

Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Hammah
"Im Busch"

Anlage 4/2

Begründung zum Bebauungsplan

Grundlagen des Bebauungsplanes:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl I. S. 2256 ber. 3617) zuletzt geändert am 6.7.1979 (BGBl I. S. 949)

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl I. S. 1757)

Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl I. S. 833)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Das Bebauungsplangebiet hat folgenden Geltungsbereich:
Gemarkung Hammah, Flur 4, Flurstücke 82/1, 83, 82/3, 82/2

Allgemeine Begründung und Begründung für die Auswahl des Planungsgebietes

Die Gemeinde Hammah gehört zur Samtgemeinde Himmelpforten. Sie ist mit ca 2100 Einwohnern, ihrer Lage an der Bahnstation in direkter Nähe des Mittelzentrums Stade und mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Sportanlage neben Himmelpforten bevorzugter Standort der Wohnsiedlungsentwicklung innerhalb des Samtgemeindegebietes.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten 1. Änderung, wurden Flächen für die Wohnbauentwicklung vorwiegend im Osten des Gebiets der Gemeinde Hammah dargestellt. Der vorhandene Ortskern sowie die vorhandene bebaute Ortslage an der K 68 wurden nach der vorhandenen vorherrschenden Nutzungsart als Dorfgebiete dargestellt.

Innerhalb dieser Dorfgebietsflächen ist die Entwicklung und Erhaltung der vorhandenen Nutzungen sowie eine Ergänzung mit baulichen Anlagen möglich, die überwiegend den Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung dient.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Himmelpforten wurde eine Fläche zwischen der K 68, der Straße "im Busch" und einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg als Dorfgebiet dargestellt. Diese Fläche, die unmittelbar gegenüber der vorhandenen Schule liegt, ist wie folgt genutzt:

Landwirtschaftliche Hofstelle an der K 68, landwirtschaftliche Nutzfläche und 4 Wohngrundstücke.

Der bisher als landwirtschaftliche Wirtschaftsfläche genutzte Bereich soll für eine weitere Bebauung erschlossen werden. Wegen der Nähe landwirtschaftlicher Betriebe an der Straße "im Busch" wird das gesamte Gebiet als Dorfgebietsfläche entwickelt.

Das Planungsgebiet ist fast eben, erhaltenswerter Baumbestand ist nicht zu berücksichtigen.

Planungskonzeption und Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg
im Osten	durch die Straße "im Busch"
im Süden	durch die K 68
im Westen	durch die Westgrenze des Flurstücks 82/1

Die bisher unbebauten Flächen des Planungsgebiets werden über einen Wohnweg erschlossen, der von der Straße "im Busch" aus in das Gebiet führt. An der Einmündung des geplanten Wohnwegs in die Straße "im Busch" können ausreichende Sichtdreiecke freigehalten werden. Am östlichen Rand des Planungsgebiets gabelt sich der Planweg in befahrbare Wohnwege und dient der Erschließung von insgesamt 7 möglichen Baugrundstücken. Der Erschließungsweg wird als Fußweg in einer Breite von 2,0 m bis zu dem nördlichen Wirtschaftsweg weitergeführt.

Entsprechend den Darstellungen in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Himmelpforten wird als Art der Nutzung Dorfgebiet festgesetzt. Das Dorfgebiet wird nach der Art der zulässigen Anlagen gegliedert. Südlich des Planweges A wird ein uneingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt, im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets wird das Dorfgebiet so gegliedert, daß folgende Anlagen zulässig sind:

- Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe.

Die Errichtung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude und Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse wird bei dieser Festsetzung ausgeschlossen, um die Schutzbedürfnisse der bereits vorhandenen Wohngebäude zu berücksichtigen.

Das Gebiet wird für eine Bebauung mit Einzelhäusern in maximal zweigeschossiger offener Bauweise vorbereitet. Die Geschosßflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt. Die Größe der Einzelgrundstücke muß mindestens 700 m² betragen, um eine aufgelockerte Bebauung und die Erhaltung einer durchgrünter Ortslage zu erreichen.

Es wurde Wert darauf gelegt, an der östlichen Grenze des Bebauungsplangebiets eine Fläche mit Bindung für die Bepflanzung festzusetzen. Diese Festsetzung dient der Ortsrandbegrünung und dem Schutz vor gegenseitigen Beeinträchtigungen zwischen den aneinander grenzenden Nutzungsarten landwirtschaftlicher Nutzfläche und bewohnter Dorfgebietsfläche. Begleitend zu dieser Fläche zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wurde eine Fußwegeverbindung zu dem nördlich an das Gebiet angrenzenden Wirtschaftsweg geplant. Im Anschluß an diese Grünfläche wurde ein Kinderspielplatz zur Versorgung des Planungsgebiets in der Größe von 310 m² geplant. Er ist ausreichend bemessen, um auch den Kindern der angrenzenden bebauten Bereiche dienen zu können.

Bodenordnung

Die bisher unbebauten Flächen des Bebauungsplangebiets sind im Besitz eines Eigentümers, der einer Erschließung und Aufteilung der Flächen für die Bebauung zugestimmt hat. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Technische Versorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluß an die Versorgungsanlagen der Überlandwerk Nord-Hannover AG. Ein Standort für eine Trafostation wurde innerhalb des Planungsgebietes eingetragen.

Die Beseitigung des Hausmülls ist durch Satzung des Landkreises geregelt. Alle bebauten Grundstücke sind an der öffentlichen Müllabfuhr mit Deponie in Wischhafen anzuschließen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Versorgungsnetze des Wasserversorgungsverbandes Kehdingen geregelt. Eine Hauptwasserleitung NW 400 verläuft nördlich des Planungsgebietes und wurde nachrichtlich in die Planunterlage eingetragen.

Für den Netzausbau der deutschen Bundespost sind öffentliche Straßen und Wege mitzubedenken.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt entsprechend dem Rahmenentwurf für die Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Himmelpforten. Der Ausbau des Kanalisationssystems mit Anschluß an die Kläranlage Himmelpforten wird z.Z. durchgeführt. Die Kläranlage ist nach Ausbau und Anlage von Klärteichen in der Gemarkung Burweg ausreichend bemessen, um die Abwässer der Gemeinde Hammah aufzunehmen.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluß an vorhandene Systeme zur Oberflächenentwässerung der Gemeinde Hammah. Das Oberflächenwasser wird durch Kanalisation bzw. Hausanschlüsse im Planungsgebiet gesammelt und einer vorhandenen Rohrleitung in der K 68 zugeleitet. Von dort wird das Wasser über einen offenen Graben östlich des Schulgrundstückes dem Hammaher Wiesensbach zugeleitet und in das Vorflutsystem des Meliorationsverbandes Burgbeck geführt. Das Regenwasser der Dachflächen ist auf den Hausgrundstücken zu versickern. Von den Sickergruben aus ist ein Überlauf zur Regenwasserkanalisation zu schaffen.

Städtebauliche Werte

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von

insgesamt	1,59 ha
davon sind bereits bebaut	0,91 ha
Flächen für Straßen und Wege	0,08 ha
Spielplatzfläche	0,031ha
Flächen mit Bindung zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern	0,036ha
Die Nettobaufläche beträgt somit	0,53 ha

Im Planungsgebiet können 7 Gebäude errichtet werden.

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Kostenverursachende Maßnahmen sind der Erwerb und die Herstellung der Anlagen für die Verkehrserschließung sowie der Erwerb und die Anlage der Grünflächen und die technische Versorgung.

1. Kosten der Verkehrsflächen gem. § 127 (2) 1 BBauG
Geplante befahrbare Wege 625 m²

bestehend aus kombiniertem Fußweg und
Fahrbahn mit Beleuchtung

für den Ausbau	30,-- DM/m ²	18.750,-- DM
für den Grunderwerb	45,-- DM/m ²	28.125,-- DM
geplante Fußwege	180 m ²	
für den Ausbau	20,-- DM/m ²	3.600,-- DM
für den Grunderwerb	45,-- DM/m ²	8.100,-- DM

Der Eigentümer der Fläche trägt die Kosten der Verkehrser-
schließung.

2. Kosten der Grünflächen gem. § 127 (2)

Kinderspielplatz 310 m²

für die Herrichtung	15,-- DM/m ²	4.650,-- DM
für den Grunderwerb	45,-- DM/m ²	13.950,-- DM

Flächen zur Bepflanzung mit
Bäumen und Sträuchern 360 m²

für die Herrichtung	8,-- DM/m ²	2.880,-- DM
für den Grunderwerb	45,-- DM/m ²	16.200,-- DM

37.680,-- DM

Gemeindeanteil 10 %

3.768,-- DM

3. Kosten der Elektrizitätsversorgung

Die Kosten für Zuleitung und Hausanschluß betragen bei einer
Bebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern 3.000,-- DM/Einheit.

Die Anschlußgebühren sind so bemessen, daß kein Gemeindeanteil
verbleibt.

4. Kosten der Wasserversorgung gem. § 127 (4) BBauG

Die Anschlußgebühren richten sich nach der Wasserabgabensatzung
des Wasserversorgungsverbandes Kehlringen und Fassung vom 1.1.82.

In Gebieten mit überwiegend Einfamilienhäusern und einer NW
von 40 beträgt die Anschlußgebühr 3.500,-- DM/Einheit.

7 Einheiten

24.500,-- DM

Die Kosten der Wasserversorgung werden in der Regel durch die
Anschlußgebühren gedeckt, so daß kein Gemeindeanteil verbleibt.
Die Gemeinde Hammah übernimmt die Kosten der Hydranten.

5. Kosten der Kanalisation gem. § 127 (4) BBauG

Schmutzwasserkanalisation einschl. der Schächte und Hausan-
schlüsse im Straßenkörper betriebsfertig herstellen

245 lfdm je lfdm 170,-- DM

41.650,-- DM

Gemäß Satzung der Gemeinde Hammah betragen die Anschluß-
gebühren/Gebäude mit einer Wohneinheit 3.500,-- DM.
Die Anschlußgebühren decken die Kosten der Kanalisation.

Kosten der Oberflächenentwässerung

265 lfdm	
je lfdm 170,-- DM	45.050,-- DM
Gemeindeanteil 10 %	4.505,-- DM
Summe der Kosten, die voraussichtlich für die Gemeinde entstehen:	8.273,-- DM

5. 5. 1983
10. 8. 1983