

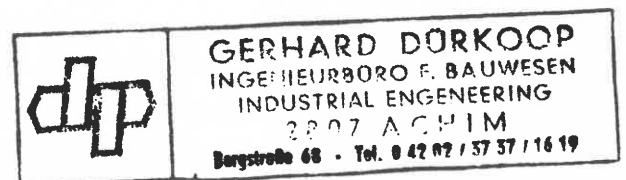
F L E C K E N L A N G W E D E L  
O R T S C H A F T C L U V E N H A G E N  
L A N D K R E I S V E R L E N

B E G R Ü N D U N G

z u m B E B A U U N G S P L A N N r . 1 9 . 1

" L E S S E L - N O R D "

A C H I M , i m O k t o b e r 1 9 8 1



BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN 19.1

"LESSEL - NORD" des FLECKENS LANGWEDDEL  
LANDKREIS VERDEN

(gem. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung  
der Bekanntmachung vom 25. August 1976 (BGBl. I,  
S. 2257, geändert durch Gesetz vom 09.12.1976  
(BGBl. S 3281) und vom 06.07.1979 (BGBl. S 949)  
und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der  
Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764).

1. PLANUNGS-AUFSTELLUNG

ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf  
Beschluss des Fleckens Langwedel vom 25.04.1977,  
den Änderungsbeschlüssen hierzu vom 26.04.1978  
und 19.12.1978 sowie dem Ergänzungsbeschluss  
vom 28.04.1981.

Die Flächengröße innerhalb des Geltungsbereiches  
beträgt rd. 5 ha.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Cluven-  
hagen, Flur 4 und wird begrenzt:

Im Norden durch die Bundesbahnlinie,  
im Osten durch die Gemarkungsgrenze zwischen  
der Flur 4 der Gemarkung Cluvenhagen und  
der Flur 3 der Gemarkung Daverden,  
im Süden durch die Südgrenze der "Daverdener  
Straße" und  
im Westen durch die Grenze zum Bebauungsplan  
Nr. 2 "Grundstück Wilkens".

Durch die Aufstellung des qualifizierten  
Bebauungsplanes soll eine geregelte Bebauung  
und Erschließung sichergestellt werden.

## 2. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Der Bebauungsplan ist aus den Vorgaben des  
genehmigten Flächennutzungsplanes des Fleckens  
Langwedel, Teilplan III entwickelt.

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungs-  
bereich des vorliegenden Bebauungsplanes  
Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit der Geschöß-  
flächenzahl (GFZ) 0,3 aus.

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

### 4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES.

Das überplante Gebiet liegt am Ortsrand von Cluvenhagen und wird im Norden durch den Gleiskörper der Deutschen Bundesbahn begrenzt. Im Osten bildet eine Waldfläche den Siedlungsabschluß.

Im Süden schließt ein überwiegend bebautes Kleinsiedlungsgebiet an.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Grundstück Wilkens" an, dessen Siedlungsstruktur aus Einfamilienhäusern besteht. Der vorliegende Bebauungsplan ist als Fortsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grundstück Wilkens" zu sehen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches weist Einfamilienhausbebauung auf, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes baurechtlich geregelt werden soll.

#### 5. ERSCHLIESSUNG, VERSORGUNG, ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen, wie "Daverdener Straße", "Waldstraße", "Kiefernheide" und "Grenzstraße" zum größten Teil erschlossen. Es ist lediglich eine Verbreiterung des verlängerten Grenzweges und daran anschließend eine Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen, um den zur Zeit noch ungenügend erschlossenen Innenbereich zu erschließen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Brauchwasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Versorgungsträger sind folgende:

Wasserversorgung: der Trinkwasserverband des Landkreises Verden.

Energieversorgung: das Überlandwerk Nord-Hannover. Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist eine Kabeltrafostation erforderlich. Eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Fernmeldeeinrichtungen: die Deutsche Bundespost.

Die Löschwasserversorgung wird über die zentrale Wasserversorgung durch Feuerlöschhydranten gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Abwassersystem des Fleckens Langwedel. Der Kanal ist bis auf das Stück Planstraße 1 verlegt.

Die Oberflächenwasserentsorgung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach dem Generalentwässerungsplan für die Oberflächenentwässerung im Gebiet des Fleckens Langwedel, aufgestellt vom Ingenieurbüro Gerhard Dürkoop, Achim. Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke erfolgt durch Verrieselung auf dem Grundstück.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Verden.

## 6. BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

Zur Erlangung einer städtebaulichen Ordnung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im wesentlichen folgende Gebiete und Flächen ausgewiesen:

### Kleinsiedlungsgebiet (WS)

Für den gesamten Geltungsbereich ist diese Art der baulichen Nutzungen festgesetzt und entspricht der heutigen Nutzung der schon bebauten Flächen.

Das gleiche gilt für das Maß der baulichen Nutzung, der Geschoßflächenzahl GFZ 0,3 und der Geschossigkeit I (eingeschossig).

### Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind gemäß ihrer Bestimmung in ausreichender Breite ausgewiesen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Sichtdreiecke festgesetzt.

#### Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Ausgehend von der Planstraße 1 bis hin zur "Waldstraße" ist für die Verlegung von Entsorgungsleitungen eine Fläche mit Leitungsrechten zu belasten.

#### Baugrenze

Zu der im Westen an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche ist für die Bebauung ein Sicherheitsabstand von 12 m einzuhalten. Die Baugrenze ist entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Kinderspielplatz

Von der Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird abgesehen, da für ein Kleinsiedlungsgebiet gem. Ziff. 2.1 zu § 2 NSpPG ein Kinderspielplatz nicht gefordert wird.

#### Lärmschutzmaßnahmen

Das Gebiet wird durch Emissionen des Schienenverkehrs auf der angrenzenden DB-Strecke Bremen-Wunstorf belastet. Der Planungsrichtpegel für "gesundes Wohnen" bzw. nach Vornorm DIN 18005 wird nachts im gesamten Plangebiet und am Tage im nördlichen Plangebiet überschritten. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen (Punkte 2a,b,c) textlich festgesetzt.



7. K O S T E N

Für die Erschließung des vorliegenden Bebauungs-  
planes entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Öffentliche Verkehrsflächen (Straßenbau, Grunderwerb)	DM 160.000,--
Regenwasserkanalisation	DM 27.000,--
Straßenbeleuchtung	DM 6.300,--
	<hr/>
	DM 193.300,--
Kostenanteil der Gemeinde (10 %)	- DM 19.330,--
	<hr/>
	DM 173.970,--

---

Schmutzwasserkanalisation	DM 72.000,--
Kostenanteil der Anlieger bei 2,50 DM/m <sup>2</sup>	DM 53.750,--

---

DM 173.970,--

Kostenanteil der Anlieger für die Erschließung	DM 53.750,--
---	--------------

---

Gesamtkosten DM 227.720,--  
=====

Die Kosten werden durch die Erhebung von Kanal-  
bau- und Erschließungsbeiträgen bzw. Erschließungs-  
verträge gedeckt.

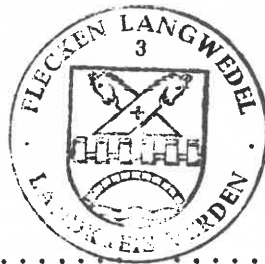
8. PLANFOLGEVERFAHREN

Für bodenordnende Maßnahmen bildet der  
Bebauungsplan die Grundlage.

Der Gemeinde steht nach § 24 BBauG ein all-  
gemeines Vorkaufsrecht zu.

2815 Langwedel, den **22. März 1982** .....

FLECKEN LANGWEDEL



.....  
*[Handwritten signature]*

Der Bürgermeister

.....  
*[Handwritten signature]*

Der Gemeindedirektor