

Begründung

zur

2. vereinfachten Änderung

des Bebauungsplanes

Nr. 7 „Am Holdorf“

Flecken Langwedel

Landkreis Verden

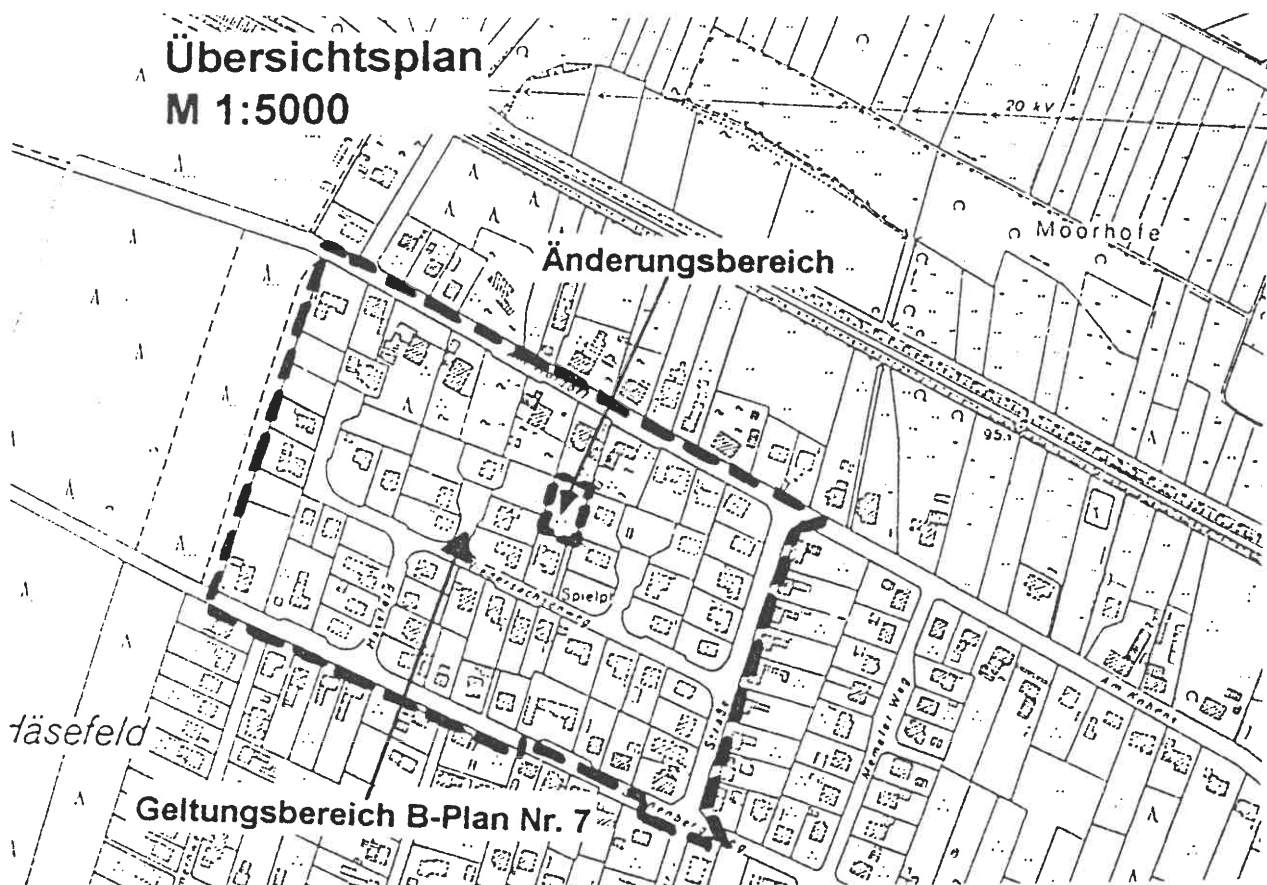
Urschrift

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Holdorf“ des Fleckens Langwedel

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Allgemeine Lage des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Daverden, nördlich der Hauptstraße (L 158) und südlich der Eisenbahnlinie Bremen-Hannover im Bereich zwischen den Gemeindestraßen „Niedersachsenweg“ und „Am Holdorf“. Es ist im folgenden Übersichtsplan gestrichelt gekennzeichnet.



Grenzen des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt in der Flur 3 der Gemarkung Daverden und umfaßt die südliche Teilfläche des Flurstückes 691.

Größe und Nutzung des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet ist ca. 0,09 ha groß.

Die Fläche im Änderungsgebiet wird als Nutz- und Ziergarten genutzt.

Umliegende Nutzung

Das Änderungsgebiet liegt inmitten eines von freistehenden Wohnhäusern umgebenen Bereiches. Südöstlich befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Kinderspielplatzfläche.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Darstellung des Flächennutzungsplanes

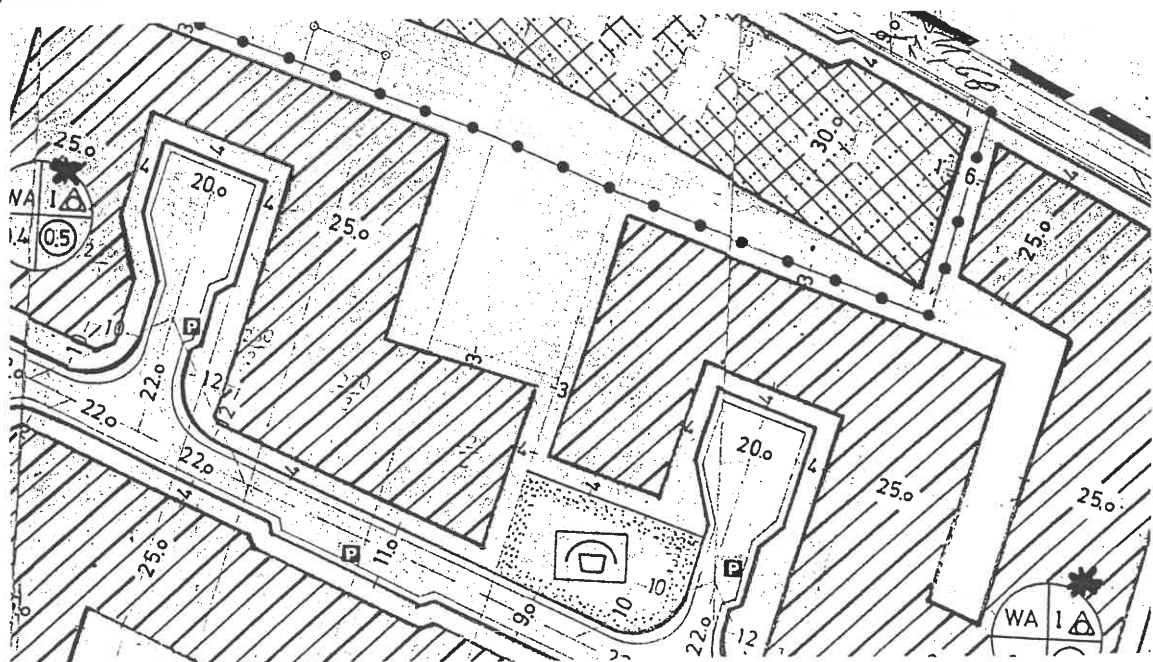
Der wirksame Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel stellt im Änderungsgebiet eine Wohnbaufläche (W) dar. Somit sind die Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Überörtliche Planung und Raumordnung

Fragen überörtlicher Planungen und der Raumordnung werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten der 2. vereinfachten Änderung werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Holdorf“, soweit sie vom Änderungsgebiet und den Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung umfaßt werden, im vollen Umfang aufgehoben.



Auszug aus dem bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Am Holdorf“ (verkleinert)

Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Holdorf“ ist am 27.01.1978 rechtsverbindlich geworden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Holdorf“, die die Umwandlung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Eingeschossigkeit in eine maximale Zweigeschossigkeit beinhaltet, ist am 03.04.1987 rechtsverbindlich geworden.

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 ist unter Berücksichtigung der dortigen Festsetzungen die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht worden. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit z.T. unterschiedlichen Bebauungstiefen angeordnet. Durch die Lage des Änderungsbereiches inmitten der westlich und östlich liegenden Stichstraßen des Niedersachsenweges ist eine Bauflächenfestsetzung hier seinerzeit nicht erfolgt.

Um diese inmitten von Bebauung umgebene Fläche städtebaulich sinnvoll einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen, berücksichtigt diese 2. vereinfachte Änderung die Aufnahme einer Bauflächenfestsetzung. Dadurch wird eine nördliche einheitliche Abrundung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) erzielt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Änderungsgebiet wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die jeweils 3 m zu den Grenzen des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung Abstand hält.

Die weiteren Festsetzungen (zeichnerisch und textlich) dieser 2. vereinfachten Änderung sind unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 einschließlich der 1. Änderung übernommen worden. Somit bleiben die Grundzüge der Planung gewahrt.

Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich befindet sich in innerörtlicher Lage und ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Der Änderungsbereich wird derzeit als Nutz- und Ziergarten genutzt. Wertvolle Gehölzbestände sowie geschützte Biotop gem. § 28 a oder b des Nds. Naturschutzgesetzes sind nicht vorhanden.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild ist der Änderungsbereich von geringer Bedeutung, da er in innerörtlicher Lage bereits größtenteils von Wohnbebauung umgeben ist. Natürliche Bedingungen, wie z. B. der Luftzirkulation oder der Bodenzusammensetzung sind kaum noch gegeben.

Durch die Bauflächenfestsetzung ist bei einer Größe des Änderungsgebietes von ca. 900 m² bei der im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 geltenden Grundflächenzahl von 0,4 eine theoretische maximale Überbauung von 360 m² möglich. Die Anordnung der Nebenanlagen, Garagen und Carports hat aufgrund der textlichen Festsetzung ebenfalls innerhalb der überbaubaren Fläche zu erfolgen. Aufgrund des bereits intensiv genutzten Nutz- und Ziergartens im Änderungsbereich ist diese zusätzliche Überbaumöglichkeit nicht als Eingriff gem. § 8 a BNatSchG zu bewerten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund

dieser –im Verhältnis zur Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 - geringfügigen zusätzlichen Überbaumöglichkeit daher nicht erforderlich.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Bebauungsplan Nr. 7 „Am Holdorf“ festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Die innere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die südlich, außerhalb des Änderungsgebietes, liegende private Zuwegung.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Änderungsgebiet wird durch Leitungsergänzungen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Trinkwasserverbandes für den Landkreis Verden angeschlossen.

Elt. Versorgung

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

Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Landkreis Verden. Da die Erschließung des Änderungsbereiches über die südliche private Wegeanbindung zum Niedersachsenweg erfolgt, ist der Rest- und Sperrmüll zur Abholung am Niedersachsenweg bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung

Das Änderungsgebiet wird durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz, das in den umliegenden Straßen vorhanden ist, entsorgt. Von hieraus werden die Abwässer zur Kläranlage nach Verden geleitet.

Die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt durch Verrieselung bzw. Versickerung auf den Grundstücken.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz gewährleistet.

Gasversorgung

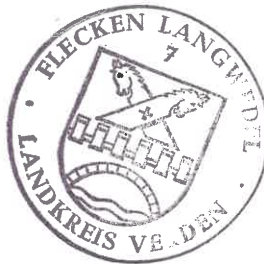
Die Gasversorgung kann im Bedarfsfall von der Gasversorgung Langwedel GmbH vorgenommen werden.


Nachrichtlicher Hinweis

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung sollte bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden erfolgen.

Langwedel, den 17. November 1998


Bürgermeister




Gemeindedirektor