

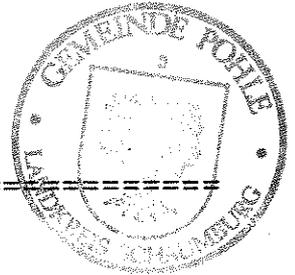
B e g r ü n d u n g

(§ 2a Absatz 6 BBauG)

zum Bebauungsplan Nr. 8

Gemeinde Pohle

Dorfgebiet "Am Pohler Bach"



1. Allgemeine Begründung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg weist den an der L 439 gelegenen westlichen Ortsrand von Pohle als Dorfgebiet aus.

Nördlich der Landesstraße besteht inmitten der hier seit vielen Jahren vorhandenen Einzelhausbebauung ein Zwischenraum, der aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und aus Erschließungsgesichtspunkten nunmehr auch der baulichen Nutzung zugeführt werden soll, nachdem die Möglichkeit zur Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze von Seiten des Straßenbauamtes in Aussicht gestellt wurde.

Da diese Grundstücksflächen alsbald ohne Herstellung besonderer Erschließungsanlagen zur Bebauung bereitstehen, könnte auf einfache Weise, d.h. ohne großen Aufwand, einem Teil der Bauinteressenten die Möglichkeit zur Verwirklichung ihrer Vorstellungen geboten werden.

Das östliche Drittel des Plangeltungsbereiches ist mit Anlagen und Einrichtungen (ehemaliger Handwerksbetrieb) bebaut, die gemäß § 5 BBauG zum Dorfgebiet gehören.

Deshalb wird dieser Teil des Bebauungsplanes als Dorfgebiet festgesetzt.

Die westlich anschließende, als eingeschränktes Dorfgebiet bestimmte Grundstücksfläche (siehe Abs. 1 der textlichen Festsetzungen) steht nur den besonders bezeichneten Anlagen zur Verfügung.

Ausgeschlossen sind aus städtebaulichen Gründen, insbesondere wegen der Lage am Ortsausgang, :

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

Die vorgenommene Gliederung bzw. Einschränkung ist nötig, damit :

- das städtebauliche Konzept sinngemäß realisiert werden kann
- betriebliche Einrichtungen, die das Maß der Eigenentwicklung überschreiten würden, in dem hauptsächlich der Wohnbaunutzung vorbehaltenen Bereich nicht entstehen und
- der Westrand von Pohle in Angleichung an die überwiegend vorhandenen Einzelhäuser durch eine kleinteilige Baustruktur mit den ortsüblichen Hausgärten gegliedert bleibt.

Eine derartige Nutzungsgliederung wird sowohl dem augenblicklichen Bedarf gerecht, sie stellt andererseits aber auch eine ordnungsgemäße Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes dar.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches verläuft ausschließlich entlang vorhandener Flurstücksgrenzen.

Das vorhandene Gefälle zum Pohler Bach bei durchschnittlich rd. 105 Meter über NN bereitet bei der baulichen Nutzung keinerlei Schwierigkeiten.

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

Mit den Dingen des täglichen Bedarfes können sich die Bewohner des Plangebietes im östlich anschließenden Ortszentrum von Pohle versorgen.

2. Immissionsschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 wird im Süden durch die L 439 begrenzt.

Abgesehen von der geplanten Verlegung der Ortsdurchfahrts-grenze verursacht die, innerhalb geschlossener Ortschaften auf maximal 50 km/Std., begrenzte Verkehrsgeschwindigkeit auf der optisch zur bebauten Ortslage zählenden verhältnismäßig gering befahrenen Landesstraße keine so bedeutsamen Belästigungen, daß deswegen besondere Immissionsschutzvorkehrungen getroffen werden müßten.

Beeinträchtigungen durch die im Plangebiet vorhandene bzw. benachbarte landwirtschaftliche Nutzung sind auf Grund der speziellen Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung ausgeschlossen.

3. Zustand von Natur und Landschaft

Die Geländeoberfläche des z.Zt. nur im östlichen Drittel mit kleinteiliger Bebauung und Hausgärten, ansonsten aber

mit landwirtschaftlicher Nutzung versehenen Plangebietes liegt verhältnismäßig eben.

Der entlang der Nordwestgrenze verlaufende Pohler Bach gliedert das Orts- und Landschaftsbild in besonderer Weise, weshalb das grabenartige Gewässer in den Geltungsbereich einbezogen wurde.

Als Übergang zur freien Feldmark kommt nur der rd. 45,00 Meter lange Bachabschnitt im Süden, soweit er von dem 9,00 Meter breiten Wirtschaftsweg berührt wird, in Frage.

Schließlich muß die als Hinweis in den Bebauungsplan übernommene Verordnung zur Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung berücksichtigt werden.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind insofern dadurch zu berücksichtigen, daß die gestaltenden Landschaftsbestandteile (Pohler Bach) ihren Schutz finden.

Wegen der überwiegend von vorhandener Altbebauung eingeschlossenen Lage des Plangebietes kann jedoch von besonderen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen abgesehen werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der baulichen Nutzung des Plangeltungsbereiches liegen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes zugrunde.

Das östliche Drittel ist mit Altbebauung versehen. Dieser Teil gilt als Dorfgebiet.

Der übrige Bereich wird unter Zugrundelegung der textlichen Festsetzungen als eingeschränktes Dorfgebiet bestimmt.

Durch die Einbeziehung eines Dorfgebietsteiles von Pohle ist eine Gliederung der Art der baulichen Nutzung entsprechend den Entwicklungsabsichten des Rates sowie eine sachgerechte Anpassung an Art und Maß der baulichen Nutzung möglich.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche geschieht durch Abstandsmaße zu den äußeren Grundstücksgrenzen.

- MD : Dorfgebiet nach § 5 der BauNVO
- MDe : eingeschränktes Dorfgebiet entsprechend den textlichen Festsetzungen
- I : Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- o : offene Bauweise
-  : nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 0,2 : Grundflächenzahl
- (0,3) : Geschoßflächenzahl

Gegenüber der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan soll dem Bedürfnis der Wohnbauinteressenten aus städtebaulichen Gründen zu einer entsprechend der Nachbarbebauung um 1/10 höheren GFZ von (0,3) verholfen werden.

5. Städtebauliche Werte

- a) Das Dorfgebiet und das eingeschränkte Dorfgebiet umfassen brutto 0,7024 ha
- b) Erschließungsflächen (vorh. priv. Grundstückszuwegungen) 0,0112 ha

Die Erschließungsflächen betragen rd. 2 %

Nettobauland 0,6912 ha

- c) Bebauungsdichte innerhalb der vorgeannten Gebiete unter Annahme von Wohnungen in Einfamilienhäusern bei durchschnittlich 2,5 Personen je Wohneinheit

| | | |
|-----------|---|-----------------|
| vorhanden | : | 2 Häuser |
| geplant | : | 5 Häuser |
| | | <u>7 Häuser</u> |

7 x 2,5 Personen = 18 Personen

- d) Spielplatz
Das Niedersächsische Spielplatzgesetz fordert für Dorfgebiete keine Spielplätze.

Wegen der geringen Zahl der vorhandenen bzw. noch möglichen Neubauten ist andererseits aber auch davon auszugehen, daß ein neuer Spielplatz nicht nötig ist, weil erfahrungsgemäß innerhalb der Dorfgebiete genügend Freiraum zum Spielen zur Verfügung steht.

6. Verkehrliche Erschließung

Die im Osten vorhandene Bebauung besitzt besondere private Grundstückszuwegungen.

Unter Voraussetzung der Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze können die inmitten des Baubestandes zu errichtenden Neubauten unmittelbar über die Landesstraße zugänglich gemacht werden. Tore sind an der Landesstraßengrenze nicht zulässig.

Eventuellen Schwierigkeiten hierbei wird von vornherein durch die zugunsten der Anlieger mittig gelegene Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche begegnet.

7. Versorgung mit elektrischer Energie

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 gewähr-

leistet das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH die Versorgung mit elektrischem Strom aus dem vorhandenen Ortsnetz.

8. Wasserversorgung, Löschwassersicherung, Abwasserbeseitigung, Müllbeseitigung

Durch das in Pohle vorhandene zentrale Wasserversorgungsnetz kann sowohl der bebaute als auch der zur baulichen Nutzung vorgesehene Bereich mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität und auch mit Brauchwasser und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang versorgt werden.

Innerhalb des Plangebietes werden zur Sicherung des Brand-schutzes Leitungen mit 100 mm Durchmesser, möglichst im Ringsystem, verlegt und hierbei Unterflurhydranten eingebaut.

Bezogen auf die augenblickliche Einwohnerzahl von Pohle ist die Wasserverbrauchszunahme durch die minimale Nutzungsausdehnung ohne Bedeutung.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg eingeleitet.

Abgesehen davon, daß das Regenwasser dem Pohler Bach als Vorfluter auf sehr kurzem Wege zugeleitet werden kann, ist der durch die zusätzliche Bebauung zu erwartende Mehranfall von Niederschlagswasser kaum meßbar.

Die ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen (ausgenommen Sonderabfälle) gewährleistet die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Schaumburg.

9. Kosten der Durchführung der Erschließung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind Erschließungsanlagen im Sinne von § 128 (1) BBauG nicht erforderlich.

Demzufolge fallen keine Kosten an, an denen sich die Gemeinde gemäß § 129 BBauG zu beteiligen hätte.

10. Bodenordnungsmaßnahmen

Sofern zur Realisierung des Bebauungsplanes außer den im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstücken weiter Parzellenteile benötigt werden sollten, beabsichtigt die Gemeinde, diese rechtzeitig käuflich zu erwerben.

Sollten unter den vorgenannten Gesichtspunkten keine freihändigen Vereinbarungen zustandekommen, wird die Gemeinde nicht umhinkönnen zu veranlassen, daß - gemäß den §§ 45,

80 und 85 des Bundesbaugesetzes - Grenzregelungen vorgenommen, Grundstücke umgelegt oder die erforderlichen Flächen enteignet werden.

Rinteln, am 25. November 1983



Diese Begründung hat gem. § 2a(6)BBauG

vom 12.04.1984 bis 14.05.1984
öffentlich ausgelegt

Pohle, am 16. Mai 1984
Der Gemeindedirektor :



.....

Nachdem die Verlegung der OD- Grenze am 24. Juli 1984 von km 1.129 auf km 1.280 förmlich festgesetzt wurde, hat der Rat der Gemeinde Pohle diese Begründung als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in seiner Sitzung am 29.10.1984 beschlossen

Pohle, am 31. Oktober 1984
Der Gemeindedirektor :



.....

