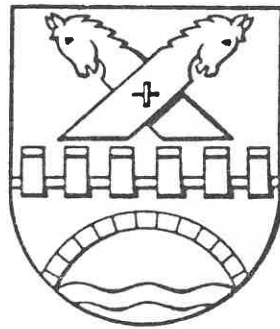




FLECKEN LANGWEDEL



Langwedel, den 10.11.1987
ausgearbeitet durch:
Ing.-Büro Jürgen Stiehler
Etelser Straße 53
2815 Langwedel/Etelsern

B E G R Ü N D U N G =====

Zum Bebauungsplan Nr. 50 "Nördlich der
Schule"
mit Aufhebung des bisherigen Bebauungs-
planes Nr. 4 "Nördlich der Schule"

BEGRUENDUNG

=====

zum Bebauungsplan Nr. 50 "Noerdlich der Schule" des Fleckens Langwedel, Landkreis Verden

1. Allgemeines

1.1 Der Bebauungsplan Nr. 50 "Noerdlich der Schule" wird vom Flecken Langwedel u.a. unter Beachtung der Bestimmungen des Par. 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 06.07.1979 (BGBl. IS. 949), der Bau-nutzungsverordnung (Bau NVO) vom 15.09.1977 sowie der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 aufgestellt.

1.2 Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird zu- gleich die 35. Flaechennutzungsplanaenderung im Pa- rallelverfahren durchgefuehrt, so dass dem Entwick- lungsgebot des Par. 8 Abs. 2 BBauG entsprochen wird.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 50 wurde am 17.12.1985 durch den Rat des Fleckens Lang- wedel gefasst. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungs- planes wird der bisherige Bebauungsplan Nr. 4 "Noerd- lich der Schule" aufgehoben.

1.3 Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird ein Gebiet westlich des "Kuckucksweg" mit einer Tiefe von ca. 90 m zwischen dem "Finkenweg" und der Da- verdener Strasse" als Bauland ausgewiesen.

Durch die Festsetzung der baulichen Nutzung werden die Vorraussetzungen fuer eine ordnungsgemaesse und wirtschaftliche Erschliessung des Baugebietes ge- schaffen.

1.4 Der Geltungsbereich des bisherigen rechtskraeftigen Bebauungsplanes Nr. 4 "Noerdlich der Schule" wird uebernommen. Gleichzeitig erfolgt eine Ausweitung des Plangebietes im noerdliche Richtung.

1.5 Das ca. 1,62 ha grosse Plangebiet ist groesstenteils bebaut. Einzelne Flurstuecke werden gaertnerisch ge- nutzt. Es liegt in der Gemarkung Cluvenhagen, Flur 4, und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die suedliche Strassengrenze der "Daverdener Strasse".

Im Osten durch den "Kuckucksweg".

Es ist auch ein Sichtdreieck mit 22/22m festgesetzt worden (gemäß Auflage der Anzeigeverfügung des Landkreises Verden vom 21.6.88).

Im Sueden durch den "Finkenweg".
Im Westen durch die Westgrenze der Flurstuecke
124/3, 124/4, 124/6, 124/7, 124/2 der Flur 4 der
Gemarkung Cluvenhagen.

- 1.6 Folgende Flurstuecke werden ganz oder teilweise vom
Plangebiet abgedeckt:

Flurstuecke 116/102 (Finkenweg), 125/20 (Starenweg),
586 (Kuckucksweg), 124/3, 124/4, 124/6, 124/7, 124/2,
125/14, 125/19, 125/17, 125/16, 125/7, 125/12, 125/11,
125/9, 125/5, 125/2, 125/3.

Der raeumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist
in der Planzeichnung genau gekennzeichnet. Als Plan-
unterlage ist der vom Katasteramt Verden hergestellte
Lageplan im Masstab 1 : 1000 verwendet worden.

2. Staedtebauliche Begrueendung

2.1 Staedtebauliche Einordnung

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes decken sich
mit den Darstellungen der 35. Flaechennutzungsplanaen-
derung.

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine ord-
nungs- und zeitgemaesse Erschliessung des Baugebietes
zu gewaehrleisten.

Im derzeit rechtskraeftigen Bebauungsplan Nr. 4 sind
die Schenkellaengen der Sichtdreiecke, der auf den
"Kuckucksweg" einmuedenden Wege "Starenweg" und
"Finknweg" zu gross gewaehlt. Die Schenkellaengen
werden mit 16/22 m neu festgesetzt. *Dadurch ist eine
Verschiebung der Baugrenzen moeglich.
Zur besseren Gestaltung und Ausnutzung des Baugebietes
werden Bautiefen zwischen 18 und 28 m jeweils parallel
zu den Strassengrenzen festgesetzt.
Hierbei wurde die Suedlage beruecksichtigt.
Dadurch ergeben sich Aenderungen der ueberbaubaren
Flaechen auf den Flurstuecken 125/6, 125/7, 125/9,
125/17, 124/4, 125/19, 125/11, 125/12, 124/3, 125/14,
und 125/7.

2.2 Bauweise sowie Art und Mass der baulichen Nutzung

Im derzeit rechtskraeftigen Bebauungsplan ist "Allge-
meines Wohngebiet" mit maximal 1-geschossiger Bebau-
ung bei einer Geschossflaechenzahl (GFZ) von 0,3 und
einer Grundflaechenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.
Diese Ausnutzungsgrade werden geaendert. Zukuenftig
wird im gesamten Plangebiet "Allgemeines Wohngebiet"
mit maximal 2-geschossiger Bebauung bei einer GFZ von
0,5 und einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

Dies geschieht um den individuellen Bauwünschen nachkommen zu können. Die Änderungen erfolgen unter Berücksichtigung des östlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 9 "Waldheim", sowie der umgebenden und im Plangebiet vorhandenen Bebauung.

2.3 Verkehrliche Erschliessung

Die äussere verkehrliche Erschliessung des Plangebietes erfolgt über die "Verdener Strasse" (L158) und die "Daverdener Strasse". Die innere verkehrliche Erschliessung wird über die bereits vorhandenen Erschliessungsstrassen "Kuckuckusweg", "Finkenweg" und "Starenweg" abgewickelt. Für den ruhenden Verkehr sind am "Finkenweg" zwei öffentliche PKW-Parkplätze vorhanden. Die Strassen sind ausgebaut oder als Baustrasse teilausgebaut.

2.4 Gemeinbedarfsflächen/Grünflächen

2.4.1 Spielplätze

Nach den städtebaulichen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen sind ausreichend Möglichkeiten für das Spielen der Kinder im Freien zu treffen. Hierauf kann jedoch verzichtet werden, wenn den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise entsprochen werden kann.

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz ist eine Kinderspielplatzbedarfsfläche von

$$0,5 \times 1,44 \times 2/100 = 0,014 \text{ ha}$$

notwendig.

Diese Bedarfsfläche wird durch den 1986 ausgebauten Kinderspielplatz "Waldheim" abgedeckt. Die rechnerisch erforderliche Grösse des Spielplatzes "Waldheim" beträgt :

$$0,5 \times 11,5 \times 2/100 = 0,115 \text{ ha}$$

Die vorhandene Spielplatzfläche hat eine Grösse von ca. 1370 qm. Die Summe beider rechnerisch erforderlichen Spielplatzflächen ist somit geringer als die tatsächlich im Bebauungsplan Nr. 9 "Waldheim" vorhandenen Spielplatzfläche. Ein Ausnahmeantrag gem. Par. 5 (2) Niedersächsisches Spielplatzgesetz für die Mitnutzung dieses Spielplatzes wird zu gegebener Zeit gestellt. Die genaue Lage ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

3. Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsträger haben die Unterbringung der Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Verkehrsflächen nach der geltenden DIN 1998 vorzunehmen.

- 3.1 Wasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral ueber die vorhandenen oeffentlichen Anlagen des Wasserverteilungsverbandes Verden.
- 3.2 Elt-Versorgung
Anschluesse fuer die elektrische Energie werden durch das vorhandene Leitungsnetz der Ueberlandwerke Nord-Hannover AG ermoeeglicht.
- 3.3 Loeschwasserversorgung
Die Loeschwasserversorgung ist durch vorhandene Hydranten sichergestellt.
- 3.4 Fernsprechversorgung
Der Anschluss an das oeffentliche Fernsprechnetzt sowie an das Breitbandnetz zur Ton- und Fernsehrunderfunkversorgung (Kabelfernsehen) wird durch die Deutsche Bundespost mittels vorhandener Leitungen ermoeeglicht.
- 3.5 Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Fleckens Langwedel.
- 3.6 Oberflaechenentwaesserung
Die Oberflaechenentwaesserung der Strassen des Plangebietes erfolgt unter Zugrundelegung des vom Ing.-Buerro Duerkoop, Achim, im Dezember 1975 aufgestellten "Generalplanes fuer die Oberflaechenentwaesserung des Fleckens Langwedel", der zwischenzeitlich wasserbehoerdlich genehmigt wurde.
- Das Oberflaechenwasser der Strassen wird in den Seitenraeumen versickert, bzw. ueber Regenwasserkanaele beseitigt.
- Das Oberflaechenwasser, welches auf den Grundstuecken anfaellt, versickert auf denselben und darf nicht den oeffentlichen Strassen zugefuehrt werden. Die Bodenverhaeltnisse lassen diese Beseitigungsform zu.
- 3.7 Abfallbeseitigung
Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Verden durchgefuehrt.
- 3.8 Gasversorgung
Die Gasversorgung fuer den Planbereich wird durch die Gasversorgung Langwedel GmbH (GVL) sichergestellt.

4. Immissionsschutz

Die Laermissionen des Strassenverkehrs der L 158 haben auf das Plangebiet keinen Einfluss. Die grosse Entfernung (minimal 140 m) und die Abschirmung des Gebiets durch die o.g. vorliegende Bebauung erzeugen eine entsprechende Schallminderung.

Die Laermission der noerdlich liegenden Bundesbahnlinie Bremen-Hannover belastet das Plangebiet durch erhebliche Laermissionen. Im Bereich der Bundesbahnlinie sind keine aktiven Schallschutzmassnahmen vorhanden.

Fuer den Verkehrslaerm des Schienenverkehrs auf der Bundesbahnstrecke Bremen-Hannover wird fuer diesen Bereich ein Mittelungspegel von $L_m(25) = 72 \text{ dB(A)}$ am Tage und von $L_m(25) = 74 \text{ dB(A)}$ in der Nacht angegeben.

Durch die vorhandene Bebauung auf der Nordseite der Daverdener Strasse ergibt sich eine Verringerung um ca. 5 dB(A).

Auf der Grundlage der v.g. Mittelungspegel wurden die weiteren Laermissionsbelastungen fuer das Plangebiet errechnet. Die Ermittlung erfolgt gem. DIN 18005 Teil I, Entwurf April 1982 unter Beruecksichtigung der Schallminderung durch bereits vorhandene Bebauung.

Fuer die noerdliche Baugrenze des Plangebietes wurden Schallpegel von 56 dB(A) am Tage und von 58 dB(A) in der Nacht errechnet.

Schalltechnische Orientierungswerte fuer die staedtebauliche Planung gem. DIN 18005, Teil I sind fuer

WA-Gebiete: tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A).

Die Ueberschreitung der Orientierungswerte betraegt im Geltungsbereich maximal 13 dB(A).

Zur Verbesserung des Immissionsschutzkonfliktes bei Neubauten bzw. bei baulichen Aenderungen von Buero-, Wohn- und Schlafräumen wird passiver Schallschutz durch textliche Festsetzungen erfolgen unter Zugrundelegung der einzelnen Laerpegelbereiche.

Laerpegelbereiche: gem. DIN 4109 in jeweils neuester Fassung (z.Z. DIN 4109, Entwurf Oktober 1984, "Schallschutz im Hochbau", Teil VI "bauliche Massnahmen zum Schutz gegen Aussenlaerm".)

Massgebliche Aussenlaermpegel fuer den
 Laermpegelbereich 0 = 50 dB(A)
 Laermpegelbereich I = 51 bis 55 dB(A)
 Laermpegelbereich II = 56 bis 60 dB(A)

Fuer den Laermpegelbereich I wurden keine zusaetzlichen Festsetzungen fuer Aussenbauteile aufgenommen, weil heutige Wohnraeume diesen Anforderungen bereits genuegen.

Fuer den Laermpegelbereich II gelten folgende textliche Festsetzungen:

- a) Bei Neubauten bzw. wesentlichen Aenderungen sind in der Grundrissgestaltung alle Moeglichkeiten auszu-schoepfen, dass durch die Hausform und die Zuordnung von Nebengebaeuden laermgeschuetzte Wohnbereiche auch ausserhalb der Gebaeude entstehen.
- b) Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Aenderungen sind bei der Anordnung von Buero-, Wohn- und Schlaf-raeumen alle Moeglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Raeume zu laermgeschuetzten Bereichen angeordnet werden.
- c) Fuer Aussenbauteile (Fenster, Wand, Dach) vorgenann-ter Raeume, fuer die eine laermgeschuetzte Anord-nung nicht moeglich ist, muss baulicher Schallschutz entsprechend dem Laermpegelbereich II der "Richt-linien fuer bauliche Massnahmen zum Schutz gegen Aussenlaerm (in jeweils gueltiger Fassung)" vorge-sehen werden.

5. Folgemassnahmen

Bodenordnende Massnahmen (Baulandumlegung) im Sinne des Bundesbaugesetzes (Teil IV) sind nicht notwendig.

6. Flaechenuebersicht

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,44 ha
Strassenflaeche	ca.	0,18 ha

Gesamtflaeche	ca.	1,62 ha
		=====

7. Soziale Massnahmen

Bei der Aufstellung bzw. bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten, dass sich Tatsachen ergeben, die sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Bereich wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken.

Ein Sozialplan eruebrigt sich somit.

2815 Langwedel, den 5. APR. 1988

Flecken Langwedel



Buergermeister





Gemeindedirektor