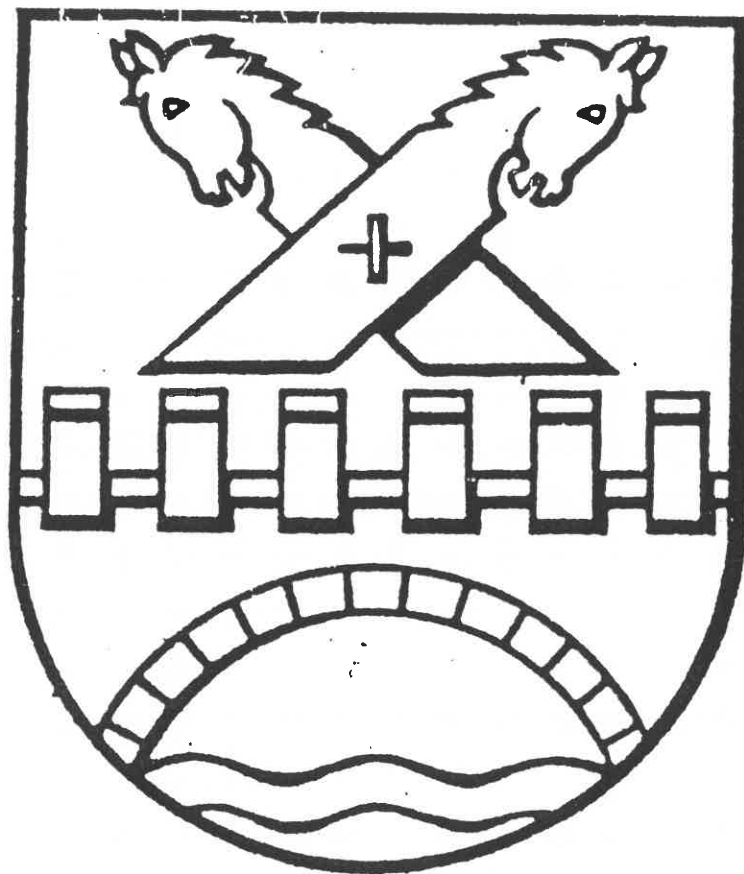


BEGRÜNDUNG  
ZUR 3. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES  
NR. 6

"AM MAIBERG"



URSCHRIFT  
FLECKEN LANGWEDEL

Landkreis Verden

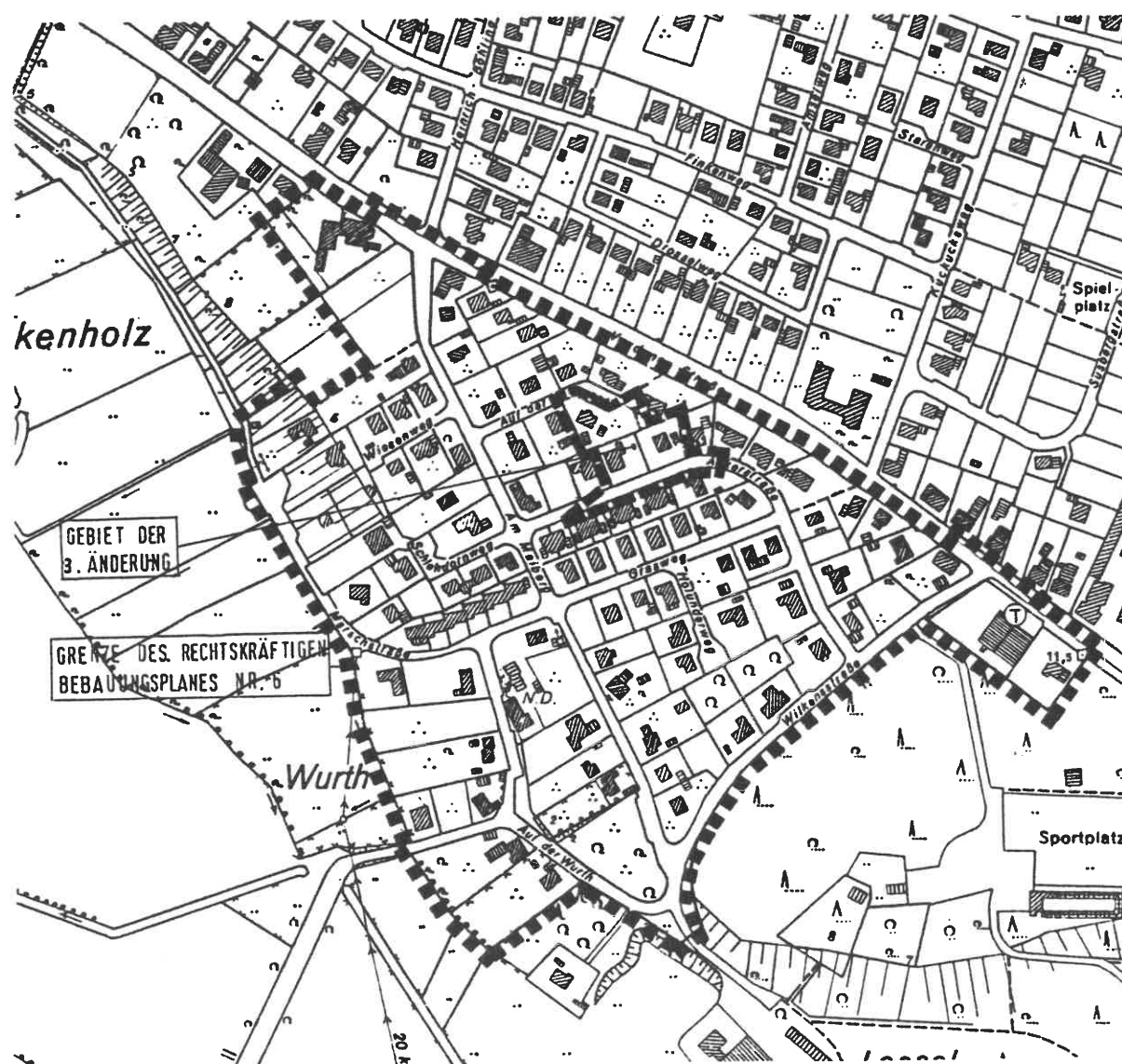
**Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Maiberg" des Fleckens Langwedel**

**1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

**1.1 Allgemeine Lage des Änderungsgebietes**

Das Änderungsgebiet liegt im Zentrum des Ortsteiles Cluvenhagen des Fleckens Langwedel, südlich der Landesstraße L 158, zwischen der "Ackerstraße" und der Straße "Auf der Vorgeest".

Es ist im folgenden Übersichtsplan von Cluvenhagen gestrichelt gekennzeichnet.



### **1.2 Grenzen des Änderungsgebietes**

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

- Im Nordosten durch eine Parallele durch das Flurstück 25/14 im Abstand von 3 m zur östlichen Grenze des Flurstücks 25/6, durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstücks 26/19, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 27/31 (Ackerstraße) und durch eine vom südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 26/14 in südliche Richtung durch das Flurstück 27/31 (Ackerstraße) verlaufende Linie,
- im Süden durch die südliche Grenze der "Ackerstraße" (Flurstück 27/31),
- im Südwesten durch eine vom nordöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 27/28 durch das Flurstück 27/31 (Ackerstraße) zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 26/20 verlaufende Linie, durch die westliche Grenze des Flurstücks 26/20 und durch die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 25/6,
- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 25/6 und 25/14.

### **1.3 Größe und Nutzung des Änderungsgebietes**

Das Änderungsgebiet ist ca. 0,38 ha groß; davon entfallen ca. 0,31 ha auf das allgemeine Wohngebiet (WA) und ca. 0,07 ha auf die öffentliche Verkehrsfläche.

Im Änderungsgebiet befindet sich eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise mit Nebenanlagen. Die Freiflächen werden als befestigter Straßenraum sowie als Gartenland genutzt.

#### **1.4 Umliegende Nutzung**

Das Änderungsgebiet ist von einer eingeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise umgeben.

### **2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **2.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel stellt für das Änderungsgebiet allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,5 dar. Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

#### **2.2 Überörtliche Planung und Raumordnung**

Fragen überörtlicher Planung und der Raumordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

### **2.3 Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen**

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Maiberg", soweit sie vom Änderungsgebiet und den Festsetzungen der 3. Änderung umfaßt werden, in vollem Umfang aufgehoben.

### **3.0 Ziele und Zwecke der Planung**

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit Flächen für Sichtfelder als Verbindung zwischen den Straßen "Auf der Vorgeest" und der "Ackerstraße" festgesetzt. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes bzw. beim Ausbau der Straßen ist festgestellt worden, daß diese Verbindung für den öffentlichen Verkehr nicht erforderlich ist und zusätzlich den Durchgangsverkehr fördert. Die 3. Änderung berücksichtigt diese Entwicklung und setzt im Änderungsgebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Weiterhin soll den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, notwendige bauliche Anlagen (z. B. Erweiterungen, Nebenanlagen und Garagen) errichten zu können, die bei Beibehalten der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche liegen würden und somit hier nicht zulässig wären.

### **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Im Änderungsgebiet sind, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6, bezüglich der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, das Maß der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoß als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine offene Bauweise und nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die Baugrenzen im Änderungsgebiet sind so festgesetzt, daß sie in ausreichendem Abstand entlang der das Änderungsgebiet umschließenden Straße verlaufen und den Eigentümern genügend "Spielraum" zur Verwirklichung ihrer baulichen Anlagen lassen. Das Sichtfeld an der Ackerstraße ist nicht mehr erforderlich und wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Die Festsetzung, daß Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind, wird ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 übernommen.

### **3.3 Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht berührt.

#### **4.0 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung im Änderungsgebiet erfolgt über die vorhandenen ausgebauten Straßen "Auf der Vorgeest" und "Ackerstraße", von denen weiterhin die im Änderungsgebiet liegenden Grundstücke erschlossen werden.

Die Anregung des Landkreises Verden, den Wendeplatz am Ende der Straße "Auf der Vorgeest" (außerhalb des Änderungsgebietes) auf einen Durchmesser von 16 bzw. 20 m zu erweitern, wird zurückgewiesen, da die Straße "Auf der Vorgeest" bereits endausgebaut ist.

Des weiteren ist auf Grund der Länge des Wendeplatzes (auf der nördlichen Seite ca. 30 m) ausreichend Platz für Fahrzeuge zur Ver- und Entsorgung vorhanden.

#### **5.0 Ver- und Entsorgung**

##### **5.1 Wasserversorgung**

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

##### **5.2 Elt.-Versorgung**

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

### **5.3 Müllbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Landkreis Verden.

### **5.4 Abwasserbeseitigung**

Das Änderungsgebiet wird über eine öffentliche Kanalisation, die in den öffentlichen Straße vorhanden ist, entsorgt. Von hier aus werden die Abwässer zur Kläranlage nach Achim 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.

### **5.5 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist durch vorhandene Feuerlöschhydranten gewährleistet.

### **5.6 Gasversorgung**

Die Gasversorgung wird von der Gasversorgung Langwedel GmbH vorgenommen.



## 6.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

### 6.1 Soziale und bodenordnende Maßnahmen

Soziale und bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Langwedel, den ..21. JAN. 1993.....

.....  
Bürgermeister



.....  
Gemeindedirektor

10/92