

Begründung (§ 2a Abs. 6 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 4

vom 25. Januar 1980

Gemeinde Pohle

Baugebiet "Auf dem Kreuze"

=====

### 1. Allgemeine Begründung

Die Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Kreuze" wurde seinerzeit unter Einbeziehung des Anliegerweges "Wilhelmshöh" vorgenommen, der jedoch durch diese Planung nur eine einseitige Nutzung erfuhr.

Der im öffentlichen Interesse notwendige Ausbau des Anliegerweges hat inzwischen - auf Grund des vorhandenen Baulandbedarfes - zu Überlegungen mit dem Ziel geführt, den westlich der Straße liegenden (räumlich zum Erschließungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Kreuze" gehörigen) Grundstücksbereich mit einer Bauplatztiefe unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 4 in das Plangebiet "Auf dem Kreuze" zu integrieren.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 gehen gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hervor.

Im übrigen kann am Nordrande des Bebauungsplanes Nr. 4 ein Spielplatz angelegt werden, der sowohl dieses Plangebiet als auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, in dem ein Spielplatz fehlt, entsprechend den Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes abdeckt.

Der insgesamt 9,00 Meter breite Anliegerweg "Wilhelmshöh" erhält in seinem südlichen Drittel, gegenüber der Einmündung der Stettiner Straße, vier öffentliche Parkplätze für Fahrzeuge in Längsaufstellung.

Am Nordrand des Plangebietes wird ein Wendeplatz mit 21,00 Meter Fahrbahndurchmesser angelegt.

Dem Rat der Gemeinde Pohle erscheint im Augenblick die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Abschluß des Flächennutzungsplan-Aufstellungsverfahrens dringend geboten, weil neben dem verkehrsgerechten Ausbau des Anliegerweges "Wilhelmshöh"; infolge der im übrigen Gemeindegebiet nicht verfügbaren Grundstücke, den Bauabsichten der seit Jahren wartenden Interessenten entsprochen werden muß.

Nur durch eine sehr kurzfristige Inanspruchnahme der im Neubaugebiet liegenden Parzellen kann dem weiteren Verfall der privaten und öffentlichen Finanzierungsmittel begegnet werden und letztendlich wird es nur durch baldige Anwendung des neuen Bebauungsplanes möglich sein, die noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ohne Erhöhung der Haushaltsansätze zum Abschluß zu bringen.

Der momentan noch nicht erreichte Abschluß im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes für die Samtgemeinde Rodenberg ist auf die erst nach ausgiebiger Beratung und Beteiligung aller Mitgliedsgemeinden erreichte Meinungsbildung hinsichtlich der jeweiligen baulichen Entwicklung, sowie auf die gewissenhafte Abwägung der Planungsbeiträge bzw. der Anregungen und Bedenken in den Ratsfraktionen und Fachausschüssen zurückzuführen.

Andererseits hat die Verwaltung der Samtgemeinde Rodenberg das Flächennutzungsplan-Aufstellungsverfahren mit der gebotenen Umsicht betrieben, so daß nach Abschluß der Beratungen über die während der zweiten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken voraussichtlich nur noch kurze Zeit vergehen wird, bis sämtliche Unterlagen der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt werden können.

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 werden Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung nicht berührt.

Auf eine Länge von rd. 200 Meter fällt die Geländeoberfläche in Nord-Süd-Richtung um 3,75 Meter, so daß sich hieraus keinerlei Nutzungsschwierigkeiten ergeben werden.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist - ebenso wie die Abwasserbeseitigung - durch Anschlußmöglichkeit an die vorhandenen zentralen Einrichtungen gesichert.

Soweit sie nicht durch Abstandsmaße (im Norden und Süden) festgelegt ist, verläuft die Begrenzung des Plangebietes entlang vorhandener Flurstücksgrenzen. Bis auf die, die Neubaugebietsgrenze im Norden geringfügig überschreitende Spielplatzfläche, entspricht die Ausdehnung des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Darstellung.

Für das neue Wohngebiet sind Beeinträchtigungen weder aus der baulich noch aus der landwirtschaftlich genutzten Umgebung zu erwarten.

Mit den Dingen des täglichen Bedarfes können sich die künftigen Bewohner des Plangebietes im südlich gelegenen Ortszentrum von Pohle versorgen.

## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der räumlichen Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 liegen, außer den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die vom Rat der Gemeinde Pohle angesichts der halbstraßenseitig angrenzenden baulichen Nutzung gefaßten Beschlüsse zugrunde.

Zur Erschließung reicht der zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 gehörige Anliegerweg aus. Zusätzlich müssen allerdings noch öffentliche Parkplätze sowie eine Wendemöglichkeit hergestellt werden.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wird unter Zugrundelegung der in der Nachbarschaft ortsüblichen baulichen Nutzung mit 20,00 Meter festgesetzt, wobei die Nutzungs-Abgrenzung zur Erhaltung individueller Gestaltungsmöglichkeiten durch Baugrenzen erfolgt.

Zur Ermöglichung einer besseren Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 im Süden um 25,00 Meter in die verhältnismäßig langen bebauten Grundstücke 93/34 und 92/34 (nördlich der Rosenstraße) hinein.

WA : Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO gem. textl. Festsetzungen mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

II : Zweigeschossige Bauweise  
römische Ziffer = Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

o : offene Bauweise

0,3 : Grundflächenzahl

(0,5) : Geschoßflächenzahl

## 3. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet besitzt eine Größe von brutto 1,0105 ha
- b) Erschließungsfläche  
öffentl. Parkplätze (4 Stück)  
und anteil. Wendeplatz = 0,0205 ha
- c) Spielplatz mit Pflanz-  
gebot = 0,1200 ha

Die Erschließungsflächen umfassen  
rd. 14 %

Nettobauland = 0,8700 ha

d) Bebauungsdichte im Plangebiet  
unter Annahme von Wohnbebauung  
in

Einfamilienhäusern 65 %

Zweifamilienhäusern 35 %

bei durchschnittlich 2,5 Personen je WE  
geplant 9 Häuser

$6 \times 2,5 = 15$

$(3 \times 2,5) \times 2 = 15$  zusammen = 30 Personen

e) Spielplatz

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes  
für Kinder muß mindestens 2 v.H. der zulässi-  
gen Geschoßflächen im Spielplatzbereich be-  
tragen.

Geschoßflächen:

$10.105 \text{ qm} \times \text{GFZ } (0,5) = 5.052,50 \text{ qm}$

Hiervon 2 v.H. = 101,05 qm

Dem gegenüber festge-  
setzte Spielplatzgröße = 1.200,00 qm

abzüglich Pflanzgebot = 550,00 qm

Spielplatz netto = 650,00 qm

Durch den 650 qm großen Spielplatz wird nach den Vor-  
schriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes auch  
der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2, sowie das süd-  
lich angrenzende Wohngebiet, spielplatzmäßig abgedeckt.

Auf eine darüberhinausgehende Anlage von Spielplätzen  
für Kleinkinder (§ 3 (1) NSpPG) kann wegen der auf den  
Einzelgrundstücken ausreichend verbleibenden Spiel-  
und Bewegungsmöglichkeiten verzichtet werden.

4. Verkehrliche Erschließung

Neben dem zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Kreuze" gehörenden Anliegerweg "Wilhelmshöh" sind keine neuen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die Aufteilung des Straßenraumes geht im einzelnen aus den Profildarstellungen im Baugestaltungsplan hervor.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 gehören lediglich 4 öffentliche Parkplätze und der Wendeplatzanteil.

5. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke 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 in den nächsten Vorfluter.

Die Abfallbeseitigung ist durch die zentrale Müllabfuhr der Samtgemeinde sichergestellt.

6. Versorgung mit elektrischer Energie

Die Elt.-Versorgung für den Bereich des Bebauungsplanes wird aus dem vorhandenen Ortsnetz gewährleistet. Eine Umformerstation besteht an der Nordgrenze des Flurstückes 93/34.

7. Kosten der Durchführung der Erschließung

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 erhöhen sich die öffentlichen Verkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. 4 lediglich um nicht ins Gewicht fallende 200 Quadratmeter.

Daneben ist der Spielplatz (mit Pflanzgebot) anzulegen, so daß neue Erschließungsflächen von insgesamt 1.400 Quadratmeter mit einem Kostenaufwand von rd. 25.000,-- DM zu berücksichtigen sein werden.

Der hiervon auf die Gemeinde entfallende Anteil beträgt 2.500,-- DM.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Katasteramtliche Messungen sind abgesehen von der Baugrundstücksunterteilung, lediglich für die zum Geltungsbereich der neuen Planung gehörigen Verkehrsflächen und für den Spielplatz erforderlich.

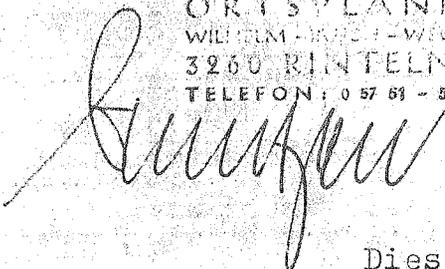
Soweit bislang nicht geschehen, beabsichtigt die Gemeinde Pohle die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen käuflich zu erwerben.

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

Rinteln, am 25. Januar 1980

ARCHITEKT BDA HANS BUNDTZEN

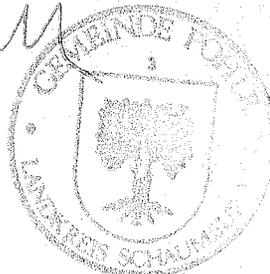
ORTSPLANER  
WILHELM-KRUG-STR. 21  
3260 RINTELN 1  
TELEFON: 0 57 61 - 53 00



Diese Begründung hat mit Baugestaltungsplan und Ortsübersichtsplan gem § 2a (6) BBauG vom 14.03.80 bis 18. April 1980 öffentlich ausgelegen.

Pohle, am 21. April 1980

Der Gemeindedirektor:



Begründung (§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 4

vom 23. April 1980

Gemeinde Pohle

"Auf dem Kreuze"

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

Gemäß § 2a Abs. 2 BBauG fand die Bürgerbeteiligung auf Beschluß des Rates durch eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 1. Februar bis 12. Februar 1980 statt.

In diesem Zusammenhang wurden weder Bedenken und Anregungen noch Alternativlösungen vorgetragen.

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

A) Träger öffentlicher Belange

(Die Stellungnahmen werden entsprechend den Abwägungsbeschlüssen berücksichtigt)

1. Stellungnahme Oberpostdirektion vom 18.2.1980

Falls Fernmeldekabel von Baumaßnahmen berührt werden, soll mindestens 9 Monate vorher Verbindung mit dem Fernmeldeamt 2 Hannover aufgenommen werden.

Entscheidung:

Dem Hinweis wird entsprochen

2. Stellungnahme Landkreis Schaumburg vom 6.3.1980

Untere Naturschutzbehörde

Im Pflanzgebot sollen standortgerechte Laubgehölze verwendet werden.

Im westlichen Planbereich sollen je Baugrundstück 3 bis 5 standortgerechte Bäume bzw. Sträucher als Übergang zur freien Landschaft gepflanzt werden.

Entscheidung:

Dem Hinweis sollte im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entsprochen werden.

Planungsamt

Anregung 1, das Maß der baulichen Nutzung auf ein Geschoß zu begrenzen.

Anregung 2, Lärmschutzwall mit Bepflanzung oder Lärmschutzwand südlich des Spielplatzes herzustellen

Entscheidung zu 1:

Angesichts der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung sollen (wie aus der Begründung hervorgeht) rd. 65 % Einfamilienhäuser und rd. 35 % Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 2,5 Personen je Wohnungseinheit zugelassen werden.

In Frage kommen Baukörper mit einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß, wobei die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Geschoßzahl letztendlich nur der Erhaltung des ortsüblichen Gestaltungsspielraumes dient.

Entscheidung zu 2:

Der Bebauungsplan enthält an der Spielplatzsüdgrenze eine 5 m breite Schutzpflanzungsfestsetzung. Weitergehende Abschirmungsmaßnahmen in der angeregten Art und Weise werden nicht für sinnvoll gehalten, zumal im Bedarfsfall eine Platz-Verlagerung nach Norden möglich ist.

Den vorgenannten Anregungen wird nicht gefolgt.

B) Personen

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Personen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Rinteln, am 25. April 1980

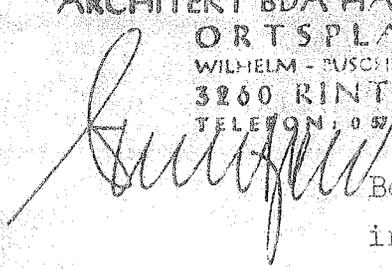
ARCHITEKT BDA HANS BUNDTZEN

ORTSPLANER

WILHELM - BUSCH - WEG 21

3260 RINTELN 1

TELEFON: 0 52/51 - 53 00



Beschlossen vom Rat der Gemeinde Pohle  
in seiner Sitzung am 9. Mai 1980

Pohle, am 12. Mai 1980

Der Gemeindedirektor:

