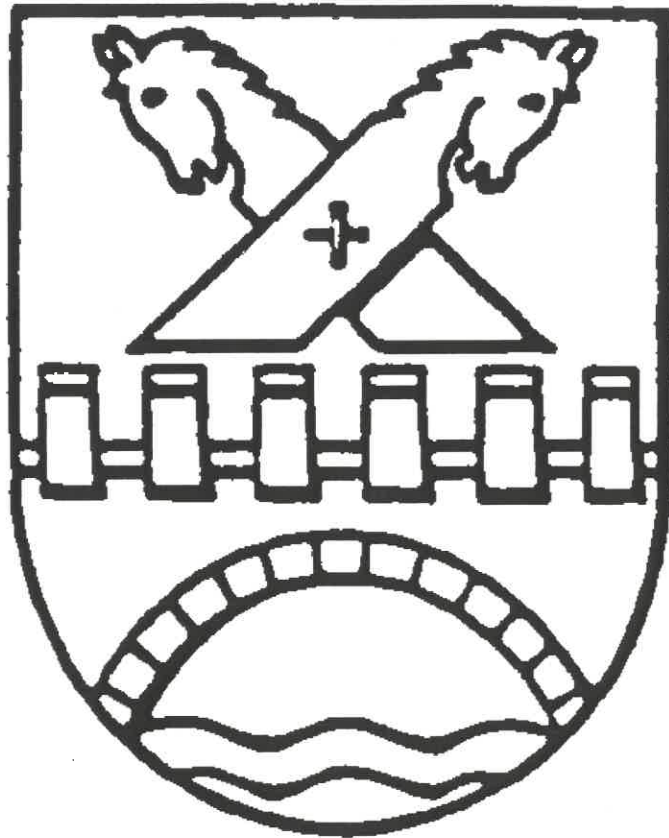


5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 6
„Am Maiberg“



Flecken Langwedel
Landkreis Verden

URSCHRIFT

**FLECKEN LANGWEDEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 6**

„Am Maiberg“

Begründung
zur 5. Änderung

Aufgestellt:



**Stiehler & Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Wilhelm Herbst Straße 10
28359 Bremen
☎ 0421 / 59 84 0 - 0**

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1	Lage und Größe des Geltungsbereiches.....	1
2	Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen.....	1
3	Ziele und Zweck der Änderung.....	1
4	Festsetzungen im Änderungsbereich.....	3
5	Immissionsschutz.....	3
6	Natur und Landschaft.....	3

Anhang:

Verfahrensvermerke

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Maiberg“ Flecken Langwedel

1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Maiberg“ umfasst ca. 15,2 ha. Er liegt im Süden des Ortsteiles Cluvenhagen des Fleckens Langwedel. Das Gebiet erstreckt sich entlang der Verdener Straße, etwa von der „Wilkenstraße“ im Osten bis zur Einmündung der Straße „Am Maiberg“ im Westen. Im Süden umfasst das Gebiet den bebauten Bereich bis über die Straße „Auf der Wurth“ hinaus. Das Änderungsgebiet umfasst einen schmalen Bereich entlang der Verdener Straße und ist in der Abbildung auf der folgenden Seite dargestellt.

2 Verfahrensablauf und Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt. Sie sind teilweise in die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung eingearbeitet. Die Bedenken gegen die Anlegung von Grundstückszufahrten auf dem Grundstück Ackerstraße 13 sowie der Grenzbebauung durch Garagen wurden zurückgewiesen, da sie Regelungen bauordnungsrechtlicher Natur betreffen und nicht Gegenstand der Bebauungspläne sind.

Der Rat des Flecken Langwedel hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 16.05.2002 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Mit Inkrafttreten der 5. Änderung werden die Festsetzungen bezüglich des Verlaufes der Baugrenze und des Zufahrtsverbotes entlang der Verdener Straße des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Maiberg“ aufgehoben.

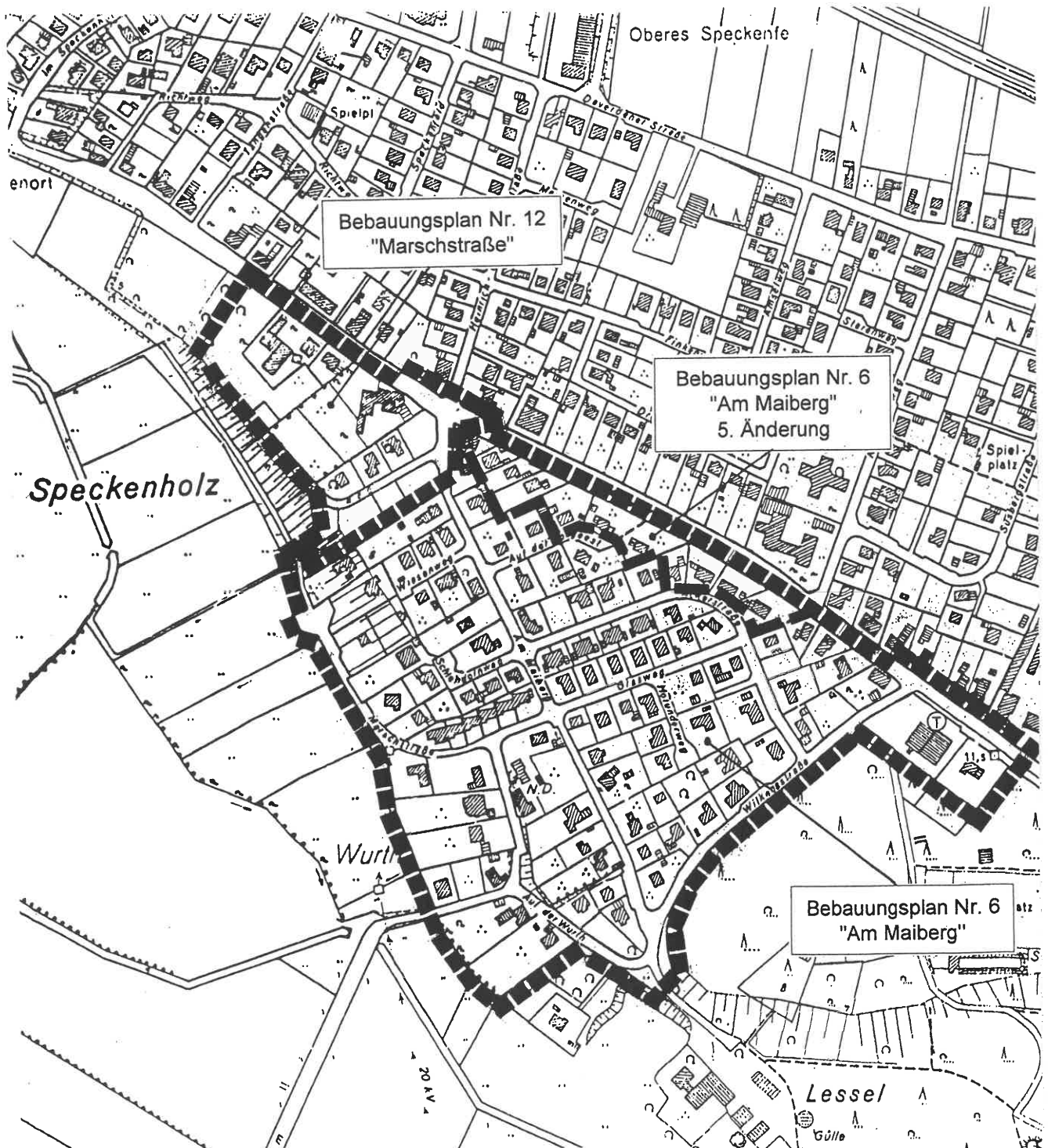
3 Ziele und Zweck der Änderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6, der im Jahre 1975 rechtskräftig geworden ist, sollte im damals überwiegend unbebauten Bereich rückwärtig der Verdener Straße planungsrechtlich der Bau von Wohnhäusern ermöglicht werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 ist entlang der Verdener Straße im Osten ein Mischgebiet (MI), im mittleren Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und im Westen ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Die Baugrenze entlang der Landesstraße 158 wurde außerhalb der vorhandenen Bebauung auf 20 m zur Fahrbahnkante der Verdener Straße festgesetzt. Zusätzlich ist ein Zufahrtsverbot zur Landesstraße für die Baugrundstücke entlang der Verdener Straße festgesetzt worden. Für die damals bereits vorhandenen Gebäude an der Verdener Straße wurden Baugrenzen von 4 m zur Fahrbahnkante festgesetzt. Die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet werden von den rückwärtigen Gemeindestraßen „Ackerstraße“ und „Auf der Vorgeest“ verkehrlich erschlossen.

Ziel des Flecken Langwedel ist es, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 für die Gebäude an der Verdener Straße An- und Ausbaumöglichkeiten zu schaffen, die sich an den vorhandenen Baugrenzen auf den Grundstücken „Verdener Straße 6, 10, 10 A und 12“ und an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 „Verdener Straße“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Landesstraße orientieren. Im Änderungsbereich soll daher die Baugrenze dichter an die Verdener Straße herangerückt werden.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Gebietes der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Maiberg“ (M. 1 : 5.000)



Auf Grund der innerörtlichen Lage und hinsichtlich der Gleichbehandlung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 auf der gegenüberliegenden Straßenseite soll zudem das festgesetzte Zufahrtsverbot zur Landesstraße für die Grundstücke an der Verdener Straße aufgehoben werden. Dadurch wird zusätzlich zur Erschließung über die rückwärtigen Gemeindestraßen eine Zufahrt der einzelnen Grundstücke zur Verdener Straße möglich. Eine zwingende Zuwegung soll nicht festgesetzt werden. Die Eigentümer sollen die Möglichkeit erhalten, ihre Grundstückszufahrten im Rahmen ihrer individuellen Planungen selbst zu wählen.

Sollte sich aufgrund von Umplanungen auf einzelnen Grundstücken eine neue Zuordnung zur Verdener Straße ergeben, wird die entsprechende Zuordnung ordnungsgemäß erfolgen. Grundsätzlich ist eine Umorganisation der derzeitigen Hausnummern jedoch nicht vorgesehen.

4 Festsetzungen im Änderungsbereich

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Maiberg“ werden die Abstände der vorhandenen Gebäude entlang der Verdener Straße berücksichtigt und die Baugrenze näher an die Verdener Straße herangerückt. Die Baugrenze wird im Änderungsbereich auf einen Abstand von 4 m von der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO unzulässig. Darüber hinausgehende zulässige Regelungen für Grenzbebauungen von Garagen sind bauordnungsrechtlicher Natur und damit nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes.

Das festgesetzte Zufahrtsverbot zur Landesstraße wird aufgehoben. Die Änderungen sind in der beigefügten Plananlage dargestellt.

Die übrigen Festsetzungen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 einschließlich der 1. bis 4. Änderung werden nicht verändert und bleiben bestehen.

5 Immissionsschutz

In dem 1975 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 6 wurden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Maiberg“ ermöglicht die Bebaubarkeit eines 8 m - Streifens entlang der Verdener Straße. Lediglich auf einem Grundstück wird eine zusätzliche Baumöglichkeit für ein freistehendes Einfamilienwohnhaus geschaffen. Die übrigen Festsetzungen, mit Ausnahme der Aufhebung des Zufahrtsverbotes, wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 unverändert übernommen. Eine über den Bestand hinausgehende Immissionsbelastung der Grundstücke ist daher nicht gegeben. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind somit nicht erforderlich.

6 Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht berührt. Ortsbildprägender Baumbestand ist in der künftigen überbaubaren Fläche nicht vorhanden.

Aufgestellt:

Bremen, 05.11.2001

INGENIEURBÜRO STIEHLER & PARTNER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

i. A. A. Dassel
(Dipl.-Biol./ Dipl.-Geogr. A. Dassel)

Langwedel, den 21.05.2002

Kastedt
Bürgermeister

