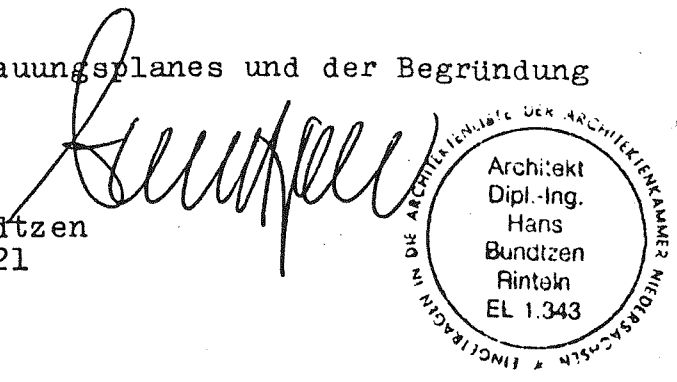
gez.: Wilke  
.....  
Gemeindedirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

am 20.09.1989

Ortsplaner  
Dipl.-Ing. Hans Bundtzen  
Wilhelm-Busch-Weg 21  
3260 Rinteln 1



4.1 Der Rat der Gemeinde Hülsede hat in seiner Sitzung am 10.04.1989

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden

am 30. September 1989

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

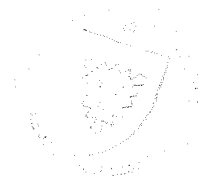
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 11.10.1989 bis 13.11.1989

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Hülsede, am 15. November 1989

gez.: Wilke  
.....  
Gemeindedirektor



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

am 18. Dezember 1990

als Satzung (§ 10 BauGB)

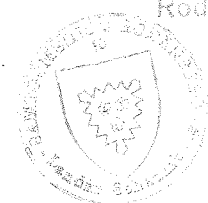
4.3 sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen

Hülsede, am 07. Januar 1991

Es wird hiermit bestätigt, dass diese Abschrift identisch mit dem Original ist.

Rodenberg, den 7.2.1991

gez. : Wilke  
.....  
Gemeindedirektor



Der Gemeindevorstand  
im Auftrag

*Wilke*