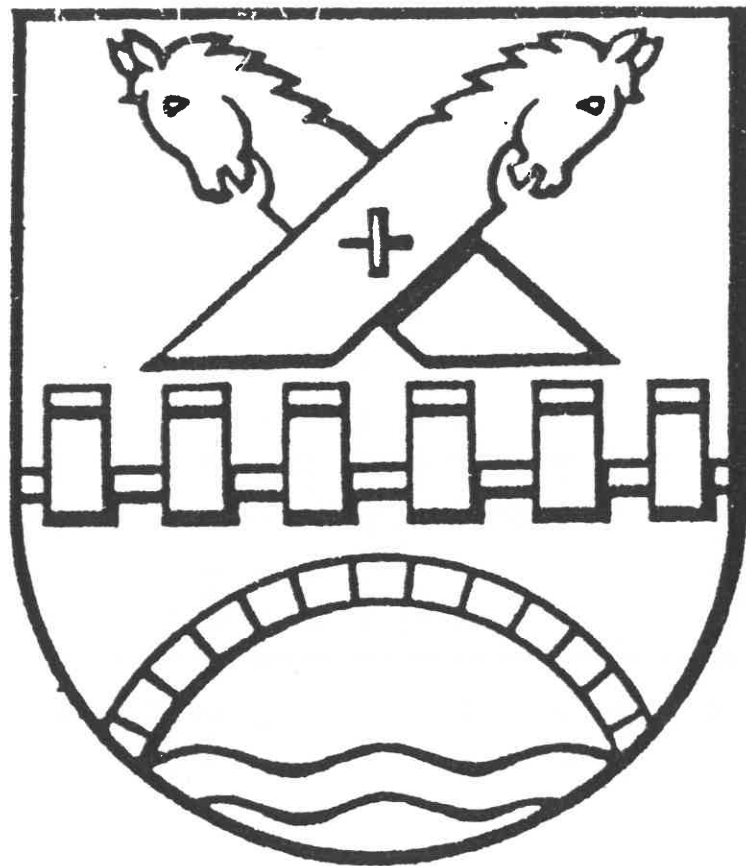


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 22.1
" IM SANDE-WEST "
1. ÄNDERUNG



URSCHRIFT

FLECKEN LANGWEDEL

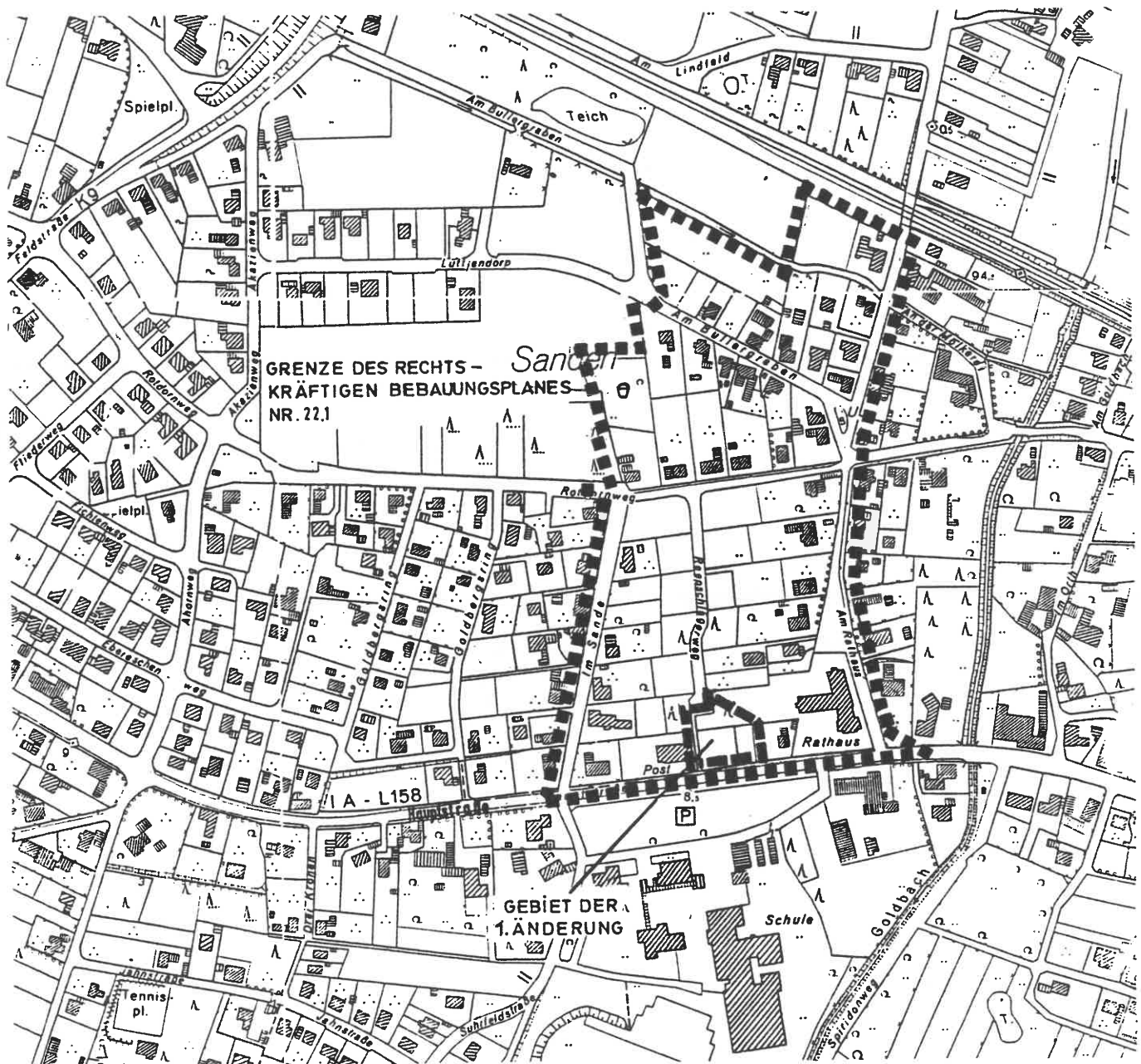
Landkreis Verden

1.0 Geltungsbereich des Änderungsgebietes

1.1 Allgemeine Lage des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 22.1 "Im Sande-West", der am 27.09.1985 bestandskräftig geworden ist, in der Ortschaft Daverden des Fleckens Langwedel, nördlich der Hauptstraße (L 158).

Es ist im folgenden Übersichtsplan gestrichelt gekennzeichnet.



1.2 Grenzen des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt in der Flur 5 der Gemarkung Daverden und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Wegeflurstückes 39/8 (Reepschlägerweg) und deren Verlängerung in westlicher Richtung bis zu 3 m in das Flurstück 39/4
- im Nordosten durch eine Verbindung der nordöstlichen Grenzpunkte der Flurstücke 39/8 und 48/12
- im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 48/12
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 48/5 und 48/7 (Hauptstraße)
- im Westen durch eine Parallele im Abstand von 3 m zur östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 48/16 und 39/4 und durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 39/8.

1.3 Größe des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet ist ca. 0,22 ha groß. Davon fallen ca. 0,2 ha auf das allgemeine Wohngebiet und ca. 0,02 ha auf die öffentliche Verkehrsfläche.

1.4 Nutzung des Änderungsgebietes

Im Änderungsgebiet ist keine Bebauung vorhanden. Die Flächen werden teilweise als Gartenland genutzt, während die übrigen Flächen brach liegen.

2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel weist für den Geltungsbereich des Änderungsgebietes eine Wohnbaufläche aus.

Somit stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB überein.

2.2 Überörtliche Planung und Raumordnung

Fragen überörtlicher Planungen und der Raumordnung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

2.3 Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Mit in Kraft treten der 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22.1 "Im Sande-West", soweit sie vom Änderungsgebiet und den Festsetzungen der 1. Änderung umfaßt werden, aufgehoben.

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Erfordernis und Ziele der 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 22.1 "Im Sande-West" ist am 27.09.1985 rechtsverbindlich geworden.

Inzwischen sind im Bebauungsplangebiet bauliche Veränderungen eingetreten. So ist westlich des Änderungsgebietes ein Postgebäude und östlich das Rathaus des Fleckens Langwedel gebaut worden.

Der Bebauungsplan Nr. 22.1 "Im Sande-West" setzt an der östlichen Grenze des Flurstückes 48/16 (Post) eine öffentliche Verkehrsfläche (Wegeverbindung) zwischen der Hauptstraße und dem Reepschlägerweg (in 3 m Breite) fest. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verlegung des Verbindungsweges in östlicher Richtung, um einerseits eine beabsichtigte Erweiterung des Postgebäudes in Verbindung mit Läden und Dienstleistungsbetrieben zu ermöglichen und um andererseits die Anbindung der Anwohner des Rotdorn- und Reepschlägerweges an die Hauptstraße zu verbessern.

3.2 Festsetzungen im Änderungsgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 22.1 setzt im Änderungsgebiet als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet und als Maß der baulichen Nutzung eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest.

Diese Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes (einschließlich der textlichen Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung) bleiben bestehen.

Bezüglich der Bauweise sind im Änderungsgebiet nur Einzel- und Doppelhäuser, die in offener Bauweise zu errichten sind, zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, um das vorhandene umliegende städtebauliche Erscheinungsbild im Änderungsgebiet fortzusetzen. Die Baugrenzen innerhalb des Änderungsgebietes sind so festgesetzt, daß für die Eigentümer im Rahmen der Festsetzungen genügend "Spielraum" zur Verwirklichung ihrer baulichen Anlagen bleibt.

4.0 Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Änderungsgebietes an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die angrenzenden ausgebauten Straßen (Hauptstraße, Reepschlägerweg). Auf dem Flurstück 48/11 ist in einem Abstand von ca. 9 m zu der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 48/11 eine öffentliche Verkehrsfläche (Verbindungsweg) für Fußgänger und Radfahrer mit einer Breite von 3 m festgesetzt.

Dieser Verbindungsweg zwischen Hauptstraße und Reepschlägerweg ist direkt hinter der Landesstraßengrenze abzuschranken, um ein unmittelbares Hinausgelangen von Radfahrern auf die Hauptstraße zu verhindern.

5.0 Immissionsschutz

Das Änderungsgebiet grenzt unmittelbar an die L 158 an. Von diesem Verkehrsweg wirken Lärmimmissionen auf das Änderungsgebiet ein. Deshalb bleiben die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22.1 "Im Sande-West" festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen im Änderungsbereich unverändert bestehen.

6.0 Kinderspielplätze

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22.1 ist nördlich des Rotdornweges gemäß § 2 Abs. 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ein Kinderspielplatz festgesetzt.

Dieser Spielplatz verfügt über die erforderliche Größe, liegt in einer ausreichenden Entfernung und ist gut und gefahrenlos zu erreichen.

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Trinkwasserverbandes für den Landkreis Verden angeschlossen.

7.2 Elt-Versorgung

Die Elt-Versorgung wird vom Überlandwerk Nord-Hannover AG gewährleistet.

7.3 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Landkreis Verden.

7.4 Abwasserbeseitigung

Das Änderungsgebiet wird über eine öffentliche Kanalisation, die in den öffentlichen Straßen vorhanden ist, entsorgt. Von hier aus werden die Abwässer zur Kläranlage Verden geleitet.

Die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt durch Verrieselung und Versickerung auf den Grundstücken. Dieses ist durch den zur Verrieselung geeigneten Untergrund und durch die Größe der Grundstücke gewährleistet. Das auf den öffentlichen Straßen anfallende Oberflächenwasser wird durch die vorhandene Kanalisation in den angrenzenden Straßen beseitigt.

7.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch vorhandene Feuerlöschhydranten gewährleistet.

7.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird von der Gasversorgung Langwedel GmbH vorgenommen.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

8.1 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen, wie Umlegung und Enteignung, sind nicht erforderlich.

Die vom Flecken Langwedel benötigten Flächen für den Verbindungsweg werden zu gegebener Zeit erworben.

8.3 Kosten

Für den Ausbau des Verbindungsweges wird mit einer Kostenbelastung von 10.000 DM gerechnet.

Die Mittel zur Finanzierung der Baumaßnahme werden zu gegebener Zeit aus dem Haushalt des Flecken Langwedels bereitgestellt.

Langwedel, den 27-06-1991

.....

 BÜRGERMEISTER



.....

 GEMEINDEDIREKTOR