

B e g r ü n d u n g (§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 5

vom 13. August 1982

"Wilhelmshöh"

Gemeinde Pohle

=====

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

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand auf Beschluß des Rates durch eine öffentliche Auslegung statt.

In diesem Rahmen erfolgten keinerlei Äußerungen zu den dargelegten Zielen und Zwecken bzw. Auswirkungen der Planung.

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

(Alle Stellungnahmen werden entsprechend den Abwägungsentscheidungen berücksichtigt).

1. Stellungnahme Landkreis Schaumburg vom 28.10.81
Straßenverkehrsamt

Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll ein durch Hochbord abgegrenzter Gehweg vorgesehen werden.

Entscheidung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beim Straßenausbau berücksichtigt.

2. Stellungnahme Landkreis Schaumburg vom 28.10.81
Amt für Zivil- und Katastrophenschutz

Weil das Gebiet löschwassermäßig nur zum Teil abgesichert ist, werden zur Sicherung des Brandschutzes besondere Maßnahmen vorgeschlagen.

Entscheidung:

Die zur löschwassermäßigen Absicherung unter Punkt 1) bis 3) näher bezeichneten Einrichtungen werden im Zuge der verkehrlichen Erschließung hergestellt.

3. Stellungnahme Landkreis Schaumburg vom 28.10.1981
Amt für Landespflege, Naturschutz und Kultur

Es wird angeregt, innerhalb des Plangebietes nur eingeschossige Häuser ohne Flachdach zuzulassen.

Entscheidung:

Angesichts der relativ geringen Geltungsbereichsgröße inmitten der vorhandenen Bebauung, ist der Rat

der Gemeinde der Auffassung, durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ausreichend für die gewünschte Angleichung an den Baubestand gesorgt zu haben.

Eine besondere Einflußnahme auf Art und Neigung der Dächer wird daher nicht für erforderlich gehalten.

4. Stellungnahme Landkreis Schaumburg vom 28.10.1981
Planungsamt

Es wird eine Reduzierung der Geschößflächenzahl angeregt. Wegen der Hanglage wird vorgeschlagen, die Bebauung nur eingeschossig zuzulassen.

Die Eintragung weiterer Höhenlinien würde die Beurteilung des Gefälles erleichtern.

Die Ableitungsmöglichkeit des Schmutz- und Oberflächenwassers sollte genauer überprüft werden.

Entscheidung:

Infolge der bislang sehr aufgelockert entstandenen Bebauung enthält der F-Plan eine lediglich als Richtwert aufzufassende GFZ-Darstellung von (0,2).

Andererseits ist für das Plangebiet (siehe Begründung) eine Einzelhausnutzung auf relativ großen Grundstücken vorgeschrieben, die erfahrungsgemäß zu 75 % aus Einfamilienhäusern bestehen wird.

Damit jedoch künftig angesichts der Hanglage bei Baugesuchen keine unnötigen Beurteilungsschwierigkeiten entstehen, erfolgt eine GFZ-Reduzierung auf (0,4).

Die gleichzeitige Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein Geschöß wird für unrealistisch gehalten, weil hierdurch einschneidende Nachteile gegenüber der ringsum vorhandenen Bebauung entstehen.


Die Höhenliniendarstellung läßt nach Ergänzung die vorhandene Geländeneigung besser erkennen.

Hinsichtlich der Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers ist auf Grund des örtlich vorhandenen Gefälles vorgesehen, rd. die Hälfte der Planstraße (A) nach Westen zu entwässern. Für die östliche Hälfte muß die Entwässerung über den Wendeplatz hinweg und sodann nach Süden, entlang der Ostgrenze des Flurstückes 201/9 erfolgen.

Zu diesem Zweck wird ein 3 Meter breiter Grundstücksstreifen als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche in den Bebauungsplan übernommen.

5. Stellungnahme Oberpostdirektion Hannover vom 15.10.1981

Es wird auf vorhandene Fernmeldekabel hingewiesen und deshalb rechtzeitige Kontaktaufnahme im Falle von Baumaßnahmen empfohlen.

- WA : Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
ausgenommen aus Abs. 3
- Ziffer (2) sonstige nicht störende
Gewerbebetriebe
- (3) Anlagen für Verwaltungen
sowie für sportliche Zwecke
- (4) Gartenbaubetriebe
- (5) Tankstellen
- II : Zweigeschossige Bauweise,
römische Ziffer = Höchstgrenze der
Zahl der Vollgeschosse
- o : offene Bauweise
-  : nur Einzelhäuser zulässig
- 0,3 : Grundflächenzahl
- (0,4) : Geschoßflächenzahl

3. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet besitzt eine Größe
von brutto = 1,0824 ha
- b) Erschließungsfläche
Weg (A) und Wendeplatz = 0,1040 ha

Die Erschließungsflächen umfassen
rd. 9,6 %

Nettobauland = 0,9784 ha

- c) Bebauungsdichte im Plangebiet
unter Annahme von Wohnbebauung
in

Einfamilienhäusern : 75 %

Zweifamilienhäusern : 25 %

bei durchschnittlich 2,5 Personen je WE

geplant: 12 Häuser

also : 9 Häuser x 2,5 = 23

und : (3 Häuser x 2,5) x 2 = 15

= 38 Personen

d) Spielplatz

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muß mindestens 2 v.H. der zulässigen Geschoßflächen im Spielplatzbereich betragen:

Geschoßflächen

$$\begin{array}{rcl} 10.824 \text{ qm} \times \text{GFZ (0,5)} & = & 5.412 \text{ qm} \\ \text{Hiervon 2 \%} & = & \underline{\underline{108,24 \text{ qm}}} \end{array}$$

Wegen seiner geringen Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Kreuze", in dem ein Spielplatz angelegt wird, wird der Bebauungsplan Nr. 5 spielplatzmäßig dem Bebauungsplan Nr. 2 zugeordnet.

Auf eine darüberhinausgehende Anlage von Spielplätzen für Kleinkinder (§ 3 (1) NSpPG) kann im Bebauungsplan Nr. 5 wegen der auf den Einzelgrundstücken ausreichend verbleibenden Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten verzichtet werden.

4. Verkehrliche Erschließung

Außer dem, das Plangebiet im Westen begrenzenden Anliegerweg "Wilhelmshöh" ist die, gleichlaufend mit den Höhenschichtlinien herzustellende Planstraße (A) für die verkehrliche Erschließung erforderlich.

Da innerörtlich durch diese Planstraße lediglich 7 Grundstücke erschlossen werden, soll die Profilausbildung nach der zeichnerischen Darstellung im Erläuterungsplan erfolgen, wobei am Ostende der Planstraße (A) ein Wendeplatz mit 18,00 m Fahrbahndurchmesser (LKW-Wendemöglichkeit) vorgesehen ist.

Öffentliche Parkmöglichkeiten sind im Anliegerstraßenzug "Wilhelmshöh" vorhanden.

Bei dieser Gelegenheit soll die im Südwesten bestehende Bus-Haltestelle durch die Aufstellung eines Wartehäuschens (außerhalb des Sichtdreieckes) eine Verbesserung erfahren.

Damit ist jedoch keine Zuwegung des am südlichsten gelegenen Grundstückes zur L 439 verbunden. Hierfür kommt allein der Anliegerweg "Wilhelmshöh" in Frage.

5. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Alle im Plangeltungsbereich 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.

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

6. Versorgung mit elektrischer Energie

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

Eine Umformerstation besteht rund 50 Meter nördlich der Straßenkreuzung Wilhelmshöh / Rosenstraße.

7. Kosten der Durchführung der Erschließung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen alsbald alle Ausbaumaßnahmen im Zuge des Anliegerweges (A) und des an seinem Ostende vorgesehenen Wendeplatzes zur Ausführung kommen. Darüberhinaus wird der zur Errichtung eines Wartehäuschens an der Bus-Haltestelle notwendige Grunderwerb getätigt.

Für die innerhalb des Plangebietes beabsichtigten Erschließungsmaßnahmen fallen voraussichtlich Kosten in Höhe von 110.000,-- DM an.

Für die im o.a. Zusammenhang alsbald zu treffenden städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Gemeinde Pohle voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von rund 11.000,-- DM, deren Finanzierung aus Mitteln des laufenden Haushaltes erfolgen kann.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Abgesehen von den künftigen Baugrundstücksunterteilungen sind katasteramtliche Maßnahmen lediglich für die südliche Abgrenzung des Plangebietes und für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen erforderlich.


Die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen beabsichtigt die Gemeinde Pohle käuflich zu erwerben.

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

Rinteln, am 13. Oktober 1980

ARCHITEKT BDA HANS BUNDTZEN

ORTSPLANER
WILHELM - BUSCH - WEG 21
3260 RINTELN 1
TELEFON : 0 57 51 - 83 00



Diese Begründung hat mit Erläuterungsplan und Ortsübersichtsplan gem. § 2a (6) BBauG vom 3.05.1982 bis 4.06.1982 öffentlich ausgelegen.

Pohle, am 7. Juni 1982

Der Gemeindedirektor:

gez. : Garbe

.....

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde am 17.09.1982 als Begründung gemäß § 9 (8) BBauG beschlossen.

Pohle, am 20. September 1982

Der Gemeindedirektor :

gez. : Garbe

.....