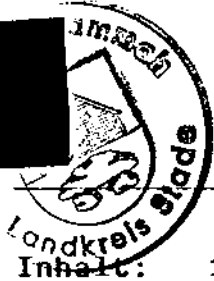


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7A

"Erweiterung- Mittelsdorf- Nördlich Haddorfer Weg/ Östlich Heidberg"

der Gemeinde Hammah

SG. Himmelforten- Landkreis Stade



Inhalt:

1.	Räumlicher Geltungsbereich	S. 1
2.	Teilaufhebung des B.-Planes Nr.7	S. 1
3.	Allgemeine Zwecke und Ziele	S. 1
4.	Vorbereitende Bauleitplanung/Vorzeitiger B.-Plan	S. 1-2
5.	Gegebenheiten:	S. 2-3
5.1	Lage/ Topographie/ Bodenverhältnisse	S. 2
5.2	Flächennutzung Eigentumsverhältnisse	S. 2
5.3	Verkehrl. Erschließung/ Ver- u. Entsorgung	S. 2-3
5.4	Kinderspielplatz	S. 3
5.5	Immissionen	S. 3
6.	Planinhalt	S. 3-5
6.1	Art u. Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise	S. 3-4
6.2	Mindestgröße d. Baugrundstücke/ Überbaubare Grundstücksfläche	S. 4
6.3	Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	S. 5
7.	Beurteilung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	S. 5-6
8.	Maßnahmen	S. 6
9.	Verfahren	S. 6-7



1. Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.7A "Erweiterung Mittelsdorf- Nördlich Haddorfer Weg/ Östlich Heidberg" der Gemeinde Hammah betrifft die westliche Teilfläche des Flurstückes 23/8 in Flur 2 der Gemarkung Mittelsdorf mit einem Umfang von rd. 4.000 m².

Mit einbezogen in den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Flurstücke 23/9, 23/10 und 23/11 in Flur 2 der Gemarkung Mittelsdorf, für die sich infolge der Baugebietserweiterung eine geringfügige Änderung der im Bebauungsplan Nr.7 "Mittelsdorf- Nördlich Haddorfer Weg/ Östlich Heidberg" vom 17.12.1987 getroffenen Festsetzungen ergibt.

2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.7:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.7A "Erweiterung Mittelsdorf- Nördlich Haddorfer Weg/ Östlich Heidberg" wird die in diesen Bebauungsplan einbezogene Teilfläche des Bebauungsplanes Nr.7 "Mittelsdorf- Nördlich Haddorfer Weg/ Östlich Heidberg" vom 17.12.1987 außer Kraft gesetzt.

3. Allgemeine Zwecke und Ziele:

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Festsetzungen für eine geringfügige Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes "Nördlich Haddorfer Weg/ Östlich Heidberg" an der Nordseite der Straße Mühlenmoor zu treffen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung/ Vorzeitiger Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten zu entwickeln, der die Gemeinde Hammah als Mitgliedsgemeinde angehört.

In der zur Zeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung der betroffenen Wohnbaufläche noch nicht dargestellt. Seitens der Samtgemeinde wurde jedoch zugesichert, die Ergänzung in die nächste Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufzunehmen.

Nach § 8 Abs.4 BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten geändert worden ist.

4. Fortsetzung:

Dringender Grund hierfür ist die Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Mittelsdorf der Gemeinde Hammah, in dem an anderer Stelle Baugrundstücke nicht mehr zur Verfügung stehen.

Der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde wird der Bebauungsplan nicht entgegenstehen, da es sich bei dem neu ausgewiesenen Baugebiet um eine Abrundungsfläche von nur geringem Umfang (rd. 4.000 m²) eines vorhandenen Wohngebietes handelt, die an einen bereits ausgebauten, bisher nur einseitig bebauten Stichstraßenabschnitt angrenzt.

5. Gegebenheiten;

5.1 Lage/_Topographie/_Bodenverhältnisse:

Das vorliegende Bebauungsplangebiet schließt im nordöstlichen Winkel, den die vorhandene Bebauung nördlich des Haddorfer Weges und östlich der Straße Heidberg bildet, unmittelbar an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.7 an.

Die Ausdehnung des Erweiterungsgebietes beträgt rd. 47m/ 85m. Das Gelände liegt auf gleicher Höhe wie die südlich anschließenden Grundstücke bis zum Haddorfer Weg; es fällt von 9,5m NN auf 8,0 m NN am östlichen Rand ab, und weist damit etwa 1,8% Gefälle auf.

Die Bodenverhältnisse entsprechen ebenfalls dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr.7. Das Gebiet weist eine starke durchlässige Feinsandschicht auf; das Oberflächenwasser versickert im Boden.

5.2 Flächennutzung/_Eigentumsverhältnisse:

Das Erweiterungsgebiet ist bis jetzt als Acker- Grünland landwirtschaftlich genutzt worden (Flurstück 23/8 teilweise). Der aus dem Bebauungsplan Nr.7 abgetrennte und in das vorliegende Bebauungsplangebiet mit einbezogene Teilbereich ist in zwei Baugrundstücke aufgeteilt worden (Flurstücke 23/9, 23/10 und 23/11), deren Fläche die östliche Grenze des Bebauungsplanes Nr.7 um rd.8 m überschreitet; die Bebauung dieser Grundstücke ist noch nicht durchgeführt worden.

Alle Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

5.3 Verkehrliche Erschließung/ Ver- und Entsorgung:

Das vorliegende Bebauungsplangebiet wird über die vorhandene Stichstraße Mühlenmoor erschlossen.

Diese Straße wurde zur rückwärtigen Erschließung der am Haddorfer Weg gelegenen Grundstücke im Bebauungsplan Nr.7 ausgewiesen. Die Straßenfläche wurde von dem Eigentümer des Flurstückes 23/8 seinerzeit abgetreten.

Die Straße ist in einfacher Bauweise mit befestigter Fahrbahn und beidseitigen breiten Grünstreifen ausgebaut und mit Straßenbeleuchtung sowie allen Leitungen der zentralen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes versehen worden. Hierzu gehört auch die zentrale Schmutzwasserkanalisation, an die das Bebauungsplangebiet mit angeschlossen wird. Das Oberflächenwasser wird - wie in der gesamten Siedlung Mittelsdorf- verrieselt.

5.4 Kinderspielplatz:

das vorliegende Bebauungsplangebiet wird wie das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.7 dem vorhandenen Spielplatz am westlichen Rande der Siedlung Mittelsdorf zugeordnet.

Die zusätzlich erforderlichen rd. 25 m² Spielplatzfläche werden durch diesen Kinderspielplatz mit abgedeckt.

5.5 Immissionen:

Auf das Gebiet einwirkende Lärm- oder Geruchsmissionen sind nicht bekannt.

6. Planinhalt:

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise:

Die Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie für die Bauweise sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.7 angepaßt.

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; dabei entfällt im vorliegenden Bebauungsplan die textliche Festsetzung zur Errichtung von Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, weil die in § 4 Abs.3 Nr.6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) seinerzeit geltende Vorschrift in

6.1 Fortsetzung:

der dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegenden Neufassung der BauNVO vom 23.01.1990 nicht mehr enthalten ist.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt $Z= 1$, die Grundflächenzahl ist mit $GRZ= 0,2$ festgesetzt.

Eine Geschoßflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt worden. Die Geschoßfläche ist gemäß § 20 Abs.3 BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln, sofern zusätzliche Festsetzungen nicht getroffen worden sind; die zulässige Geschoßfläche stimmt somit im vorliegenden Bebauungsplan mit der zulässigen Grundfläche überein.

Es gilt allgemein die offene Bauweise (o), in der nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind.

6.2 Mindestgröße der Baugrundstücke/ Überbaubare Grundstücksfläche:

Der Grundstückseigentümer geht davon aus, daß das Erweiterungsgebiet der Nachfrage entsprechend in drei etwa gleich große Baugrundstücke mit je ca. 1.300 m² Fläche aufgeteilt werden wird.

Erfahrungsgemäß sind spätere Unterteilungen von größeren Hausgrundstücken nicht auszuschließen; die Entwicklung im Bereich nördlich des Haddorfer Weges ist als ein Beispiel hierfür zu nennen.

Für das vorliegende Bebauungsplangebiet wird daher eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m² festgesetzt. Diese Festsetzung ist zur Vermeidung einer Parzellierung in noch kleinere Grundstücke auch in Hinblick auf die Möglichkeit, Doppelhäuser zu errichten, erforderlich.

Bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde berücksichtigt, daß auch im Erweiterungsgebiet- wie für das aus dem Bebauungsplan Nr.7 ausgegliederte Flurstück 23/9- private Zuwegungen für Baugrundstücke in zweiter Reihe, d.h. im nördlichen Bereich des Gebietes, benötigt werden könnten; entsprechende nicht überbaubare Grundstücksstreifen wurden eingeplant.

6.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Grenzmischhecke):

Entlang den äußeren Grenzen im Osten und Norden des Bebauungsplangebietes ist eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, durch die die Bebauung eingegrünt und gegen das Außengebiet abgegrenzt und abgeschirmt wird.

Das im Bebauungsplan Nr.7 entlang der östlichen Grenze der jetzigen, in den vorliegenden Bebauungsplan mit einbezogenen Flurstücke 23/9 und 23/10 ausgewiesene Teilstück einer Grenzmischhecke wird aufgehoben, da diese Grenze infolge der Baugebietserweiterung nun im Innenbereich liegt.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mindestens eine Pflanze je 2 m² zu setzen.

Als standortheimische Laubgehölze sind zu verwenden:

Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche sowie Vogelbeere, Hasel, Hundsrose und schwarzer Holunder.

7. Beurteilung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Bei dem durch die Baugebietserweiterung in Anspruch genommenen Gelände handelt es sich um eine ständig bewirtschaftete Acker- Grünland- Fläche ohne jeglichen Baum- und Strauchbewuchs, deren ökologischer Wert als gering einzustufen ist. Hinsichtlich Flora und Fauna sind von der Umgebung abweichende Besonderheiten nicht zu vermerken; Pflanzen- und Tierarten entsprechen den auf den angrenzenden Acker- Grünland- Flächen vorkommenden Arten.

Eine Ausgleichsmaßnahme zu den entstehenden Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild stellt die Festsetzung eines Pflanzstreifens von mindestens 3 m Breite (Grenzmischhecke) aus standortheimischen Laubgehölzen im Bebauungsplan dar. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind die für den festgesetzten Pflanzstreifen zu verwendenden Gehölze sowie die Pflanzdichte in der Begründung aufgeführt (hierzu: Abschnitt 6.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern).

7. Fortsetzung:

Bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Grundfläche im Erweiterungsgebiet werden höchstens bis zu 800 m² Fläche versiegelt; dem stehen mindestens 400 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gegenüber.

Außerdem verbleiben mindestens rd. 2.500 m² Gartenfläche im Erweiterungsgebiet, die durch weitere Anpflanzungen zusätzlich als Ausgleichsmaßnahme wirken.

8. Maßnahmen:

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für Pflanzgebote gemäß § 178 BauGB zur Durchsetzung der festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.

9. Verfahren:

Der Auftrag zur Bearbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde der Unterzeichneten im November 1993 erteilt.

An den Besprechungen in der Verwaltung über Einzelheiten des Planinhaltes wurde der Eigentümer des betroffenen Flurstückes 23/8 beteiligt.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hammah stimmte dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung in seiner Sitzung am 02.12.1993 zu und beschloß, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen unter Hinweis darauf, daß der in diesen Bebauungsplan mit einbezogene Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.7 "Mittelsdorf- Nördlich Haddorfer Weg/ Östlich Heidberg" mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.7A "Erweiterung Mittelsdorf- Nördlich Haddorfer Weg/ Östlich Heidberg" außer Kraft tritt.

Der Verwaltungsausschuß beschloß ferner, daß die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs.2 BauGB durchzuführen sei.

Außerdem beschloß der Verwaltungsausschuß, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB abzusehen, da die Aufstellung des Bebauungsplanes sich nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

9. Fortsetzung:


Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Aushang durchgeführt in der Zeit vom 03.01.1994 bis zum 04.02.1994.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Rundschreiben vom 10.12.1993 von der Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gemäß § 4 BauGB gebeten.

Anregungen wurden seitens des Landkreises Stade vorgebracht; insbesondere wurde eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Eingriffsregelung empfohlen. Hierzu fand eine Besprechung am 15.02.1994 beim Landkreis Stade statt zwischen Herrn Seggermann und Herrn Bürgermeister Breuer sowie der Planverfasserin.

Die Planzeichenerklärung und die Begründung wurden entsprechend den seitens des Landkreises Stade vorgebrachten Anregungen ergänzt.

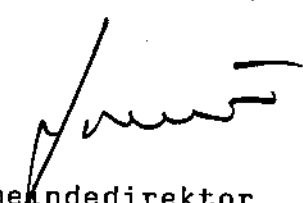
Für die Gemeinde Hammah bearbeitet
Hammah, den 22.02.1994


DIPLOM. INGENIEURIN SIGRID ROSECK
ARCHITEKTIN BDA
THUNER STRASSE 15A
21680 STADE / ELBE
FERNRUF (04141) 6 28 71

Der Rat der Gemeinde Hammah hat die Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 22.02.1994 beschlossen.
Hammah, den 22.02.1994

GEMEINDE HAMMAH




Gemeindedirektor.