

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Geschößflächenzahl als Höchstgrenze
- 0,4** Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH** Traufhöhe 3,9 m als Höchstgrenze über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche
max 6,5 m
- OKFF / EG** Fußbodenhöhe EG 0,4 m als Höchstgrenze über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche
max 1,4 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Wj** Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
- Wo** Zweckbestimmung Wohnweg
- P** Zweckbestimmung Parkplätze
- F** Zweckbestimmung Fußweg / Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Grünfläche innerhalb der Verkehrsfläche

Grünflächen

- Grünfläche
- ö** öffentlich
- Zweckbestimmung Spielplatz

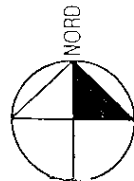
Planungen, Nutzungsregelungen und sonstige Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(s. textl. Festsetzungen unter Teil A Nr. 4)
- C** Anzupflanzende Bäume
(s. textl. Festsetzungen unter Teil A Nr. 5)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- (ü)St** Stellplätze, auch überdachte
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Sichtflächen
(s. textl. Festsetzungen unter Teil A Nr. 6)
- Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastete Fläche

Wochenendplatz* Keine bauleitplanerische Festsetzung, sondern Inhalt der Katasterunterlagen



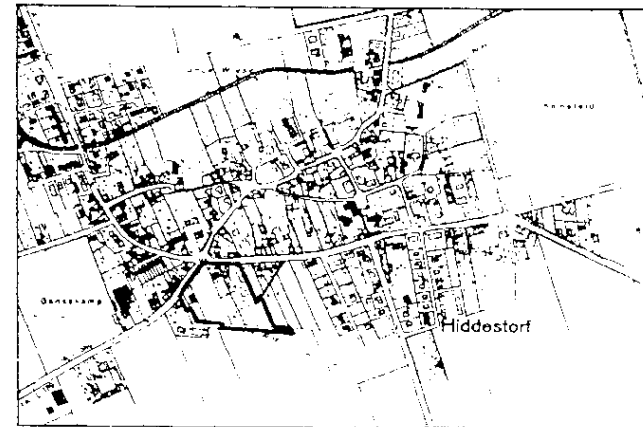
§ 12

GEMEINDE HEMMINGEN LANDKREIS HANNOVER

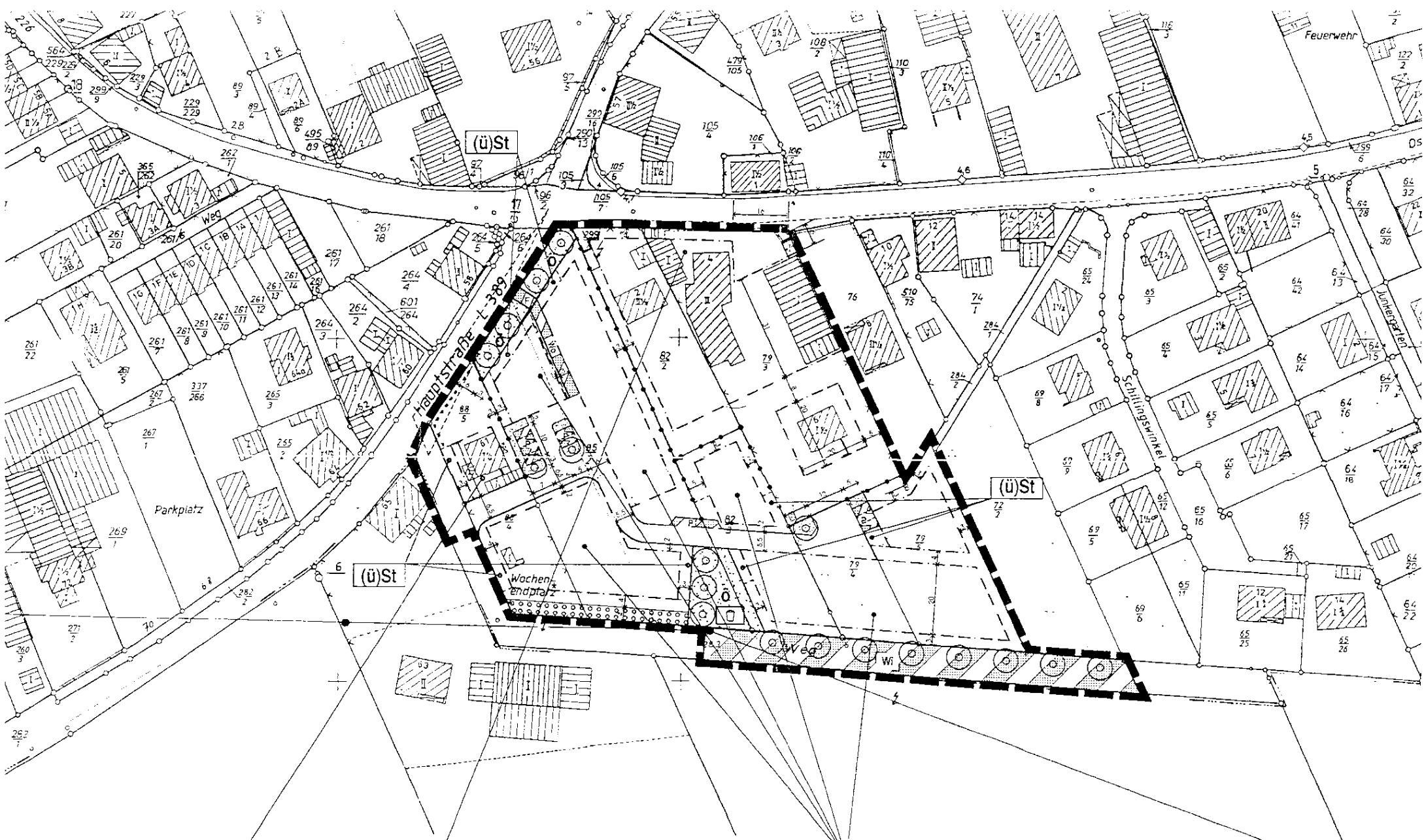
BEBAUUNGSPLAN HIDDESTORF NR. 17 " OSTERTORSTRASSE - SÜD "

M 1:1000

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Übersichtsplan, Maßstab 1:10 000



MI		I
o	0,4	

TH
max 3,9 m

MI		II
o	0,4	0,8

MI		I
△ ED	0,4	

OKFF / EG
max 0,4 m

TH
max 3,9 m

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Magnetscheibeverfahrensgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauGB) in der Fassung vom 6. Juni 1986 (Nds. GVBl. I S. 137) in der zuletzt erfolgten Änderung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 228), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.1993 (Nds. GVBl. S. 358) hat der Rat der Gemeinde Hemmingen diesen Bebauungsplan Hiddesdorf Nr. 17, "Ostertorstrasse - Süd", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltug, in seiner Sitzung am **29.05.93** in seiner Sitzung beschlossen.

Hemmingen, den **09.06.97**

(Siegel)

gez. i.V. *gez.*
Gemeindedirektor Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **17.06.93** die Aufstellung des Bebauungsplanes Hiddesdorf Nr. 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **21.07.93** ortsüblich bekannt gemacht.

gez. i.V.
Gemeindedirektor

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **14.07.93** dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **10.08.94** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom **18.08.94** bis **19.09.94** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hemmingen, den **09.06.97**

gez. i.V.
Gemeindedirektor

ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **21.06.95** dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie der geänderten Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **12.07.95** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom **20.07.95** bis **22.08.95** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hemmingen, den **09.06.97**

gez. i.V.
Gemeindedirektor

ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **01.02.96** dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie der geänderten Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **07.02.96** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom **15.02.96** bis **18.03.96** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hemmingen, den **09.08.97**

gez. i.V.
Gemeindedirektor

ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **27.02.97** dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie der geänderten Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **05.03.97** ortsüblich bekannt gemacht.

Hemmingen, den **09.06.97**

gez. i.V.
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **29.05.97** als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie der Begründung zugestimmt.

Hemmingen, den **09.06.97**

gez. i.V.
Gemeindedirektor

ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am **13.06.97** angezeigt worden.

Hannover, den **30.07.97 / 11.08.97**

Landkreis Hannover

gez.
Überschrieb

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Hemmingen, den **15.08.97**

i. d. Annunziat
Gemeindedirektor

BEITRITTSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Hemmingen, den

gez.
Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am **28.8.97** im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. **35** bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **28.08.97** rechtsverbindlich geworden.

Hemmingen, den **29.08.97**

i. d. Annunziat
Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Hemmingen, den

gez.
Gemeindedirektor

MANGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Hemmingen, den

gez.
Gemeindedirektor

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Gemarkung Deyese, Flur Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für
erteilt durch das Katasteramt Hannover
am **24.01.96**
AZ: **A 107/96**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **30.01.96**...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

~~Hannover~~ Hannover, den **09.06.97**
~~Vermessungsamt~~

gez. Drecoll
Vermessungsdirektor

PLANAUSARBEITUNG

Planungsbüro PGS
Hannover

Erarbeitet am: 01.97 Bearbeitet von: D. Eißel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze mit Ausnahme der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Garagen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig.

2. In den festgesetzten Bereichen darf die Traufhöhe (H der Schmittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenfassade mit der äußeren Begrenzung der Dachfläche) nicht höher als festgesetzt über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nachsteigenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bei geneigten öffentlichen Verkehrsflächen kann bei Doppelhäusern die nach Satz 1 für das höhergelegene Haus zu ässige Höhe als gemeinsame Traufhöhe für beide Teile innerhalb eines Doppelhauses angenommen werden. Eine dadurch bedingte Überschreitung der Traufhöhen nach Satz 1 für Teile von Doppelhäusern ist zulässig (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

3. In den festgesetzten Bereichen darf die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (CKFF/EIG) nicht höher als festgesetzt über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Satz 2 und 3 der Ziff.2 gelten sinngemäß (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

4. Die festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur grünrostratischen Erneuerung mit neu ausgewählten Flächen in die Umgebung mit heimischen, standortverträglichen Laubbäumen der gesterbte natürlichen Vegetation dicht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist geschlossen anzulegen. Sie ist zu pflegen, ständig zu erhalten und, soweit erforderlich, zu ergänzen und zu erneuern. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

5. Als anzupflanzende Bäume sind aus arts- und platzgestaltenden Gründen he mische, standortgerechte Laubgehölze vorzuziehen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

6. Innerhalb der als Sichtflächen gekennzeichneten Flächen dürfen gem § 23(5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Nr. 2 bis zu einer Höhe von 0,6m über der Fahrbahnoberkante errichtet werden. Dies gilt auch für Anpflanzungen, Zäune, Stäpfl, Häufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen (gem. § 11(2) FStVG bzw. § 11(2) NStRG).

7. Im Plangebiet sind die nach § 6(2)Ziff. 4, 7u. 8 BauNVO allgemein zulässigen "sonstigen Gewerbetriebe", "Tankstellen" und "Vergnügungsstätten..." nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).

8. Im Plangebiet sind die nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Vergnügungsstätten..." nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hiddesdorf Nr. 17

§ 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer

(1) Als Dachform sind nur Satteldach, versetztes Satteldach, Halbwalmdach, Krüppelwalmdach und Pultdach mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig.

(2) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 30 und nicht mehr als 48 Grad betragen.

(3) Die Dachneigung bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, bei gewerblichen Betriebsgebäuden und bei sonstigen Nebengebäuden darf nicht weniger als 28 und nicht mehr als 60 Grad betragen.

(4) Als Dachform für Dachaufbauten sind nur Gauben in Form von Schreppgauben und Zwerchhäusern zulässig.

(5) Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in gedeckten Farben folgender Farbpalette nach dem RAL Farbenregister und deren Zwischenfärbungen zulässig:
von
rotorange (2001)
über korallenrot (3016)
tomatenrot (3013)
kupferbraun (8004)
bis rotbraun (8012)

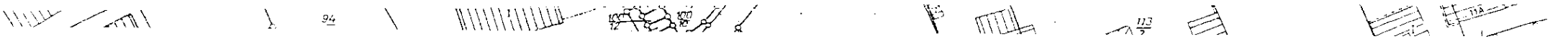
(6) Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden sowie zur Installation von Solaranlagen ist abweichend von Abs. 5 eine Glaseindeckung mit einer Fläche von maximal 1/4 der jeweils zu einer Seite geneigten Dachfläche zulässig.

(7) Als Materialien für die Dacheindeckung von Nebengebäuden, Dachaufbauten und untergeordneten Gebäudeteilen mit einer Grundfläche bis zu 15 qm sind außer Dachsteinen und Dachziegeln auch großformatige glatte und parinierte Bleche zulässig.

(8) Begrünte Dächer sind zulässig, jedoch bei Doppelhäusern nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses begrünt werden. Bei begrünten Dächern entfällt die Mindest-Neigungsbegrenzung nach Abs. 2. In den im Plangebiet festgesetzten Flächen sind Stellplätze, sofern sie überdacht sind, nur mit begrünten Dächern einzudecken.

§ 3 Gestaltungsanforderungen an sonstige bauliche Anlagen
Begeh- und befahrbare Flächen, wie Stellplätze und Zufahrten, dürfen nur mit luft- und wasserundurchlässigen Belägen befestigt werden.

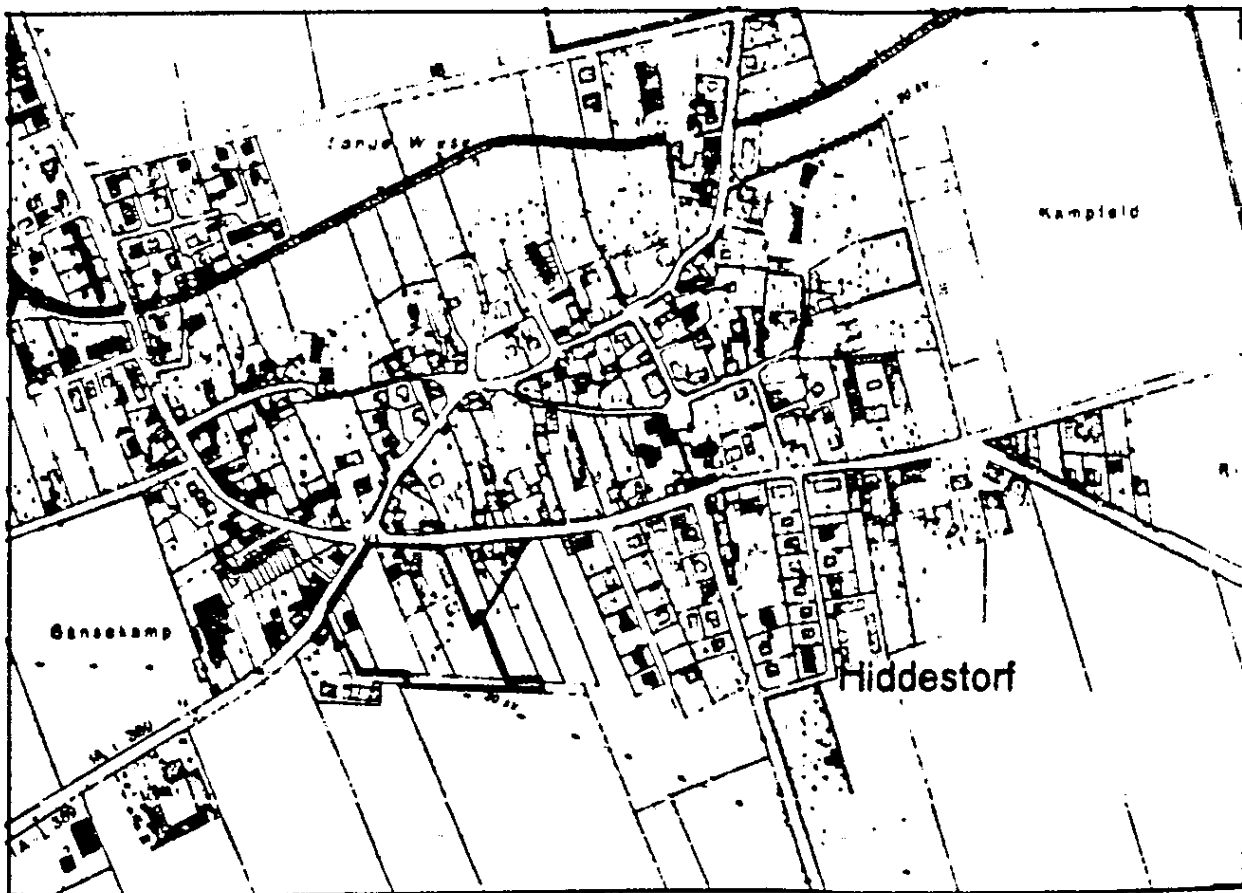
§ 4 Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschriften
(1) An- und Umbauen, durch die bestehende Gebäude nur geringfügig geändert werden, dürfen abweichend von den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entsprechend der Bauart der vorhandenen Anlage und deren Materialverwendung ausgeführt werden.



BEGRÜNDUNG

§ 12

zum Bebauungsplan Hiddestorf Nr. 17
"Ostertorstrasse - Süd"
der Gemeinde Hemmingen



Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17

1. Grundlagen

Ablauf der Planung

Der Rat der Gemeinde Hemmingen hat in seiner Sitzung am 11.02.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes Hemmingen, Hiddestorf Nr. 17 "Ostertorstraße - Süd" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.02.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Zusammen mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 56 und § 97 der Niedersächsischen Bauordnung aufgestellt, die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hiddestorf Nr. 17 "Ostertorstraße - Süd" Gültigkeit haben. Der Aufstellungsbeschluß für die Örtlichen Bauvorschriften wurde am 27.02.98 gefaßt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hiddestorf Nr. 17 wird im Norden durch die südliche Grenze der Straße "Ostertorstraße", im Nordwesten durch die südöstliche Grenze der "Hauptstraße", im Westen zunächst durch die westliche, anschließend weiter durch die östliche Grenze des Flurstücks 283 (Weg), im Süden zunächst durch die nördliche, im weiteren Verlauf durch die südliche Grenze des Flurstücks 283 (Weg), im Osten durch die Verlängerung der Grenze zwischen den Flurstücken 72/2 und 69/6 bis an die südliche Grenze des Flurstücks 283 (Weg), die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 72/2, die westliche Grenze des Flurstücks 284/2 und die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 76 eingegrenzt.

Bestehende Planungen

Der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde, wirksam seit dem 09.01.1997 stellt die Flächen des Bebauungsplanes Hiddestorf Nr. 17 als "gemischte Bauflächen" dar. Der Bebauungsplan Hiddestorf Nr. 17 ist somit gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Anlaß der Planung

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes bildet eine Teil des südlichen Randbereichs des Ortsteils Hiddestorf.

Das Plangebiet grenzt im Osten an ein in den letzten Jahrzehnten entstandenes Baugebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung. Das östlich direkt angrenzende Grundstück ist z.Zt. als Grabeland genutzt.

Im Südwesten grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an.

Die teilweise noch landwirtschaftlich geprägte Parzellen- und Baustruktur des alten Ortes liegt im wesentlichen weiter nordöstlich des Plangebietes im Ortszentrum.

Anlaß der Planung ist die Absicht der Gemeinde Hemmingen, in Hiddestorf weiteres Bauland zu schaffen, den Ort durch die Neubaufächen zu arrondieren und planerisch zu konkretisieren.

Die Gemeinde will mit diesem Bebauungsplan den südlichen Randbereich des Ortes zur freien Landschaft hin einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen.

Insbesondere ist vor dem Hintergrund des z.Zt. bestehenden Baulandmangels und dem damit verbundenen Wohnraumbedarf im ländlichen Raum beabsichtigt, die bauliche Ausnutzung von Reserveflächen im Ortsrandbereich bauleitplanerisch festzusetzen.

Als sinnvolle Ergänzung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchsetzbaren städtebaulichen Zielsetzungen soll die mit diesem Bebauungsplan erfolgte Aufstellung einer Örtlichen Bauvorschrift dafür Sorge tragen, daß gestalterische Fehlentwicklungen an den

zu entstehenden Gebäuden, die insbesondere den Randbereich des Ortes in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigen können, künftig kraft Satzung vermieden werden und damit ein verbindlicher Orientierungsrahmen für die äußere Gestaltung von Neubauprojekten geschaffen wird.

2. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist darüberhinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3. Städtebauliches Konzept

Der Bereich des alten Ortskerns von Hiddestorf diente seit jeher der Unterbringung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit den dazugehörigen Wohnunterkünften. Die heutige Bebauung läßt im Kernbereich noch zum Teil den Zustand um 1900 erkennen.

Im den Randbereichen des Ortes sind im Verlaufe der letzten Jahrzehnte z.T. verdichtete Wohnbauflächen entstanden.

Durch eine in begrenztem Rahmen durch ergänzende örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich einheitlich gestaltete Neubebauung soll eine städtebaulich harmonische Ortsrandbebauung im Süden erreicht werden.

Um einerseits eine möglichst effektive Ausnutzung der Flächen - auch aus ökologischer Sicht - zu ermöglichen, wird eine dem ländlichen Rahmen angemessene verdichtete Bebauung zugelassen, andererseits wird in Anlehnung an die östlich gelegene Nachbarbebauung eher eine lockere Bebauungsdichte durch den Verzicht auf eine Festsetzung der Mindestausnutzung ermöglicht.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gilt es, unter den oben genannten Rahmenbedingungen die Voraussetzungen für den Erhalt der städtebaulichen Eigenart des schützenswerten Ortsinnerenbereiches zu schaffen und einer unkontrollierten Bauentwicklung in diesem südlichen Ortsrandbereich wirksam zu begegnen.

Das städtebauliche Konzept dieses Bebauungsplanes beinhaltet als vorrangiges Ziel die Schaffung neuen Wohnbaulandes unter Berücksichtigung der historischen Dorf- und entsprechend auch Baustruktur sowie eine Übermittlung der ortstypischen Gestaltungsmerkmale an eine zukünftige Neubebauung.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bauliche Nutzung

Für die baulich nutzbaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hiddestorf Nr. 17 werden gem. § 8 Abs. 2 BauGB die als "Mischgebiet" (MI) festgesetzt.

Die geplanten Neubauf Flächen erhalten in Anlehnung an die Nachbarbebauung bei einer

eingeschossigen Bauweise eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstgrenze.

Für die Teilbereiche der Neubebauung werden zusätzlich zur Geschossigkeit die Höhe der Gebäude mit einer maximalen Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoß-Fußbodens (OKFF/EG) von 0,40 m und die größtmöglichen Traufhöhen (Schnittpunkt der äußeren Begrenzung von Außenwand und Dach / TH) von 3,9 m über der den späteren Gebäuden nächstgelegenen oder der an die jeweiligen Grundstücke angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, damit eine höhenmäßige Einordnung der neuen Bebauung gegenüber dem benachbarten Gebäudebestand gewährleistet ist und die heute weit verbreitete, jedoch in diesem Bereich untypische Bauweise mit hoch aus dem Erdreich ragenden Kellergeschossen vermieden wird. Bei Doppelhäusern, die an geneigten Verkehrsflächen liegen, sind begrenzte Überschreitungen dieser Grenzen zulässig, um nicht eine unerwünschte Abtreppe der Gebäudeteile untereinander zwingend festzuschreiben.

Die Baugrenzen umschreiben generell Grundstücksflächen von einer Bautiefe, wobei eine Bebauung mit quer zur Verkehrsfläche gestellten Doppelhäusern ermöglicht wird.

Innerhalb der nördlich und westlich festgesetzten Baugrenzen ist eine offene Bauweise zulässig.

Mit den Festsetzungen von Einzel- und Doppelhäusern im Neubaubereich sowie der offenen Bauweise im Bestand soll eine im Erscheinungsbild zusammenhängende, dem ortstypischen Gebäudebestand angelehnte und dennoch eine der verstärkten Nachfrage nach Einzelhausbebauung entsprechende Bebauung ermöglicht werden.

Durch diese Festsetzungen können auf den Neubauf Flächen insgesamt ca. 17 - 19 Nutzungseinheiten neu geschaffen werden.

Außerhalb der überbaubaren Flächen orientieren sich die festgesetzten Flächen für Stellplätze (auch überdachte) zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Außerhalb dieser Stellplatzbereiche dürfen notwendige Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Mit dieser Festsetzung soll eine zusätzliche Versiegelung und Inanspruchnahme von Grund und Boden in den rückwärtigen Teilen der Grundstücke vermieden werden.

Die Erschließung erfolgt über eine Innere Erschließungsstraße und eine als Erschließungsstraße auszubauende gemeindliche Wegeparzelle.

Die im Plan vorhandene Kennzeichnung "Wochenendplatz" stellt keine Festsetzung im Sinne von §10 Bau NVO dar, sondern ist lediglich Teil der Plangrundlage und beschreibt somit die gegenwärtige Nutzung.

Verkehrsflächen

Das Gebiet wird von Westen über eine vorhandene noch auszubauende Erschließungsstraße an die "Hauptstraße" angeschlossen.

Ergänzt wird diese Haupteerschließung durch eine innere Erschließungsstraße. Letztere ist durch einen "Überlauf" an die "Hauptstraße" angebunden, der als Verkehrsfläche mit den besonderen Zweckbestimmungen "Fußweg" bzw. "Wohnweg" ausgewiesen ist. Diese dienen darüber hinaus im Ausnahmefall als Durchfahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge und - für den Fall der Sperrung der Haupteerschließung z.B. wg. Bauarbeiten - als temporäre Ersatzzufahrt. Für den Normalfall ist die Durchfahrt für Kraftfahrzeuge durch geeignete Mittel (z.B. umlegbare Sperren) zu unterbinden, eine Anfahrt der nördlichen Baugrundstücke von Süden wird jedoch ermöglicht.

Am Verknüpfungspunkt der o.g. Erschließungsstraßen ist ein Platz angeordnet, der zum einen 6 öffentlichen Parkplätzen Raum bietet, zum anderen auch einen räumlichen Schwerpunkt des Baugebiets darstellt.

Nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes entlang der Hauptstraße (L 385) ist ein bis zu 1,75 m breiter Fußweg östlich von dem genannten "Überlauf" Richtung Nordosten vorgesehen, der die direkte Verbindung der Neubebauung zum Kreuzungsbereich "Hauptstraße"/"Immer Straße" sicherstellt. Damit wird den Ansprüchen des Fußgängerverkehrs insbesondere bezüglich der Sicherheit Rechnung getragen.

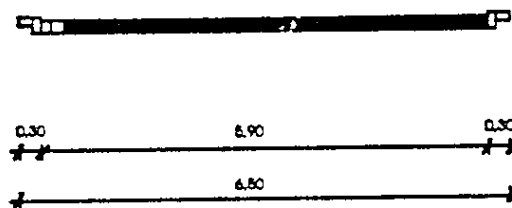
die "Hauptstraße" zu bestimmten Tageszeiten erheblich durch den Verkehr belastet ist, wird im Einmündungsbereich der Haupteinschließung innerhalb einer Sichtfläche eine Bebauung durch Nebenanlagen und eine Bepflanzung nur mit einer bestimmten Höhenbegrenzung zugelassen. Darüberhinaus werden entlang der "Hauptstraße" Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um Gefahrenstellen zu vermeiden.

Der östliche Endpunkt der inneren Erschließungsstraße ist mit einer Wendefläche versehen, die für ein dreilachsiges Müllfahrzeug (Länge 10 m) und für einen PKW-Wendekreis ausreichend bemessen sind. Um ein Zuparken der Wendefläche zu vermeiden, sind auch hier öffentliche Parkplätze angeordnet.

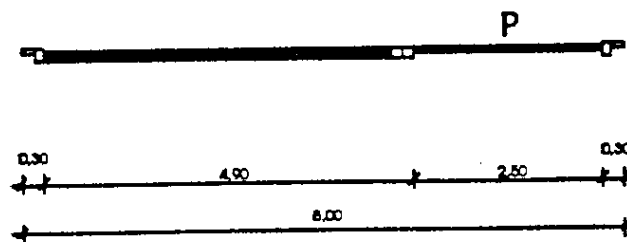
Weitere Parkplätze befinden sich dezentral an der inneren Erschließungsstraße. Alle Parkplatzflächen sollen mit einer Rasenschotter- oder Rasensteinbefestigung wasserdurchlässig ausgebaut werden. Insgesamt werden 11 öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Die Verkehrsflächen sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung für Großfahrzeuge der Feuerwehr usw. auszubauen. Weiter sollen sie weitestgehend naturnah ausgebaut werden, was durch Festsetzung von angrenzenden Grünflächen und anzupflanzenden Bäumen im Straßenraum unterstrichen wird.

Die öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes unterscheiden sich im wesentlichen in 2 Erschließungstypen mit unterschiedlicher Breite entsprechend ihrer Bedeutung (s. folgende Abbildungen):



Typ 1 ist die Erschließungsstraße bis zu dem zentralen Platz, an die alle Neubauf Flächen angeschlossen sind.



Typ 2 ist die Erschließungsstraße, die die weitere innere Erschließung der Neubaugebiete darstellt.

Die südlich innerhalb des Bebauungsplangebietes dargestellte Fläche mit der Parzellenbezeichnung "Weg" ist eine Fläche mit besonderer Zweckbestimmung. Sie dient der Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und ist entsprechend weiterhin als Wirtschaftsweg zu gestalten.

Die Bauflächen innerhalb des nordöstlich gelegenen Gebiets mit bereits bestehender Bebauung werden nicht zusätzlich von Süden oder Westen erschlossen. Eine derartige Erschließung würde einen erheblichen Flächenverbrauch und eine ebenso große Flächenversiegelung bei gleichzeitigem Verlust von überbaubaren Flächen oder von öffentlichen Grünflächen bedeuten. Dennoch soll die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung eröffnet werden. Aus den o.g. Gründen ist die Erschließung jedoch von den bereits bestehenden Straßen aus über die privaten Flächen vorzunehmen.

Ver- und Entsorgung

Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind zwei Flächen mit Leitungsrechten belegt. Zum einen handelt es sich um bauleitplanerische Sicherung der Anbindung der bereits vorhandenen Eitversorgung (bauliche Anlage auf der Parzelle 82/2), zum anderen um einen 1 m breiten Streifen östlich des Fußwegs. In Verbindung mit letzterem steht hier somit ein 4 m breiter Streifen für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist nach Aussage des versorgungsträgers gesichert.

Immissionsschutz

Die überbaubaren Flächen des Geltungsbereiches werden so gewählt, daß eine Immissionsbeeinträchtigung einer zukünftig entstehenden Bebauung weitestgehend vermieden wird.

Im südlichen Plangebietsbereich wird zu dem gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Gebäuden hin ein 4 m breiter Pflanzstreifen als Immissionspuffer und Sichtschutz für die zukünftige Bebauung festgesetzt. Aus ortsranggestalterischen Gründen sind an dem nördlichen Rand der gemeindlichen Wegeparzelle, zukünftig Wirtschaftsweg, Bäume anzupflanzen.

Entlang der "Hauptstraße" im Norden ist ein 6 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit vier anzupflanzenden Bäumen angeordnet. Gegenüber der "Hauptstraße" bietet er bei der vorgesehenen dichten Bepflanzung einen guten Sichtschutz.

Kinderspielplatz

Nach dem Nds. Kinderspielplatzgesetz (NSpPG) ist in "Mischgebieten", soweit wie hier vorgesehen Wohnungen allgemein zulässig sind, ein Nachweis von öffentlichen Kinderspielflächen erforderlich.

In zentraler Lage zu den Neubauflächen bei gleichzeitiger Öffnung zur freien Landschaft befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 374 qm, der vom gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 17 in einer maximalen Wegeentfernung von ca. 100 m gefahrlos über die verkehrssame Innere Erschließungsstraße erreicht werden kann.

Die maximal zulässige Geschoßfläche für die gesamten Bauflächen beträgt im Plangebiet 6.500 qm. Für diese Geschoßfläche werden nach Spielplatzgesetz mindestens 130 qm Kinderspielplatz gefordert. Das Angebot an Kinderspielflächen überschreitet also erheblich die hiernach erforderliche Größenordnung und bemißt sich somit nach der im NSpPG geforderten Mindestgröße von 300 qm.

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet ist mit öffentlichen Grünflächen, teilweise innerhalb der Verkehrsflächen, von insgesamt 768 qm (davon 374 qm Kinderspielplatzflächen) durchzogen.

Insgesamt werden im gesamten Plangebiet Grünflächen und Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit standortgerechten Gehölzen dicht zu bepflanzen sind. Entlang der Straßenräume werden zusätzlich öffentliche Flächen begrünt und bepflanzt und zudem soll ein möglichst naturnaher Ausbau der Verkehrsflächen erfolgen (Rasensteine auf Parkplatzflächen, wasserdurchlässige Beläge auf den Innere Erschließungsstraßen).

Verlauf der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob in einer der Grünflächen eine Regenwasserrückhaltung vorzusehen ist. Vorrangig soll jedoch eine weitestgehende Versickerung auf den privaten Grundstücken erfolgen.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung von privaten, überdachten Stellplätzen ergänzt die Planungsabsicht, eine ökologisch weitestgehend ausgeglichene Struktur im Plangebiet zu schaffen.

Aufgrund der Änderung bzw. Ergänzung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz muß die Eingriffsregelung nunmehr bereits im Bauleitplanverfahren abschließend behandelt werden. Aus diesem Grund wird im folgenden eine Untersuchung der naturschutzrechtlichen Belange vorgenommen.

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet beinhaltet in den Flächen, die einer neuen Nutzung zugeführt werden, ausschließlich Acker- und Grabelandflächen in einer Größe von ca. 8.787 qm.

Diese Flächen enthalten keinerlei nennenswerte Gehölze oder sonstige natürliche Vegetation. Sie sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nahezu wertlos. Lediglich hinsichtlich des Klimas und der Regenwasserneubildung kommt ihnen eine gewisse Bedeutung zu. Der Beitrag zur Grundwasserneubildung ist jedoch insofern zu relativieren, als er mit einer Gefährdung des Grundwassers durch Düngemittel und Pestizideintrag verbunden ist.

Planung

Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von mindestens ca. 17 - 19 neuen Nutzungseinheiten mit den dazu notwendigen Erschließungsanlagen.

Anhand der getroffenen Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der §§ 19 und 21 a BauNVO folgende Werte für die maximal mögliche Flächenversiegelung (ohne Bestand) ermittelt:

- maximal versiegelte Fläche durch bauliche Anlagen gem. § 19 (1) BauNVO ca. 2.948 qm
- durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen ca. 1.474 qm
- durch Verkehrsflächen (nur neue Flächen) ca. 1.382 qm

Es kann demnach maximal eine Gesamtfläche von ca. 5.804 qm zusätzlich zum Bestand versiegelt werden; das sind ca. 66% der zur Nutzungsänderung vorgesehenen Plangebetsfläche (ca. 8.787 qm).

Eine Versiegelung in dieser Größenordnung und Dichte stellt einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes dar (s. § 7 NNatSchG).

Eine Vermeidung dieses Eingriffes ist jedoch im Hinblick auf die dringend erforderliche Wohnraumbeschaffung nicht möglich.

Eine Minimierung der überbaubaren Flächen kommt nicht in Betracht, da die Gemeinde vergleichsweise kostengünstiges Bauland zur Verfügung stellen möchte, was in der Regel mit einer intensiven Grundstücksausnutzung einhergehen muß. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind jedoch so getroffen, daß eine möglichst weitgehende Berücksichtigung von grüngestalterischen und ökologischen Belangen erfolgt ist. Weitergehende Einschränkungen gerade bei Grundstücken geringer Größe würden die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren unverhältnismäßig stark beschneiden. Durch eine relativ dichte Bebauung auch im dörflichen Bereich wird einer Zersiedlung der Landschaft vorgebeugt.

Ein Ausgleich des bevorstehenden Eingriffs ist bis zu einem gewissen Grad möglich, darüber hinaus sollen im wesentlichen Ersatzmaßnahmen geleistet werden.

Die notwendigen Maßnahmen können im Plangebiet in Form von Grünflächen mit Anpflanzungen, sonstigen Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen und bauleitplanerisch festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Flächen realisiert werden.

Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die regenwasserdurchlässigen und wasserspeichernden Flächen erheblich reduziert. Dies führt zu einer geringeren Grundwasserneubildungsrate, da das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser möglicherweise nicht vollständig zur Versickerung gebracht werden kann und zum Teil der Kanalisation zugeführt werden muß.

Außerdem wird das Kleinklima negativ beeinflusst, da eine Feuchtigkeitsanreicherung durch Verdunstung und damit eine Abkühlung der Luft nur noch in eingeschränktem Maße erfolgen kann.

Verstärkt wird dieser Effekt dadurch, daß die versiegelten Bodenflächen und die Außenflächen der Gebäude sich sehr stark aufheizen (Sonneneinstrahlung, Heizung) und dadurch zu einer Erhöhung von Temperatur, Trockenheit und Staubgehalt der Atmosphäre beitragen.

Die belebten Flächen werden erheblich reduziert. Dies führt zu einer Reduzierung der Phytomasse (Gras, Laub) und damit zu einer geringeren Sauerstoff- und Feuchtigkeitsanreicherung der Atmosphäre sowie zu einer geringeren Staub- und Schadstoffausfilterung sowie CO₂-Umwandlung.

Außerdem wird der (potentielle) Lebensraum von Pflanzen und Tieren (hier: Mikroorganismen, Insekten, Vögel, kleine Säugetiere ...) beschnitten.

Des Weiteren wird das Landschaftsbild durch den Verlust eines Teils von Kulturlandschaft beeinträchtigt.

Zusätzliche negative Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt sind:

- die Anreicherung der Atmosphäre mit CO₂ und Schadstoffen bei gleichzeitigem Sauerstoffverbrauch durch Kraftfahrzeugverkehr und Heizungen;
- Störungen der benachbarten Lebensräume beispielsweise durch Lärm und nächtliche Beleuchtung.

Festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die zuletzt genannten negativen Auswirkungen sind in Anbetracht der heutigen Lebensverhältnisse der Menschen nicht zu vermeiden. Soweit es den Haushalt der Atmosphäre betrifft, kann jedoch ein Ausgleich durch Vermehrung von Phytomasse erfolgen.

Ein Ausgleich des geplanten Eingriffs in den zuvor aufgeführten Punkten kann durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

Das anfallende Niederschlagswasser kommt in größtmöglichem Umfang an Ort und Stelle zur Versickerung. Das kommt der Grundwasserneubildung und dem Kleinklima gleichermaßen zugute. Durch die Feuchtigkeitsanreicherung von Gräben und Wasserflächen werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere begünstigt.

Die Phytomasse wird vermehrt. Dies kann am wirkungsvollsten durch das Anpflanzen von Laubgehölzen geschehen. Sie tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei und bilden - insbesondere in Form größerer Gehölzgruppen oder einer Vernetzung von Pflanzbereichen - Lebensräume für zahlreiche Tierarten.

Bebauung wird in das Landschaftsbild integriert, vorhandene Grünflächen bleiben erhalten oder werden an benachbarter Stelle umfangreich ersetzt.

Im einzelnen enthält der Bebauungsplan die Festsetzung folgender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Im gesamten Plangebiet werden 975 qm als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, wovon 374 qm gleichzeitig als Kinderspielplatz dienen. Weitere Grünflächen, die im Zusammenhang mit der Gestaltung der Verkehrsflächen zu einem späteren Zeitpunkt geplant werden, tragen zwar ebenfalls zur Verbesserung bei, werden jedoch in der Bilanzierung als solche nicht berücksichtigt.
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden 7 standortgerechte, heimische Laubbäume als anzupflanzen festgesetzt.
- Weitere 11 Einzelgehölze, bei denen es sich jeweils um heimische, standortgerechte Laubgehölze handeln muß, werden im öffentlichen Straßenraum als anzupflanzen festgesetzt.
- Private Stellplätze dürfen im Plangebiet nur mit begrünten Dächern versehen werden.
- Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Bilanzierung Eingriff / Ausgleich und Ersatz

Leider fehlt es derzeit immer noch an einheitlichen und verbindlichen Bemessungskriterien für die Wertung von naturräumlichen Gegebenheiten und Funktionen. Eine Bilanzierung von Eingriffsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann daher nur grob vorgenommen werden.

Unter Berücksichtigung verschiedener Bewertungsansätze wie z.B. der Grünvolumenzahl und der Bodenfunktionszahl (Modell in Hamburg) sowie des sog. Kompensationsmodells (Osnabrück) erscheint es zulässig, den Wert von 1 qm Strauchriegel, Hecke oder Pflanz- bzw. Wasserfläche dem von 10 qm Acker- oder Grabeland gleichzusetzen. Würde man nach dem Grünvolumen vorgehen, wären ca. 10 bis 15 qm Ackerfläche anzusetzen; der angenommene Wert liegt also an der unteren Grenze.

Die Bewertung von 1 qm der festgesetzten öffentlichen Grünflächen wird jeweils 2 qm Acker- bzw. Grabeland gleichgesetzt, da sich hier im Gegensatz zu intensiv genutzter Ackerfläche Vegetation als Lebensraum für verschiedene Pflanzen und Tiere über lange Zeit hin relativ ungestört entwickeln kann.

Bei den Einzelbäumen, die als anzupflanzen festgesetzt sind, ist wegen der Bedeutung des Grünvolumens von einem "Baumgegenwert" mit je 200 qm Acker- bzw. Grabeland auszugehen.

Die private Fläche mit den Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird mit 10 qm Acker- bzw. Grabeland gleichgesetzt.

Die bei Überdachung von Stellplätzen festgesetzte Begrünung wird in der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, die durch eine entsprechende gemeindliche Satzung - und bis zu deren Gültigkeit durch Ausnahmeregelungen - sichergestellt werden soll, wird ein zusätzlicher Ausgleich für die Bodenversiegelung geschaffen. Das gleiche gilt für die Regenwasserableitung in Gräben oder Wasserflächen. Durch beide Maßnahmen wird ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

Eine separate Abrechnung dieser Maßnahmen soll nicht erfolgen; sie sind als Ergänzung der Anpflanzungen zu werten.

Bilanzgegenüberstellung:**Plangebietsfläche**

15.275 qm

davon Fläche mit Nutzungsänderung	8.787 qm	
davon maximale Versiegelungsfläche		5.804 qm
- aus Nettobauland gem. § 19 (1) BauNVO	2.948 qm	
- aus Nettobauland gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO	1.474 qm	
- aus Verkehrsflächen (nur neue Flächen)	1.382 qm	

Ausgleich / Ersatz durch:

öffentliche Grünflächen (auch in Verkehrsflächen) x 2	975 qm	1.950 qm
private Flächen (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) x 10	207 qm	2.070 qm
Anzahl der anzupflanzenden Bäume		
- in Verkehrsflächen x 200	11 Stck	2.200 qm
- in Grünflächen x 200	7 Stck	<u>1.400 qm</u>
Ausgleich / Ersatz gesamt:		7.620 qm

Mit diesen Festsetzungen soll insgesamt ein Ausgleich für zur Schaffung neuer Bauflächen notwendige Versiegelungen erfolgen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen ist ausreichender Ausgleich und Ersatz für die maximal mögliche Versiegelung einer Fläche von ca. 5.804 qm geschaffen.

Weitergehende Festsetzungen für das Plangebiet durch den Bebauungsplan werden im Interesse der Grundstücksausnutzung und Gestaltungsfreiheit für nicht empfehlenswert gehalten.

Die Gemeinde geht davon aus, daß die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausreichen. Sie stellen durch ihren Umfang bereits eine große finanzielle Belastung dar, die letztlich insbesondere die Bauherren zu tragen haben. Im Interesse der Gemeinde, kostengünstiges Bauland anbieten zu können, müssen sich die Zusatzbelastungen in vertretbaren Grenzen halten.

Hinzu kommt, daß die Bilanzierung von der maximal möglichen Versiegelung ausgeht; erfahrungsgemäß wird diese jedoch in der Regel nicht voll ausgeschöpft.

Darüberhinaus wird durch die in einem Mischgebiet üblichen und zu erwartenden zusätzlichen privaten Anpflanzungen noch ein weiterer Ausgleich und Ersatz hergestellt.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, daß die Belange des Naturschutzes bei der Planung im Hinblick auf die gesetzlichen Grundlagen angemessen berücksichtigt werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Anlaß der Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Eine verstärkte Nachfrage nach attraktiven Baulagen, auch in Nachbarschaft zum Ortskern von Hiddestorf, erhöhen den Druck auf verfügbare Freiflächen im städtebaulich wertvollen Ortsbereich.

Dabei ist als Entwicklung z.T. abzusehen oder aber zu befürchten, daß neue Bauflächen zunehmend von 'modernen' Baustilen und Fertighausbauweisen in allen Farben und Formen bestimmt werden und damit die städtebauliche Gestaltung von größeren Ortsbereichen unwiederbringlich zerstört werden können.

Alein im Rahmen von planungsrechtlichen Festsetzungen läßt sich die Gestaltung der Bebauung von Grundstücken des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nur sehr eingeschränkt kontrollieren, die Folgen sind an heute zerstörten Ortsbildern vieler einst städtebaulich und gestalterisch bedeutenden Orte der näheren Umgebung deutlich sichtbar.

Zweck der Örtlichen Bauvorschriften

Mit der Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan Hiddestorf Nr. 17 der Gemeinde Hemmingen wird eine verbindliche Rechtsgrundlage geschaffen, die für die Gestaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gebäude und Flächen erforderlich ist. Die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften sollen für den Ortsrandbereich von Hiddestorf einen Gestaltungsrahmen bilden.

Allgemeines und Ziele der Festsetzungen

Der Ort Hiddestorf ist in seinen Ursprüngen ein Haufendorf mit dicht besiedeltem altem Dorfgrundriß.

Die Struktur des Ortes ist als dörfliche Siedlung mit noch tätigen landwirtschaftlichen Betrieben zu bezeichnen. Wesentliches Merkmal ist ein in Teilen noch erhaltener, historisch gewachsener, städtebaulich homogener Ortskern.

Das historisch bedeutende und prägende Ortsbild ist in Hiddestorf jedoch nicht mehr durch die Unterschützstellung oder den Erhalt historisch unverfälschter Gebäude zu sichern.

Es gilt hier, die wichtige Bedeutung all der Gebäude und vor allem auch der Ortsrandbereiche zu erkennen, die in Zukunft das Ortsbild Hiddestorf mitgestalten und prägen.

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen vor allem dem Ortsrandbereich einen baulich in gewissem Rahmen homogen gestalteten Abschluß geben.

Ein Großteil des Gebäudebestandes des Ortsinnenbereiches und insgesamt dieser Region weist einheitliche, prägende Gestaltungsmerkmale auf. Die Dachform der oft ein- und teilweise zweigeschossigen Wohn- und Nebengebäude ist das Satteldach und das Halb- bzw. Krüppelwalmdach mit einer klaren Ausrichtung der Gebäude. Die Dachneigung beträgt bei Wohn- und vielen Nebengebäuden ca. 30 bis 48 Grad. Als Dachelndeckung sind rote bis rotbraune Dachsteine und Dachziegel ortstypisch und für das Dorfbild charakteristisch.

Die ortstypische Bebauung (Wohngebäude, Stallungen, Lager, Geräteschuppen, Garagen) ist im wesentlichen nicht unterkellert, es bestehen daher nur sehr geringe Sockelhöhen.

Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten, städtebaulich wertvollen Ortsgebietes zu gewährleisten und den gewachsenen Ortscharakter zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

Hierzu sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anforderungen formuliert werden, die die im Ort vorhandenen, erhaltenswerten Gestaltungselemente aufnehmen und langfristig sichern.

Die Festsetzungen orientieren sich dabei im wesentlichen an der formalen Ausbildung der Gebäude und Außenanlagen.

Im einzelnen werden die vorhandenen, ortsbildprägenden Gestaltungselemente in Bezug auf

- Dachformen
- Dachneigungen
- Dacheindeckungen (Farben und Materialien)
- Wege, Zufahrten

festgeschrieben.

Inhalte der Festsetzungen

zu § 2 Dächer

Charakteristisch wirken im Inneren Ortsbereich von Hiddestorf die z. T. noch vorhandenen starken, in sich geschlossenen Hofräume.

Bis kurz vor der Jahrhundertwende bestimmte eine Bauform mit großvolumigen, langgestreckten Baukörpern unter steilen Satteldächern das Ortsbild.

Bestimmt durch die landwirtschaftliche Nutzung waren Haupt- und Nebengebäude in ähnlichen Proportionen erbaut, gruppiert zu Hofräumen mit charakteristischem Laubbaumbestand.

Rote Hohlpfannen, rote Klinker, klar strukturierte Fassaden und die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sorgten dafür, daß trotz Anpassung an damals moderne Bauweisen viel Verwandtes im Ortsbild entstand.

So zeigten fast alle Gebäudestrukturen den geschlossenen Eindruck einer roten Ziegelarchitektur.

Die Wahrung der Bautradition und die Verwandtschaft in der Gestalt ist auch noch in den Häusern der 20er und 30er Jahre zu erkennen, bis dann etwa ab den 60er Jahren völlig neue Formen und Gestaltungselemente in Erscheinung traten und so der ortsbliche Baustil in Teilbereichen seine Vorbildfunktion verloren hat.

Dennoch sind auch in einigen Bereichen des alten Ortes baugestalterische Merkmale zu erkennen, die es für die Zukunft zu erhalten und zu fördern gilt.

Der Randbereich des Ortes soll aufgrund seines heute bereits vorhandenen vielgestaltigen Erscheinungsbildes nur minimale gestalterische Festsetzungen erhalten, wodurch neue Formen und Materialien der Dächer, die am Rande des alten Ortes sehr störend wirken können, vergleicht man sie mit den ziegelroten Dächern der alten Hofanlagen, vermieden werden.

Das unübersehbare Angebot an Baustoffen aller Art und die Vielfalt der Stilrichtungen macht es dem einzelnen Bauherrn schwer, für sein Haus gestalterisch angemessene und ortsbliche Materialien auszuwählen.

Früher war es ganz selbstverständlich, sich seiner Umgebung anzupassen, nicht zuletzt deshalb, weil man sich mit dem begnügen mußte, was an natürlichen Materialien und Baustoffen in der Umgebung vorhanden war.

Dieser Zwang führte dazu, daß auch Unähnliches ähnlich wirkte und prägte einen unverwechselbaren, regionaltypischen Baustil.

Genau das Gegenteil ist heute zu beobachten. Moderne Technik, Nutzungswandel sowie ein geradezu zwanghafter Drang zum Individuellen und Ausgefallenen drohen das einheitliche Gestaltungsbild der Vergangenheit zu verfälschen.

Entsprechend den Zielen der Gestaltungsfestsetzungen wurde deshalb im Sinne der ortstypischen Merkmale durch Satzung ein grober, lockerer Rahmen für die Gestaltung der Dächer der inneren Ortsrandbebauung gesteckt, um vorhandene Werte des Ortsbildes zu unterstreichen und zu sichern.

Es werden die historischen Materialien und Formen sowie neuzeitliche, in den allgemeinen Rahmen passende Gestaltungselemente vorgeschlagen. Dabei sollen bestimmte Dachaufbauten als ortsfremde Gestaltungselemente ausgeschlossen werden. Durch der Festsetzung "Halbwalmdach" kann die Traufhöhe des Walmes bis auf die Mitte zwischen dem First und Traufe des Hauptdaches heruntergezogen werden. Durch den verbleibenden Giebel wird eindeutig die Hauptrichtung des Gebäudes betont.

Abweichende Dachformen und -deckungen sollen nur für untergeordnete Gebäude von geringer Baufläche und für vorhandene Betriebsgebäude, die konstruktionsbedingt eine Ziegeleindeckung nicht zulassen, möglich sein.

Das örtliche Erscheinungsbild wird maßgeblich durch Farbe, Material und feingliedrige Struktur der Dachdeckung geprägt. Die Festsetzungen bestimmen deshalb Form und Farbe der Dachsteine und Dachziegel entsprechend den ortstypischen Merkmalen.

zu § 3 Sonstige bauliche Anlagen

Notwendige Befestigungen von privaten Freiflächen sollen aus ökologischen Gesichtspunkten, insbesondere, um eine zu starke Versiegelung des stark mit Bauflächen beplanten Ortsrandbereiches zu vermeiden, nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen zugelassen werden.

zu § 4 Abweichungen

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen einen Rahmen setzen; in diesem Sinne soll die Regelung des § 4 unbillige Härten für Besitzer bzw. Nutzungsberechtigte im Falle von geringfügigen Reparaturen, An- und Umbauten vermeiden.

6. Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan Hiddestorf Nr. 17 umfaßt eine Fläche von ca.	15.275 qm (entspr. ca. 1,53 ha)
Davon entfallen auf:	
öffentliche Verkehrsflächen ohne Grünflächen (tellw. Bestand)	2.896 qm
geplante öffentliche Grünflächen (incl. Grünflächen i.d. Verkehrsflächen)	768 qm
davon Spielplatzfläche	374 qm
Summe öffentlicher Flächen:	3.270 qm
Das Nettobauland beträgt demnach:	11.738 qm (entspr. 1,17 ha)

7. Durchführung des Bebauungsplanes

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Alle neu zu bebauenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen werden. Die Bauflächen können mit Erdgas versorgt werden.

Kosten

Für die Planung des Bebauungsplanes, den Grunderwerb und die Erstellung der öffentlichen Grünflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen und für die weitere erforderliche Erschließung des Gebietes werden die Kosten vom privaten Erschließungsträger übernommen.

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

8. Anregungen und Bedenken

Die während der 1. bis einschließlich 4. öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind -wie in der Anlage zur Begründung ersichtlich- behandelt worden

Gemeinde Hemmingen

Hemmingen, den 19.06.97

gez. B. B.

Bürgermeister

gez. i. V. J. J.

Gemeindedirektor

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Hemmingen, Hiddestorf Nr. 17 vom 13.03.97 bis zum 14.04.97 öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Hemmingen in seiner Sitzung am 29.05.97 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

gez. i. V. J. J.
Gemeindedirektor

Plange zur Begründung zum Bebauungsplan Hiddestorf 17 „Ostertorstraße-Süd“

1. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 18.08. bis zum 19.09.94:

Schreiben des Landkreises Hannover vom 09.09.94:

Der Hinweis zur schadlosen Überleitung des Oberflächenwassers wurde in der Begründung zum Bebauungsplan nochmals besonders herausgearbeitet. Schwierig ist aufgrund der Kleinräumigkeit auch die Vorgabe zur Versickerung des Oberflächenwassers. Eine Versickerung des Oberflächenwassers mit der Zuführung zum Grundwasserhaushalt ist nur dann sinnvoll, wenn die Bodenformation diese Aufnahmekapazitäten besitzen. Es zeichnet sich ab, daß die wesentliche Menge des Oberflächenwassers doch zentral abgeleitet werden muß. Dennoch sollten Versickerungen, zumindest für Teilmengen, ermöglicht werden. Dem Hinweis des Landkreises Hannovers wird gefolgt.

Schreiben der Landesgasversorgung Niedersachsen AG vom 12.09.94:

Dem Hinweis, die Versorgung im Plangebiet zu sichern, wird durch die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan und Ausführungen zur Ver- und Entsorgung in der Begründung zum Bebauungsplan gefolgt.

Schreiben des Amtes für Agrarstruktur vom 04.08.94:

Der Anregung, die Festsetzung „Dorfgebiet“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen, wird nicht gefolgt, da sich lt. Auskunft der Landwirtschaftskammer keine landwirtschaftlichen Betriebsstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Es wird daher in Übereinstimmung mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes die Festsetzung „Mischgebiet“ getroffen. Die Anregung bezüglich der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen wird ebenfalls nicht gefolgt, da durch die aktuelle Fassung des Plangebietes keine landwirtschaftlichen Flächen mehr erschlossen werden. Den Bedenken bezüglich der Anpflanzung von Bäumen auf dem Haupterschließungsweg wird teilweise gefolgt. Soweit die Anpflanzungen nicht vermeidbar sind, wird durch eine Anordnung der Bäume im nördlichen Bereich des Erschließungsweges den landwirtschaftlichen Flächen Rechnung getragen.

Schreiben der Landwirtschaftskammer Hannover vom 15.09.94:

Die Bedenken hinsichtlich der durch die nicht ausreichend ausgedehnten Festsetzung „MD1“ zu erwartenden Immissionskonflikten zum landwirtschaftlichen Betrieb „Möller“ werden zurückgewiesen, da aufgrund der in der geänderten Planfassung für das gesamte Plangebiet ausgewiesenen Festsetzung „Mischgebiet“ von einem Immissionskonflikt nicht mehr ausgegangen werden kann. Den Bedenken bezüglich der Anpflanzung von 7 Einzelbäumen auf dem Haupterschließungsweg wird teilweise gefolgt. Durch die Änderung des Plangebietes wird teilweise, soweit es naturschutzrechtlich vertretbar ist, auf die Anpflanzung der Bäume in Nachbarschaft der landwirtschaftlichen Flächen verzichtet. Soweit die Anpflanzungen nicht vermeidbar sind, wird durch eine Anordnung der Bäume im nördlichen Bereich des Erschließungsweges den landwirtschaftlichen Flächen Rechnung getragen. Den Bedenken bezüglich der Erschließung des Plangebietes über den Wirtschaftsweg wird insoweit gefolgt, als daß der Wirtschaftsweg nur noch im vorderen Teilbereich der Erschließung dient.

Schreiben von Herrn Hermann Baxmann vom 13.09.94:

Den Bedenken bezüglich der Erschließungskosten des Wirtschaftsweges wird durch die geänderte Erschließungskonzeption gefolgt, da der Wirtschaftsweg im fraglichen Bereich keine Erschließungsfunktion mehr hat. Den Bedenken und Anregungen bezüglich der Anpflanzung von 7 Einzelbäumen wird durch die Anordnung der Bäume im nördlichen Bereich des Wirtschaftsweges gefolgt.

Schreiben von Herrn Ernst Rehren vom 15.09.94:

Den Bedenken bezüglich der Erschließung des Plangebietes über den Wirtschaftsweg und der damit verbundenen Kosten wird durch die geänderte Erschließungskonzeption gefolgt, da der Wirtschaftsweg im fraglichen Bereich keine Erschließungsfunktion mehr hat.

Schreiben von den Damen und Herren Gerth, Fischer-Frey und von Daacke vom 15.09.94:

Die Bedenken bezüglich der Erschließung über den Wirtschaftsweg haben sich aufgrund der neuen Erschließungskonzeption erledigt. Die Bedenken hinsichtlich der Zuwegungen ins Plangebiet werden

zurückgewiesen, da die Zuwegung im Süden des Plangebietes zur Erschließung erforderlich ist und die Zuwegung im Norden des Plangebietes aus Sicherheitsgründen vom Straßenbauamt gefordert wird. Den Bedenken, daß durch die geplanten 30 Wohneinheiten eine zu große Verdichtung des Plangebietes erfolgt, wird durch die aktuelle Planung, welche die Errichtung von 17 bis 19 Wohneinheiten vorsieht, gefolgt. Die Bedenken hinsichtlich einer unzureichenden Infrastruktur werden als unbegründet zurückgewiesen, da diese als ausreichend anzusehen ist.

Schreiben von den Damen und Herren Baxmann und Storch vom 19.09.94, bzw. 21.08.95:

Die Anregung, eine zweite Zufahrt zum Flurstück 82/2 im Planungsgebiet vorzusehen, wird als nicht erforderlich zurückgewiesen, da das Grundstück über die Ostertorstraße ausreichend erschlossen wird. Des Weiteren haben die Damen und Herren Baxmann und Storch mit Schreiben vom 21.08.95 ihre Anregung zurückgezogen.

2. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.07. bis zum 22.08.95:

Schreiben vom Staatlichen Amt für Wasser und Abfall Hildesheim vom 17.08.95:

Den Anregungen und Bedenken bezüglich der Oberflächenentwässerung wird gefolgt, indem die südliche öffentliche Grünfläche entsprechend erweitert wird. Im Rahmen der Erschließungsplanung sollen detaillierte Untersuchungen hierzu erfolgen.

Schreiben vom Amt für Agrarstruktur vom 21.07.95:

Den Bedenken bezüglich der WA- Ausweisung wird durch die aktuelle Planung (MI- Ausweisung) gefolgt. Den Bedenken hinsichtlich einer möglichen Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs durch die Anpflanzung von Bäumen wird durch die Anordnung der anzupflanzenden Bäume im nördlichen Bereich des Wirtschaftsweges Rechnung getragen.

Schreiben vom Straßenbauamt Hannover vom 18.09.95:

Die Bedenken bezüglich des seinerzeit geplanten „Überlaufs“ und den damit verbundenen Risiken hinsichtlich des Verkehrs auf der L389 wurde durch die überarbeitete Planung Rechnung getragen. Die Anregung, eine Zufahrt für den Allgemeinverkehr zu verhindern und nur für Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen wurde in der überarbeiteten Planung ebenfalls berücksichtigt. Im Übrigen haben sich die Anregungen und Bedenken aufgrund Berücksichtigung in der geänderten Planung in Gänze erledigt (s. Schreiben Straßenbauamt vom 12.03.97).

Schreiben der Landesgasversorgung Niedersachsen AG vom 26.07.95:

Der Anregung, in die Begründung den Hinweis aufzunehmen, daß die geplanten und vorhandenen Bauten mit Erdgas versorgt werden können, wird gefolgt.

Schreiben des Landkreises Hannover vom 16.08.95:

Den Bedenken hinsichtlich des § 3 der ÖBV wird gefolgt und der § entsprechend der Anregung abgeändert. Der Hinweis bezüglich der schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers wurde bereits im Schreiben des Landkreises Hannover vom 09.09.94 vorgebracht und in der überarbeiteten Planung berücksichtigt.

Schreiben der Polizeiinspektion Hannover-Land vom 17.07.95:

Dem Hinweis bezüglich der ausreichenden Vorhaltung von öffentlichen Parkplätzen wird gefolgt. Die aktuelle Planung sieht bei 17 Wohneinheiten die Ausweisung von 11 öffentlichen Stellplätzen vor.

Schreiben des Herrn Erich Burose vom 17.07.95:

Die Bedenken des Herrn Burose haben sich durch die Neufassung des Plangebietes erledigt, da das betreffende Flurstück 72/2 sich nicht mehr im Planbereich befindet. Die Abänderung des Planbereiches erfolgte auf Wunsch des Grundstückseigentümers.

Schreiben von Frau Anne Fischer-Frey und Herrn Lothar Frey vom 20.08.95:

Die Bedenken haben sich erledigt, da der Wirtschaftsweg seine Bedeutung als Erschließungsstraße durch die aktualisierte Planung verloren hat.

Schreiben von Frau Martha Sommer vom 29.05.95 bzw. 14.08.95:

Bedenken und Anregungen der Frau Sommer haben sich in Gänze erledigt, da die Neufassung des Bebauungsplanentwurfes in direkter Abstimmung mit den betroffenen Anliegern (u a mit Frau Sommer) erfolgte und sich diese mit der Planung einverstanden erklärt haben

3. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.02. bis zum 18.03.96:

Schreiben des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall vom 06.03.96:

Das Schreiben bekräftigt die Anregungen und Bedenken des Staatlichen Amtes für Wasser vom 17.08.95 (im Rahmen der 2. Auslegung). Diesen Anregungen und Bedenken bezüglich der Oberflächenentwässerung wird gefolgt, indem die südliche öffentliche Grünfläche entsprechend erweitert wird. Im Rahmen der Erschließungsplanung sollen detaillierte Untersuchungen hierzu erfolgen.

Schreiben der HASTRA AG vom 15.03.96:

Nach Rücksprache mit der HASTRA hat sich die Anregung, ein Leitungsrecht für die HASTRA AG einzutragen, erledigt, da dieses durch die aktuelle Planfassung überflüssig geworden ist.

Schreiben des Straßenbauamtes Hannover vom 19.02.96:

Die Anregungen und Bedenken haben sich durch eine erneute Stellungnahme des Straßenbauamtes am 12.03.97 erledigt.

Schreiben des Landkreises Hannover vom 31.05.96:

Den Bedenken bezüglich der Oberflächenwasserversickerung wird gefolgt, indem die südliche öffentliche Grünfläche entsprechend erweitert wird. Im Rahmen der Erschließungsplanung sollen detaillierte Untersuchungen hierzu erfolgen. Dem Hinweis, eine entsprechende Aussage über die Löschwasserversorgung im Plangebiet in die Begründung aufzunehmen, wird gefolgt.

Schreiben von Frau Martha und Herrn Herbert Sommer vom 22.02.96:

Die vorgebrachten Bedenken haben sich erledigt, da die Neufassung des Bebauungsplanentwurfes in direkter Abstimmung mit den betroffenen Anliegern (u a mit Herrn und Frau Sommer) erfolgte und sich diese mit der Planung einverstanden erklärt haben.

Schreiben des Herrn Wolfgang Richter vom 27.02.97:

Den Bedenken und Anregungen bezüglich der beabsichtigten Traufhöhe wird gefolgt.

Schreiben von Frau Martha Sommer vom 06.05.96 und Frau Helga und Herrn Martin Filax vom 07.05.96:

Der Anregung, die Traufhöhe von 3,50 m auf 3,90 zu erhöhen, wird gefolgt.

4. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 13.03. bis zum 12.04.97:

Schreiben des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall vom 07.04.97:

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken entsprechen den bereits in der 2. und 3. Auslegung vorgebrachten Punkten. Den Anregungen und Bedenken bezüglich der Oberflächenentwässerung wird gefolgt, indem die südliche öffentliche Grünfläche entsprechend erweitert wird. Im Rahmen der Erschließungsplanung sollen detaillierte Untersuchungen hierzu erfolgen.

Schreiben des Landkreises Hannover vom 22.04.97:

Dem Hinweis bezüglich der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers wird gefolgt und im Rahmen der Erschließungsplanung durch detaillierte Untersuchungen Rechnung getragen. Der Hinweis bezüglich der fehlenden Aussagen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird zurückgewiesen, da auf Seite 6 der Begründung die eindeutige Aussage getroffen wird, daß die Löschwasserversorgung gesichert ist.



Hiermit wird ausdrücklich bestätigt, daß die vorstehende Arbeit vollständig ist und die Verantwortung für die Vollständigkeit der Arbeit über die Vollständigkeit der Arbeit überträgt.

darüber Spendung von 2 Pflm
Hilfsbeitrag Nr. 17

(Betreffend die)
Die Begründung wird nur zur Vorlage bei

Ordnung Sie sind für 10 Seiten

09200 Herrlingen am 01.09.97

Gemeinde Herrlingen
Der Gemeindevorstand
Im Auftrag:



[Handwritten signature]