

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 1

(§ 9 Absatz 8 BBauG)

3. Änderung

Gemeinde Messenkamp

OT Altenhagen II

Baugebiet "In der Kuhle"

=====
Nachdem das Auslegungsverfahren nichts Wesentliches erbracht hat und dementsprechend auch das Abwägungsmaterial im wesentlichen mit dem übereinstimmt, was bereits dem Bebauungsplanentwurf an Überlegungen zugrunde lag, übernimmt der Rat der Gemeinde Messenkamp die Begründung des Entwurfes nach § 9 Absatz 8 BBauG.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2a des Bundesbaugesetzes fand auf Beschluß des Rates durch eine öffentliche Auslegung statt.

Stellungnahmen zur Planänderung bzw. zu deren voraussichtlicher Auswirkung gingen in dieser Zeit nicht ein.

Die von den Trägern öffentlicher Belange im Verfahren nach § 2 Absatz 5 des Bundesbaugesetzes gegebenen Hinweise führten vor der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu Korrekturen.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (§ 1 Abs. 7 BBauG) trifft der Rat der Gemeinde folgende Entscheidung :

(A) Träger öffentlicher Belange

1. Stellungnahme Landkreis Schaumburg vom 07.09.1983
Bedenken und Anregungen
des Amtes für Zivil- und Katastrophenschutz

Die im Verfahren gem. § 2 (5) BBauG zur Sicherung der Löschwasserversorgung abgegebene Stellungnahme sei noch maßgebend.

Entscheidung :

Die zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung erforderlichen Leitungen mit 100 mm Durchmesser und die lt. DIN 3221 (im Abstand von 100 bis 120 Meter untereinander) zu installierenden Unterflurhydranten werden im Zuge der restlichen Erschließung hergestellt.

2. Stellungnahme Landkreis Schaumburg vom 07.09.1983
Bedenken und Anregungen
des Amtes für Landespflege, Naturschutz und Kultur

- a) Das Maß der baulichen Nutzung solle im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches auf ein Geschoß begrenzt werden.
- b) In der Südwestecke sei auf dem Flurstück 58/18 ein Teich vorhanden, der als Laichbiotop für Frösche und Kröten Bedeutung habe. Er solle aus diesem Grunde, aber auch wegen seines Uferbewuchses erhalten werden.

Entscheidung :

Die unter dem 14.07.1982 vorgebrachten Bedenken wurden vor Beginn der öffentlichen Auslegung vollinhaltlich berücksichtigt.

Zu Absatz a) wurde entschieden, das Maß der baulichen Nutzung nicht nur für den östlichen Bereich, sondern für das gesamte Plangebiet auf ein Geschoß zu begrenzen.

Zu Absatz b) erfolgte eine Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 58/18 dergestalt, daß der vorhandene Teich mit einem genügend großen Umfeld innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche verbleibt. Im Falle von Veränderungen auf diesem Flurstück wird die Gemeinde außerdem privatrechtlich dafür sorgen, daß der Bestand des Teiches gesichert bleibt.

Lage und Größe des Teiches sind aus der Darstellung im Bebauungsplan ersichtlich.

3. Stellungnahme Landkreis Schaumburg vom 07.09.1983
Bedenken und Anregungen
des Amtes für Wasserwirtschaft und Abfallbeseitigung

Die Wasserversorgung sei durch einen Anschluß an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage zu sichern.

Das anfallenden Oberflächenwasser müsse über Regenwasserkanäle einem leistungsstarken Vorfluter zugeführt werden. Die Einleitung des Oberflächenwassers in den Altenhäger Bach bedürfe lt. § 10 des Niedersächsischen Wassergesetzes einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das Abwasser sei der zentralen Schmutzwasserkanalisation (Trennsystem) zuzuführen.

Mit Ausnahme von Sonderabfällen sei die Abfallbeseitigung durch den Anschluß an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Schaumburg gewährleistet.

Die weitere Funktionsfähigkeit evtl. vorhandener Drainageanlagen sei zu gewährleisten.

Entscheidung :

Unter Hinweis auf Seite 5, Absatz 6, der Begründung gemäß § 2a Absatz 6 BBauG, wird den Forderungen des Amtes für

Wasserwirtschaft und Abfallbeseitigung im Rahmen der restlichen Erschließungsmaßnahmen entsprochen.

4. Stellungnahme Landkreis Schaumburg vom 07.09.1983
Bedenken und Anregungen
des Amtes für Regionalplanung

Es sei davon auszugehen, daß die gegebenen Anregungen beim Fortgang des Verfahrens ihre Berücksichtigung gefunden hätten.

Entscheidung :

Den Hinweisen des Amtes für Regionalplanung wurde vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes entsprochen.

Die Art der baulichen Nutzung ist als WA- Gebiet bestimmt worden. Die am Südrand des Plangeltungsbereiches verlaufende Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Süd-
deister" wurde nachrichtlich übernommen.

5. Stellungnahme Landkreis Schaumburg vom 07.09.1983
Bedenken und Anregungen
des Planungsamtes

Die Stellungnahme vom 14.07.1982 bleibe bestehen, da die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung nicht deutlich gemacht habe, ob den Hinweisen aus dem Verfahren gemäß § 2 Abs. 5 BBauG entsprochen worden sei.

Entscheidung :

Die vom Planungsamt nach § 2 Absatz 5 BBauG abgegebene Stellungnahme führte vor der öffentlichen Auslegung zu den empfohlenen Änderungen.

Obwohl das vom Planungsamt, ohne Rücksicht auf die Festsetzungen des z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1, angeratene Eingehen auf die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes zu Schlüssen führt, die nur bei einer Bebauungsplanableitung aus dem Flächennutzungsplan lt. § 8 (2) BBauG in Frage kommen, soll aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauungseigenart anstelle des bisherigen reinen Wohngebietes mit je zur Hälfte ein- und zweigeschossiger Bauweise ein allgemeines Wohngebiet mit insgesamt eingeschossiger Bauweise und einer Geschoßflächenzahl von (0,2) festgesetzt werden.

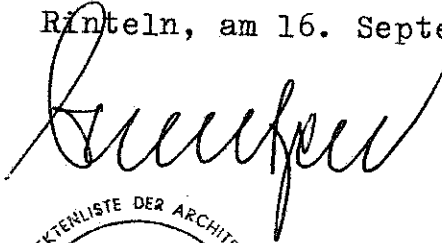
Dem Hinweis zur Darstellung von Höhenlinien in dichter Reihenfolge wird zur besseren Erkennbarkeit der Oberflächenneigung des Plangebietes entsprochen.

Der vom Katasteramt bei Herstellung der Planunterlage unberücksichtigt gebliebene Teich auf dem Flurstück 58/18 wird, unter gleichzeitiger und ausreichender Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche so dargestellt, daß sein Bestand gesichert ist.

(B) Personen

Von Personen wurden während der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "In der Kuhle" keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Rinteln, am 16. September 1983



Beschlossen vom Rat der Gemeinde
Messenkamp in seiner Sitzung am
10. November 1983

Messenkamp, am 15. November 1983
Der Gemeindedirektor :

gez.: Garbe
.....

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

zum Bebauungsplan Nr. 1

3. Änderung

vom 23. August 1982

Gemeinde Messenkamp

OT Altenhagen II

Baugebiet "In der Kuhle"

=====

1. Allgemeine Begründung

Die am 1. März 1966 bearbeitete erste Fassung des Bebauungsplanes wurde am 14. Juni 1967, zusammen mit einer Satzung über die Baugestaltung, durch den Herrn Regierungspräsidenten unter Az. H VI 970/66 genehmigt.

Mit dem Ziel der Verbindung der verschieden großen überbaubaren Grundstücksflächen untereinander erfolgten danach zwei Änderungen gemäß § 13 BBauG im vereinfachten Verfahren und zwar :

die nach Zustimmung der betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer und der in Frage kommenden Träger öffentlicher Belange in der Sitzung des Rates am 20.01.1972 als Satzung beschlossene und am 16.03.1972 rechtswirksam gewordene 1. Änderung, sowie die in gleicher Weise in der Sitzung am 10.07.1973 nach § 10 BBauG beschlossene 2. Änderung.

Die nunmehr beabsichtigte 3. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt, neben Gesichtspunkten der künftigen Rechtssicherheit, die der baulichen Nutzung entsprechende einheitliche Breitenfestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf 20,00 Meter, wovon wegen der vorhandenen Baugrundstückszerschnitte lediglich die Bereiche nördlich und westlich des Wendeplatzes am Ostende des Anliegerweges "In der Kuhle" sowie westlich dieser Wegeeinmündung in den Weg "Am Bache" eine Ausnahme bilden müssen. Daneben soll die Aufteilung der Flurstücke 58/15 und 58/16 in vier Wohnbaugrundstücke durch einen insgesamt 5,50 Meter breiten und rd. 30,00 Meter langen Stichweg ermöglicht werden, dessen nördliches Ende zur Verbesserung der Grundstückszufahrten eine Aufweitung auf insgesamt 8,00 Meter erfährt.

In seinem Umfang entspricht der Bereich der 1. Änderung der ursprünglichen Planfassung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg weist das gesamte Gebiet nördlich des landwirtschaftlich genutzten Ortskernes (MD- Gebiet) als allgemeines Wohngebiet mit einer, als Mittelwert anzusehenden, Geschößflächenzahl von (0,2) aus.

Demgegenüber setzt der z.Zt. gültige Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet fest.

Diese, in der Vorentwurfsfassung zunächst beibehaltene, Bestimmung wird auf Grund der Stellungnahme des Landkreises gem. § 2 Abs. 5 BBauG - ebenso wie das Maß der baulichen Nutzung - nach § 8 Abs. 2 BBauG mit der Flächennutzungsplandarstellung in Übereinstimmung gebracht.

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

Das Neubaugebiet liegt inmitten einer Geländemulde. Die angrenzenden Flächen steigen sowohl nach Norden als auch nach Süden an. Daraus ergeben sich für die Nutzung der nur noch wenigen freien Bauplätze keinerlei Schwierigkeiten.

Die Abgrenzung des Plangebietes verläuft ausschließlich entlang vorhandener Grundstücksgrenzen.

Beeinträchtigungen des Geltungsbereiches sind weder aus der südlich (z.Teil bewaldeten) und östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche noch aus der übrigen, mit Wohnhäusern bebauten, Umgebung zu erwarten.

Mit den Dingen des täglichen Bedarfes können sich die Bewohner des Baugebietes im südwestlich angrenzenden Ortsmittelpunkt versorgen.

Zur zweckgerechten Gliederung des Ortsbildes werden folgende, nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vorgesehene, Ausnahmen :

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen ausgeschlossen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der zeichnerischen Planfestsetzung sind nur Einzel- bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ansonsten durch Baugrenzen umschlossen, die hinsichtlich der baulichen Nutzung die größtmögliche Freizügigkeit bei der Gebäudeplatzierung bieten.

WA : Allgemeines Wohngebiet, mit Einschränkung entsprechend den textlichen Festsetzungen

o : offene Bauweise

Wegen der speziellen Lage des von freier Landschaft im Osten und Süden umgebenen Wohngebietes aber auch wegen der überdurchschnittlich großen Einzelgrundstücke wird die nachträgliche Anlage eines Spielplatzes angesichts der in unmittelbarer Nachbarschaft ausreichend vorhandenen Spielmöglichkeiten für entbehrlich gehalten.

Ebenso kann auf eine darüberhinausgehende Anlage von Spielplätzen für Kleinkinder (§ 3 (1) NSpPG) infolge der auf den Einzelgrundstücken vorhandenen Freiflächen für Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten verzichtet werden.

4. Zustand von Natur und Landschaft

Die in der bestehenden Gelände- Senke gelegenen Wohnhäuser bilden im Augenblick mit ihrem Gartengrün den Übergang zur freien Landschaft.

Innerhalb des am Südrand des Plangebietes liegenden Weges "Am Bache" verläuft der Altenhäger Bach. Südlich daran angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte, größtenteils baumbestandene, Flächen, die sowohl im Süd- als auch im Nordosten terrassenförmig ansteigende Geländeformen aufweisen.

Auf Grund der besonderen Situation zwischen Bebauung und freier Landschaft sowie unter Berücksichtigung der hier vorhandenen Bäume und Sträucher wird es von Seiten der Gemeinde für ausreichend gehalten, wenn der Übergang zur freien Landschaft lediglich durch das übliche Gartengrün gebildet wird.

5. Verkehrliche Erschließung

Ausgehend von dem am Südrand des Plangebietes verlaufenden Weg "Am Bache" wird für den eingeschossig zu nutzenden Bereich die verkehrliche Erschließung durch den katasteramtlich vermessenen und versteinten Weg "In der Kuhle", an dessen Ostende Wende- und Parkmöglichkeiten gegeben sind, unverändert beibehalten.

Eine neue verkehrliche Erschließung erfolgt lediglich innerhalb des in der Osthälfte gelegenen Gebietes durch den 5,50 Meter breiten und rd. 30,00 Meter langen Weg (A).

An den Wegeeinmündungen sind zur Gewährleistung der innerörtlichen Verkehrssicherheit Sichtdreiecke festgesetzt.

Die Aufteilung des Straßenraumes geht aus der zeichnerisch dargestellten Profilierung hervor.

6. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Das anfallende Abwasser wird ebenso in die zentrale Kläranlage eingeleitet.

Das Oberflächenwasser gelangt durch Regenwasserabflußleitungen in den nächsten Vorfluter.

Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung ist durch die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

7. Versorgung mit elektrischer Energie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Hannover- Braunschweigische- Stromversorgungs AG aus dem bestehenden Netz versorgt.

Eine Umformerstation ist nördlich des Weges "In der Kuhle" vorhanden.

8. Kosten der Durchführung der Erschließung

Mit Ausnahme des noch herzustellenden Weges (A) stehen die seit Jahren in Benutzung befindlichen Erschließungsflächen mit ihren -Anlagen im Eigentum der Gemeinde.

Insofern beschränken sich die noch zu treffenden Maßnahmen auf den Weg (A).

Hierfür ergeben sich unter Zugrundelegung von Richtpreisen Kosten in Höhe von rd. 10.000,-- DM.

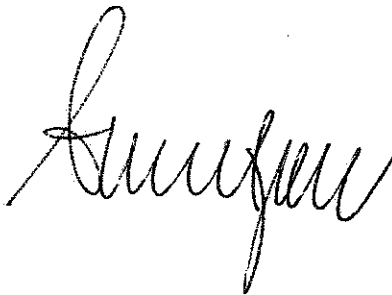
Für die in diesem Rahmen alsbald durchzuführenden städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Gemeinde Messenkamp voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von rd. 1.000,-- DM, die aus Haushaltsmitteln bereitstehen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Messenkamp beabsichtigt, die noch für den Gemeinbedarf nötigen Grundstücksteile rechtzeitig vor dem Ausbau des im Bebauungsplan festgesetzten Weges (A) käuflich zu erwerben.

Sollten keine freihändigen Vereinbarungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielbar sein, wird die Gemeinde veranlassen, daß gemäß den §§ 45, 80 und 85 des Bundesbaugesetzes Grenzregelungen vorgenommen, Grundstücke umgelegt oder die erforderlichen Flächen enteignet werden.

Rinteln, am 23. August 1982



Diese Begründung hat mit Ortsübersichtsplan im Maßstab 1 : 25 000 in der Zeit

vom 3.08.1983 bis 5.09.1983
öffentlich ausgelegen

Messenkamp, am 9. September 1983
Der Gemeindedirektor :

Gez.: Garbe
.....

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde am 10.11.1983 als Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BBauG beschlossen

Messenkamp, am 15. November 1983
Der Gemeindedirektor :

gez.: Garbe
.....