

zum Bebauungsplan Nr.1/IV „Vor dem Helkenholze“

/Abschnitt IV der Gemeinde L i n d w e d e l

Okt. 79

/JUN.80

Mitglied der Samtgemeinde Schwarmstedt,

Landkreis Soltau-Fallingbostal

/April 84

### I. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Samtgemeinde stellt zur Zeit einen Fl.N.Plan auf, in dessen Entwurf nach dem derzeitigen Verfahrensstand das Plangebiet 1/IV als WR mit GFZ 0,4 dargestellt ist. Das Beteiligungsverfahren hat dazu keine Forderungen, Bedenken, Anregungen erbracht (§ 2 Abs.5 BBauG). Die Verfahren müssen deshalb gemäß § 8 Abs.3 BBauG bis zur Wirksamkeit des Fl.N.Plans parallel verlaufen, die Gemeinde geht jedoch davon aus, daß sich an den vorher. Darstell. nichts ändert.

*Gemäß A u f l a g e der Gen.verfügg. vom 3.4.1984 Az: 61.31-610 durch folgenden Satz an den inzwischen /504 F-4 G/Sa wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde angepaßt :*

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem am 19.Dez. 1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan entwickelt, der für dieses Gelände WR und GFZ 0,3 sowie den Trafostandort an der Sprockhofer Straße darstellt. -(vom Rat beschlossen am 4.6.1984)-

### II. Allgemeine Begründung

In den Jahren seit Aufstellung des genehmigten Teiles 1/III ist dieser vollständig vermessen, verkauft und bebaut worden, sodaß für den örtlichen Eigenbedarf - Zuzug von außerhalb ist aus landesplanerischen Gründen nicht zu vertreten - weiteres Baugebiet ausgewiesen werden soll. Das Gelände liegt mit dem Hauptteil mitten in bebauten Siedlungsteilen, der nordöstliche kleine Teilbereich ist das Abschlußstück der zur Straße im Holze verlängerten Poststraße. Erholungslandschaft wird nicht in Anspruch genommen, durch die erfolgende Besiedlung werden die Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege nicht beeinträchtigt.

Die Ziele von Raumordnung und Landes-/Regionalplanung sind durch Anpassung an den Fl.N.Plan als erfüllt anzusehen.

### III. Besondere Merkmale des Planes

Auf einer vergrößerten vom Katasteramt angefertigten Unterlage, die im Nordosten noch ergänzt wird, sind die zeichnerischen Festsetzungen mit Legende und Verfahrensvermerken sowie einer Übersicht 1:25000 aufgetragen. Das Plangebiet liegt zwischen Sprockhofer Straße, Immenweg und den Ansätzen von Blütenweg und Schwarze-Feld-Straße, abgesetzt eine kleine Teilfläche westlich von Im Holze zu beiden Seiten der verlängerten Poststraße (im Westen bis zur rechtsverbindlichen Ostgrenze vom Abschnitt III reichend).

Als Art der baulichen Nutzung ist WR = reines Wohngebiet ausgewiesen, wie im anschließenden Abschnitt III, um ein ruhiges und möglichst ungestörtes Wohngebiet zu erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit I = ein Vollgeschoß ; Grundflächenzahl 0,25 und Geschoßflächenzahl 0,4 festgesetzt. Die Bauweise ist mit  $\triangle$  = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt, außerdem ist durch Text die Bestimmung aufgenommen, daß je Haus nur höchstens zwei Wohnungen erlaubt sind.

Eine Grünfläche für Kinderspielplatz ist im Abschnitt III festgesetzt, sodaß für den hier vorliegenden Bereich IV keine weitere erforderlich ist. Die nutzbare Größe reicht für beide aus, auch die höchstzulässigen Entfernungen werden nicht überschritten.

Ein Hinweis betrifft die Lage des Plangebietes in der Zone III A der Wasserwerke Hannover (Schutzzone Berkhof/Elze/Fuhrberg, zur Zeit noch im Feststellungsverfahren).



#### IV. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Der Vorentwurf mit Darlegung der Zwecke, Ziele, Auswirkungen ist einen Monat lang ausgelegt worden. Es sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden, die in Festsetzungen des Planes umzusetzen gewesen wären. Ein Vorschlag des Grundeigentümers auf Ausweisung nicht zu groß geschnittener Baugrundstücke ist durch die von Anfang an geplanten geringen Abstände zwischen den Straßen und durch das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) als berücksichtigt anzusehen.

#### V. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von den tangierenden bestehenden Straßen Immenweg und Sprockhofer Straße sowie den beiden von Norden zu verlängernden Planstraßen erschlossen. Letztere werden nicht direkt in die Sprockhofer Str. geführt, sondern mit einer parallel dazu geplanten in den Immenweg geführt, damit die als Sammelstraße dienende Sprockhofer nicht zu viele zusätzliche Einmündungen erhält.

An allen diesen Einmündungen sind Sichtdreiecke festgesetzt, damit die verkehrliche Übersicht freigehalten wird. Die Schenkellängen in den Fahrspuren der aufeinander zu führenden Straßen sind nach den Empfehlungen der RAST-E - Bild 10 in Abschn. 6.5.5. - für die angenommenen Geschwindigkeiten 50 und 30 km/h (bevorrechtigte von rechts kommende Straße/untergeordnete von links) berechnet. Die Eckabschrägungen sind durch Text mit 7,0/7,0 m und Knickpunkt bei 2,5/2,5 m ausgewiesen, um wiederholte Maßangaben im Plan zu vermeiden.

Öffentliche Parkplätze sind als Längsstreifen an allen Straßen festgesetzt, ihre Anzahl entspricht einem Verhältnis von 1 P zu 2 Grundstücken. Private Stellplätze und Garagen für die Einfamilienhäuser können auf den Grundstücken ohne besondere Festsetzung nach den Bestimmungen der Bauordnung angelegt werden.

#### VI. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat in beiden Teilbereichen eine Gesamtfläche von (= Bruttobaugebiet) 4,0250 ha

b) Die Verkehrsflächen sind  
1. Straßen

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Planstraßen	1,5/5,5/1,5	498	175	4.408
2. Parkflächen	2,0	110	---	220

zusammen 11,5 % vom Bruttogebiet 4.628 qm = 0,4628 ha  
(unrepräs. wegen nicht erfaßter Randstr.)

c) Das Nettobauland hat mithin eine Größe von 3,5622 ha  
davon ist bereits bebaut 0,1550 ha  
und für Bebauung noch verfügbar sind 3,4072 ha

d) Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen  
 $35.622 \times 0,4 = 14.249$  qm.

e) Besiedlungsdichte

Zu dem vorhandenen Wohnhaus kommen aus der Aufteilungsskizze des Bebauungs-Entwurfes 48 neue hinzu, insgesamt also 49. Bei Annahme von 2,5 Personen je Wohnung ergeben sich  $48 \times 2,5 = 120$  Einwohner, das sind je ha Nettobauland 33,7 Einwohner.



VII. Bebauungs-Entwurf

Als Bestandteil dieser Begründung dient der auf gleicher Karte 1:1000 wie der PLAN ausgearbeitete Bebauungs-ENTWURF, der ein paar Planungselemente darstellt, die nicht nach § 9 BBauG in Festsetzungen ausgewiesen werden können. Das sind vorgeschlagene Grundstücksgrenzen, mögliche neue Gebäudestellungen, Aufteilung der Verkehrsflächen, ggf. Bepflanzungen.

Ausdrücklich sei darauf hingewiesen, daß die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht bindend sind.

VIII. Versorgung / Entsorgung

Die Wasser- und die Eltversorgung erfolgen aus bestehenden Leitungsnetzen und sind gesichert. Abwasserbeseitigung soll etwa 1981/82 durch Anschluß an Kläranlage zentral durchgeführt werden. Bis dahin sind wie im übrigen Ortsteil Einzelklärung und Versickerung vorzunehmen. Der Müll wird durch den Landkreis abgefahren. Ein vorhandener Trafo ist gekennzeichnet.

IX. Kosten der Durchführung des Planes / Finanzierung

## 1. Verkehrliche Erschließung

Die festgesetzten Straßenflächen von insgesamt 4.628 qm ergeben bei Annahme von 75,-- DM/qm für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung Gesamtkosten von 347.100,-- DM. Davon trägt die Gemeinde satzungsgemäß zehn % = 34.710,-- DM, während die übrigen neunzig % in Höhe von 312.490,-- DM auf die Anlieger verteilt werden. Wegen hier nicht einbezogener Randstraßenflächen ist das spätere Abrechnungsgebiet nicht mit dem Plangebiet 1/IV gleichzusetzen.

## 2. Leitungen

Bei Längen von je rd. 500 m werden Wasserleitung und Kanalisation etwa folgende Kosten verursachen :

Wasserleitung 500 x 35,-- = 17.500,-- DM,  
Kanalisation 500 x 100,-- = 50.000,-- DM .

Die Gemeindeanteile dieser Kosten werden rechtzeitig vor den Baumaßnahmen in den entsprechenden Haushalten abgesichert werden.

X. Bodenordnungsmaßnahmen / Infrastruktursich. / Sozialplan

Da die Planung im Einvernehmen mit den Grundeigentümern erfolgt, werden keine bodenordnenden Maßnahmen nötig sein. Das gilt auch für Infrastruktursicherung (§ 9a BBauG) und Sozialplan (§ 13a BBauG). Festsetzungen nach § 9(1)Nr.n 6 - 9 BBauG sind nicht getroffen.

XI. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

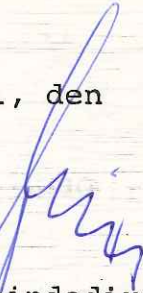
Während dieses Verfahrensabschnittes sind keine Bedenken/Anregungen vorgebracht worden.

Die PLAN-BEGRÜNDUNG entspricht bis auf Neuformulierung der Zeilen 2 bis 7 im Abschn.I (Seite 1), Hinzufügung der Zeilen 8 bis 12 im Abschn.II (Seite 1) sowie Ergänzung durch diesen Abschn. XI (S.3) der ENTWURFS-BEGRÜNDUNG Fassung Okt.79. Auf Seite 3 sind außerdem die Zeilen 3 bis 4 des Abschn.X angefügt worden.




ÖFFENTLICH AUSGELEGT gemäß § 2a(6)  
BBauG auf Grund des Ratsbeschlusses  
vom 15.10.1979 zusammen mit dem Ent-  
wurf des Bebauungsplanes Nr.1/IV in  
der Zeit vom 1. bis zum 30.11.1979  
nach der ortsübl.Bek. vom 18.10.79.

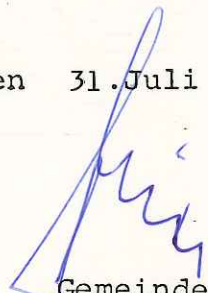
Lindwedel, den 31.Juli 1980

  
Gemeindedirektor

BESCHLOSSEN in der Sitzung des Ge-  
meinderates am 25.6.1980, in der  
der Bebauungsplan Nr.1/IV als  
Satzung beschlossen wurde.


Lindwedel, den 31.Juli 1980

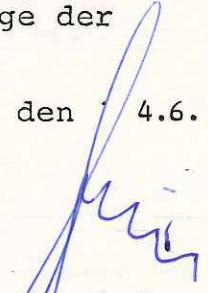
  
Bürger-  
meister

  
Gemeinde-  
direktor

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 4.6.1984  
dem zusätzlichen Absatz im Abschnitt I (Seite 1) über die  
Anpassung an den Flächennutzungsplan zugestimmt und die  
Begründung in der Fassung OKT.79/JUN.80/APR.84 insgesamt  
erneut b e s c h l o s s e n und damit die Auflage der  
Genehmigungsverfügung vom 3.4.1984 erfüllt.

Lindwedel, den 4.6.1984


  
Bürger-  
meister

  
Gemeinde-  
direktor