

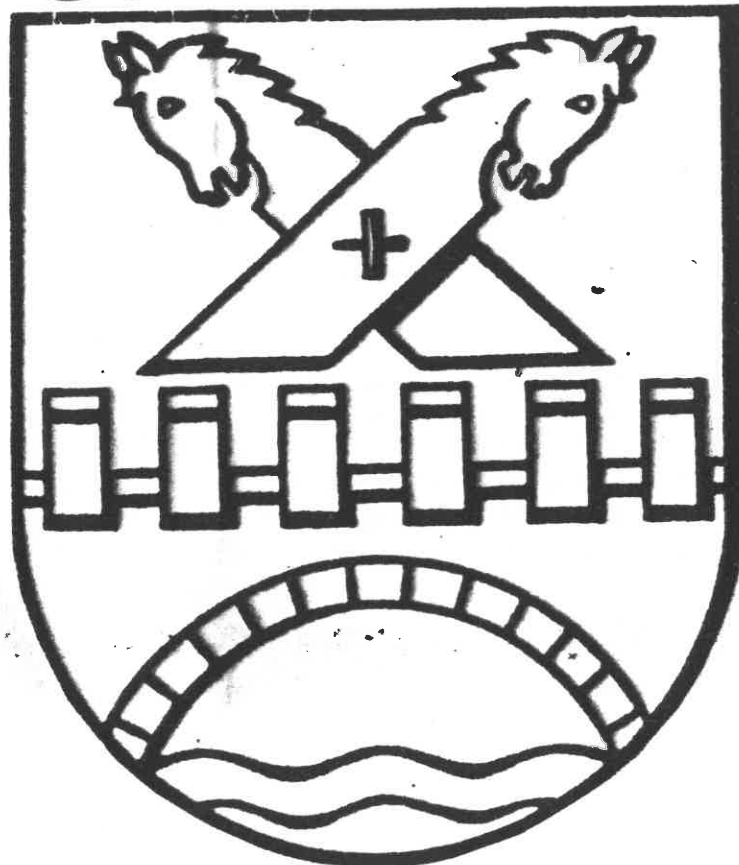
BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6

"AM MAIBERG"

URSCHRIFT



FLECKEN LANGWEDEL

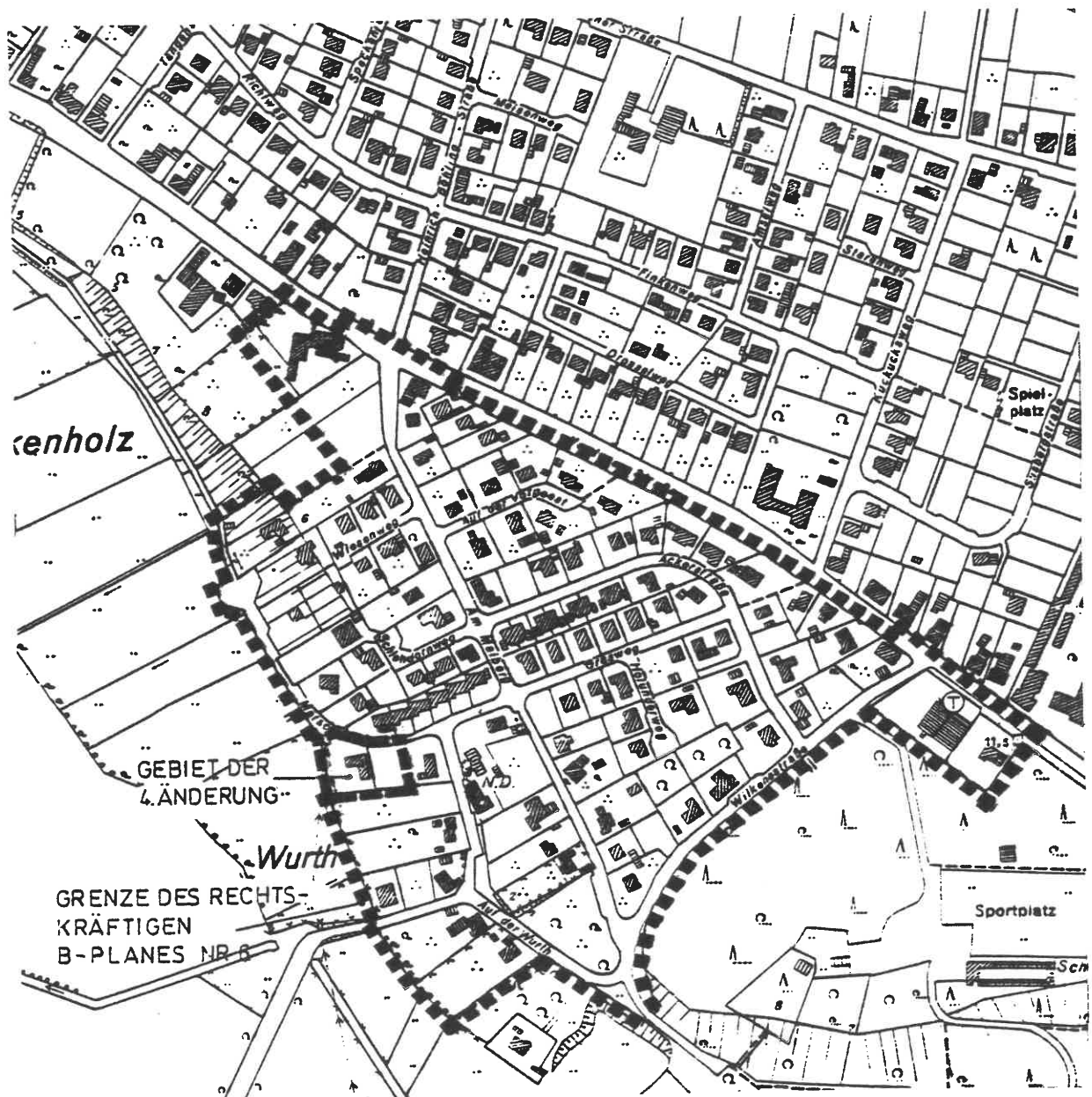
LANDKREIS VERDEN

Begründung zur 4. 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 Südwesten des Ortsteiles Cluvenhagen des Fleckens Langwedel, südlich der Landesstraße L 158, an der "Marschstraße". Es ist im folgenden Übersichtsplan gestrichelt gekennzeichnet.



1.2 Grenzen des Änderungsgebietes

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

- im Norden durch die südliche Grenze der Marschstraße (Flurstück 113/8),
- im Osten durch eine Linie in südlicher Richtung durch die Flurstücke 113/9 und 81/6,
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 81/6 und 81/4
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 81/4.

1.3 Größe und Nutzung des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet ist ca. 0,22 ha groß. Dieses entfällt vollständig auf das Dorfgebiet (MD). Im Änderungsgebiet befindet sich ein einzelstehendes, eingeschossiges Wohnhaus mit Nebenanlagen. Die Freiflächen werden als Gartenland genutzt.

1.4 Umliegende Nutzung

Das Änderungsgebiet ist nach Norden und Osten von einer eingeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise (zum Teil in Hanglage) umgeben. Im Süden grenzt Gartenland an. Im Westen befindet sich der Niederungsbereich der "Alten Aller" (Wiesenland), an dessen Kante noch Teile des ursprünglichen Baum- und Strauchbewuchses vorhanden sind.

2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel stellt für das Änderungsgebiet Dorfgebiet (MD) mit einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,5 dar. Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2.2 Überörtliche Planung und Raumordnung

Das Änderungsgebiet grenzt nach Westen an ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft des regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Verden. Diese Darstellung sowie weitere Fragen überörtlicher Planung und der Raumordnung werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

2.3 Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Maiberg", soweit sie vom Änderungsgebiet und den Festsetzungen der 4. Änderung umfaßt werden, in vollem Umfang aufgehoben.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Durch das Änderungsgebiet verläuft eine 20kv-Freileitung. Deren Verlauf ist in die 4. Änderung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen worden.

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 ist für das Änderungsgebiet ein Dorfgebiet (MD) und die überbaubare Grundstücksfläche mit ca. 25 m Tiefe festgesetzt. Für die geplante bauliche Erweiterung eines Wohnhauses und den Anbau eines Abstellraumes ist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht ausreichend. Zudem sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

Mit einer Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche soll den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, notwendige bauliche Anlagen (z.B. Erweiterungen, Nebenanlagen sowie Garagen) errichten zu können, die bei Beibehalten der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation im Bereich der nicht überbaubaren Flächen liegen würden und somit hier nicht zulässig wären.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht berührt werden, kann die 4. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Änderungsgebiet sind, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6, bezüglich der Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO, das Maß der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoß als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen im Änderungsgebiet sind so festgesetzt, daß sie in ausreichendem Abstand entlang der Marschstraße verlaufen, genügenden Abstand zum angrenzenden Wiesen- und Niederungsbereich einhalten und den Eigentümern genügend "Spielraum" zur Verwirklichung der geplanten baulichen Anlagen lassen.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht berührt.

4.0 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung im Änderungsgebiet erfolgt über die ausgebaute Marschstraße, von der das im Änderungsgebiet liegende Grundstück weiterhin erschlossen werden kann.

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 der 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

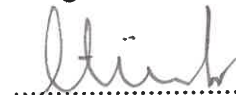
Die Gasversorgung wird von der Gasversorgung Langwedel GmbH vorgenommen.

6.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

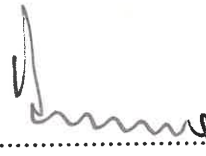
6.1 Soziale und bodenordnende Maßnahmen

Soziale und bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Langwedel, den . 05. AUG. 1993



BÜRGERMEISTER



GEMEINDEDIREKTOR

08/92