

Diese Begründung wurde aufgrund der Genehmigungsverfügung v. 28.03.85 - 309.3-21102.2-8-51/1/85 - überarbeitet und ergänzt.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8 "Dicke Teich"
Gemeinde Barenburg, Landkreis Diepholz

1. Allgemeines

Die Gemeinde Barenburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Dicke Teich" für ein Gebiet westlich der B 61 zwischen der Großen Aue als südlicher und der Straße "Teichgärten" als nördlicher Begrenzung, weil

- die Nachfrage nach Baugrundstücken dieser Art innerhalb der Ortslage anderweitig nicht mehr zu decken ist,
- die Beplanung dieser Freifläche an der B 61 eine letzte Lücke des ansonsten geschlossenen Ortsbildes schließt.

1.1 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Barenburg hat in seiner Sitzung am 8.12.1983 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG gefaßt und den Landkreis Diepholz mit der Ausarbeitung beauftragt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG hat am 15.3.1984 stattgefunden. Grundsätzliche Bedenken sind nicht vorgetragen worden. Vorgebrachte Anregungen zur Änderung der Baugrenzen im Bereich des geplanten Altenpflegeheimes werden von der vorliegenden Planfassung berücksichtigt. Am 29.3.1984 hat der Rat der Gemeinde Barenburg beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG zeitlich zusammenzufassen, um wegen der Dringlichkeit der Planung u.U. eine frühere Rechtsverbindlichkeit des Planes zu erhalten. Eine Vorababstimmung mit verschiedenen Trägern öffentlicher Belange hat bereits stattgefunden. Die im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Kirchdorf zu diesem Bereich eingegangenen Stellungnahmen lassen ebenfalls ein relativ problemloses Verfahren vermuten.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

- . Bundesbaugesetz (BBauG), Teil I (Bauleitplanung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256, berichtigt S. 3617) geändert durch Artikel 9

Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 (BGBl. I, S. 3281) und durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949)

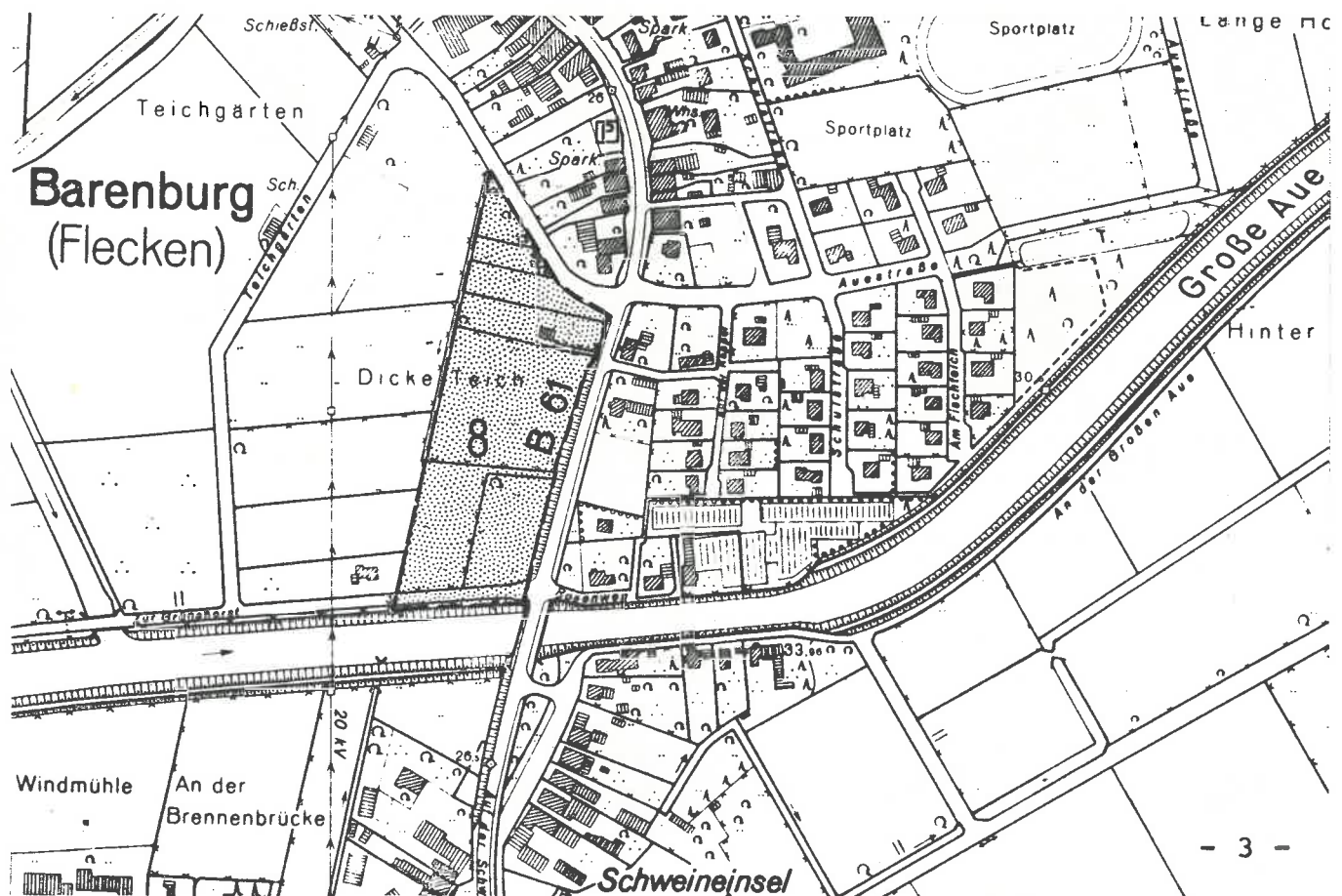
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833)

1.3 Lage des Plangebietes

Das geplante Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 "Dicke Teich" grenzt im Osten direkt an die B 61 an, wird im Norden begrenzt durch die Straße "Teichgärten" und im Westen durch das Gewässer III. Ordnung (Flurstück 140/1). Die südliche Grenze bildet die Böschungsfläche des Gewässers II. Ordnung "Große Aue".

Von den Planfestsetzungen betroffen sind die Flurstücke 54/5, 54/17 (tlw.), 55/4, 56/1, 57 bis 60 und 68/3 (tlw.) der Flur 8 in der Gemarkung Barenburg.

Die genaue Lage des Plangebietes ist dem nachfolgenden Ausschnitt aus der Grundkarte M. 1 : 5.000 zu entnehmen.

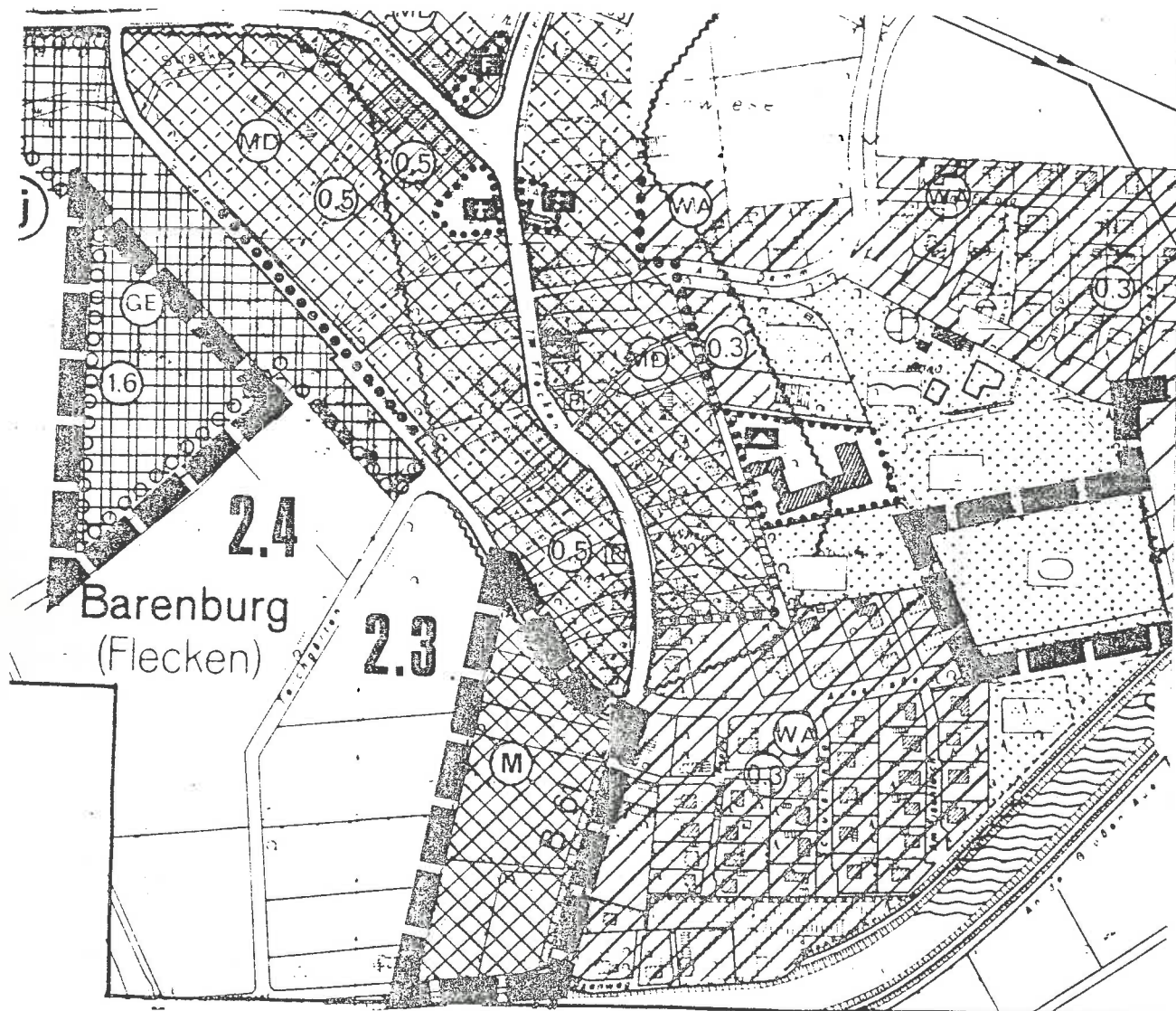


2. Raumordnung - Flächennutzungsplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen bzw. aus dem - allerdings erst im Entwurf vorliegenden - Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz. Die Samtgemeinde Kirchdorf hat danach zukünftig die bauliche und daraus resultierend die bevölkerungspolitische Entwicklung eigenverantwortlich zu steuern. Zielzahlen bzw. entsprechende Beschränkungen entfallen zugunsten eines am Bedarf orientierten Wachstums.

Für die Gemeinde Barenburg liegt keine beschlossene Entwicklungsplanung vor.

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Dicke Teich" ist aus der mit Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 18.11.1983 genehmigten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Kirchdorf entwickelt, die für diesen Bereich "Gemischte Baufläche" darstellt.



3. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

Das Plangebiet umfaßt einen letzten zusammenhängend unbebauten Bereich in der Ortslage der Gemeinde Barenburg, der eine Beeinträchtigung des ansonsten geschlossenen Ortsbildes entlang der B 61 darstellt und daher in Ergänzung der vorhandenen Bebauung durch gemischte Nutzung aufgefüllt werden soll.

Die Flächen befinden sich bereits überwiegend im Eigentum von Nichtlandwirten bzw. der Gemeinde, so daß nachteilige Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle praktisch nicht gegeben sind, während durch den hier abgedeckten Flächenbedarf gravierende Eingriffe in Ortsrandlagen vermieden werden.

Die Lage des Bebauungsplanes im Überschwemmungsgebiet stellt heute kein Problem mehr dar, weil seit dem Ausbau der "Großen Aue" und deren Eindeichung Überschwemmungen kaum noch aufgetreten sind und auch zukünftig nicht erwartet werden müssen, wenn davon auszugehen ist, daß aufgrund der topographischen Verhältnisse - das Gelände weist zwischen der B 61 und dem das Plangebiet westlich begrenzenden Graben Höhenunterschiede von bis zu 1,50 m auf - und des relativ hohen Grundwasserstandes von im Mittel nur 1,0 m unter Geländeoberkante ein Bodenausgleich über annähernd das gesamte Plangebiet vorgenommen werden wird, der sich etwa orientieren könnte an dem westlich des Grabens an der Straße "Zur Grünhorst" vorhandenen Wohnhaus. Auf eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG wird trotzdem verzichtet, um nicht in die Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Nutzer des Gebietes einzugreifen, weil durchaus technische Lösungen denkbar sind, die Aufschüttungen überflüssig machen, und weil andererseits mit ausgleichenden Aufhöhungen in Teilbereichen nicht derart in das Landschaftsbild eingegriffen wird, daß eine Regelungsbedürftigkeit durch Festsetzung nach BBauG gegeben ist. Vielmehr wird es sich nur handeln um einen Niveaueausgleich, dessen Rahmen gesteckt wird durch die begrenzenden Straßen.

Für Baumaßnahmen ist wegen der Lage im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Großen Aue zu gegebener Zeit jeweils die Genehmigung nach § 93 NWG bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird als Nutzungsart "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt und nimmt damit weiterführend die Nutzungen aus der Ortslage insofern auf, als eine ablesbare Entwicklung besteht von mehrheitlich landwirtschaftlich geprägter Bebauung im nördlichen Teil über einen zu Nutzungsmischung tendierenden mittleren Bereich zu im Süden bzw. Osten der Ortslage vorherrschender Wohnbebauung. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes wird ein beide maßgeblichen Nutzungen ergänzendes Angebot gemacht, das noch dazu in deren Verknüpfungsbereich angeordnet ist und wegen seiner Lage an der B 61 zusätzliche Bedeutung erhält.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes mit 2 als Höchstgrenze festgesetzt in Anlehnung bzw. Ergänzung der vorhandenen angrenzenden Bebauung. Für eine Teilfläche im Südwesten des Geltungsbereiches wird die Höchstgrenze auf 1 Vollgeschoß zurückgenommen, um hier eine dem voraussichtlich auch längerfristigen Übergang zur freien Landschaft angemessene Bebauung sicherzustellen.

Bei den Grund- und Geschoßflächenzahlen sind jeweils die Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO festgesetzt worden, um eine an der gemischten Nutzung orientierte Bebaubarkeit zu ermöglichen, die sich auch bei voller Ausschöpfung der Werte - 0,4 / 0,8, 0,4/0,5 - im Rahmen der vorhandenen Mischbebauung bewegt.

3.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die für das ganze Plangebiet festgesetzte offene Bauweise läßt mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m eine allen Nutzungen im Mischgebiet gerecht werdende Bebauung zu. Dies wird unterstützt durch die festgesetzten Baugrenzen mit im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes überwiegend 5,0 m Abstand zu Straßenbegrenzungslinien und Grundstücksgrenzen. Ausnahme bildet hier durchgängig die Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie der B 61 mit 10,0 m, die sich durch das höhere Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße erklärt.

Für den mittleren Teil des Plangebietes, in dem die Errichtung eines Altenpflegeheimes vorgesehen ist, wird die Baugrenze zur B 61 in gleichem Abstand festgesetzt, zu den anliegenden Baugrundstücken mit jeweils 15,0 m zur Grundstücksgrenze und nach Westen mit einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 20,0 m, wobei die Baugrenze im nordwestlichen Teil eingerückt in 3,0 m Abstand an der vorhandenen Hauptwasserleitung vorbeiführt. Zum einen wird damit innerhalb der Baugrenzen eine an der Nutzung orientierte Bebaubarkeit sichergestellt, andererseits ist eine gegenseitige Beeinträchtigung, evtl. noch unterstützt durch entsprechende Bepflanzung, auszuschließen.

Auf die Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG - etwa nach Süden und Westen als Abschirmung gegen die freie Landschaft - wird verzichtet, weil nach entsprechenden Erfahrungen mit anderen Bebauungsplanbereichen der Gemeinde davon auszugehen ist, daß die zukünftigen Bewohner des Gebietes eigenständig eine Bepflanzung ihrer Grundstücke vornehmen werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Sichtdreiecke im Süden, vorhandene Hauptwasserleitung im überwiegenden westlichen Teil des Plangebietes) ist eine derartige Festsetzung auch nur begrenzt anwendbar, wobei gerade im Anschluß an die hierfür zur Verfügung stehende Fläche im Nordwesten des Plangebietes der Dorferneuerungsplan der Gemeinde die Anlegung eines Festplatzes vorsieht, so daß hier schon von daher die Begrünung sichergestellt ist.

3.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Aufgrund der großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedigungen und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zum einen wird damit die geplante Aufweitung - durch 10 m nicht überbaubare Grundstückstiefe an der B 61 - zum Ortsausgang hin sichergestellt und andererseits eine Überbauung der Hauptwasserleitung in überwiegend hinteren Grundstücksbereichen ausgeschlossen. Flächen für Stellplätze sind im Bauantragsverfahren entsprechend NBauO nachzuweisen.

3.5 Spielplatzfläche

Die nach dem Nds. Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatzfläche - 2 % der maximalen Geschoßfläche in fußläufig erreichbarer Entfernung von max. 400 m - beträgt 175 qm ($\hat{=}$ 300 qm als Mindestgröße von Spielplätzen).

Auf eine derartige Festsetzung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird verzichtet, weil erfahrungsgemäß Spielplätze dieser Größenordnung nicht angenommen werden. Darüberhinaus ergäbe sich die Schwierigkeit in dem relativ kleinen Plangebiet einen geeigneten Standort zu finden, da mit der Errichtung eines Altenpflegeheimes in zentraler Lage für keine Fläche des Gebietes eine gegenseitige Beeinträchtigung auszuschließen ist.

Vorgesehen ist daher die Anlage eines Spielplatzes im nordwestlichen Teil des Flurstücks 61/1, Flur 9, eingebunden in den nach Dorferneuerungsplan der Gemeinde Barenburg an dieser Stelle auch geplanten Festplatz, der in den übrigen Zeiten zusätzlich als Bolzplatz genutzt werden kann. Der hiervon durch die Straße "Teichgärten" (FS 128/1) abgesetzte Schießstand wird so abgesichert, daß eine Gefährdung der Kinder auf dem Weg zum Spielplatz, der von allen Teilen des Plangebietes gefahrlos, z.T. über kaum befahrene Straßen, für die auch zukünftig kein anderer Ausbaustandard vorgesehen ist, in max. 500 m fußläufiger Verbindung zu erreichen ist.

Die Gemeinde wird einen Antrag auf Ausnahme gemäß § 5 Abs. 2 NSpPG stellen.

3.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die anliegenden Straßen mit Anbindung an das örtlich und überörtlich bestehende Verkehrsnetz und wird ergänzt durch eine Planstraße.

Bei der Bemessung der Straßenverkehrsflächen ist von folgenden Grundabmessungen ausgegangen worden (unverbindlicher Vorschlag):

Straße "Zur Grünhorst"

- 8,0 m
- 4,50 m Fahrbahn, einschließlich einseitiger Gosse
(Verbreiterung auf 5,50 m Breite im Bereich von 50 m Länge ab Fahrbahnrand der B 61)
 - 2,00 m alternierender Park-/Grünstreifen
(Verjüngung auf 1,0 m als Grünstreifen im Bereich der Fahrbahnverbreiterung)
 - 1,50 m einseitiger Fußweg

Planstraße

- 6,0 m
- Anlage als verkehrsberuhigte Straße ohne Entmischung der einzelnen Verkehrsarten

Der abknickende Teil zur B 61 wird von der Gestaltung vergleichbar hergestellt, ist aber nur als Richtungsverkehr zur Bundesstraße hin vorgesehen, um eine weitgehende Entlastung des Teils der Planstraße mit der Möglichkeit für Begegnungsverkehr zu erreichen.

Zusätzlich zu den bereits durch Festsetzungen des Planes sichergestellten Forderungen des Straßenbauamtes Nienburg (Weser) sind noch folgende Punkte entlang der Straße "Im Flecken" (B 61) zu beachten:

- Die an die Straße des überörtlichen Verkehrs angrenzenden Grundstücke sind entlang der Straßeneigentumsgrenze abzugrenzen bzw. einzufriedigen (§ 15 NBauO).

Die Straßeneigentumsgrenze der Straße des überörtlichen Verkehrs darf nicht überbaut werden, auch nicht mit Fundamenten, Pfeilervorsprüngen o.a.. Freizuhaltende Sichtdreiecke für einmündende Gemeindestraßen und Zufahrten dürfen in mehr als 0,80 m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege durch Abgrenzungen und Einfriedigungen in der Sicht nicht versperrt werden.

- Zufahrten zur Straße des überörtlichen Verkehrs sind auf Straßengelände zu befestigen und im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenmeisterei und nach deren näherer Angabe verkehrsgerecht an die Fahrbahn der Straße des überörtlichen Verkehrs anzuschließen (§ 8a FStrG, § 20 NStrG, Zufahrtenrichtlinien, § 5 (2) NBauO, § 2 GaVO).

Die Entwässerung von Zufahrten darf nicht zur Fahrbahn der Straße des überörtlichen Verkehrs hin erfolgen. Die Entwässerung der Fahrbahn der Straßen des überörtlichen Verkehrs darf durch Zufahrten nicht beeinträchtigt werden.

- Zufahrten zu Straßen des überörtlichen Verkehrs sind an geeigneter Stelle in größtmöglichem Abstand von einmündenden und kreuzenden Gemeinde-/Erschließungsstraßen anzulegen.
- Einstellplätze auf gewerblich genutzten Grundstücken an Straßen des überörtlichen Verkehrs sind zur Straße hin gut sichtbar als Parkplatz zu kennzeichnen und so anzuordnen, daß ein verkehrssicheres An- und Abfahren möglich ist.

Parkplätze

Für Besucher, Lieferanten und dergleichen sind gem. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-E, Ziffer 5.2.2) für die maximal möglichen 71 Wohneinheiten bei dem geforderten Verhältnis von 5 : 1 14 Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind in der Straße "Zur Grünhorst" ca. 5 Stellplätze möglich. Entlang der B 61 ist aber bereits zum Plangebiet hin ein Parkstreifen vorgesehen, der etwa 8 weitere Stellplätze zuläßt, und entlang der Straße "Teichgärten" ist aufgrund der Breite der vorhandenen Verkehrsfläche sogar beidseitiges Parken einzurechnen, dessen dem Plangebiet zugewandte Seite nochmal ca. 12 Stellplätze ermöglicht.

Sichtdreiecke

Die Dimensionierung der Sichtdreiecke im Straßenverkehr ist abhängig von den Fahr-(Entwurfs-)geschwindigkeiten, die für die Fahrzeuge in den Einmündungsbereichen der Straßen geschätzt werden, von der möglichen Klassifizierung der Straßen und von der Lage der Straßen im Ort. Entlang der Bundesstraße sind die Sichtdreiecke mit 52 m in Achse der übergeordneten und 22 m in Achse der untergeordneten Straße festgesetzt. Im Einmündungsbereich Planstraße / Straße "Zur Grünhorst" wird eine Schenkellänge von 17 m / 22 m als ausreichend angesehen.

4. Städtebauliche Werte

(Angaben des Katasteramtes Sulingen, ergänzt durch Planimeterermittlung)

Bruttobaugebiet 2,150 ha

Verkehrsfläche (ha)

. Zur Grünhorst 0,078

. Planstraße 0,072

0,150 ha

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 0,012 ha

Nettobaugebiet (ha)

. Mischgebiet 1,678

- 2 Vollgeschosse

- Grundflächenzahl 0,4

- Geschoßflächenzahl 0,8

- offene Bauweise

. Mischgebiet 0,310

- 1 Vollgeschoß

- Grundflächenzahl 0,4

- Geschoßflächenzahl 0,5

- offene Bauweise

1,988 ha

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt teilweise über vorhandene Straßen außerhalb des Geltungsbereichs, so daß die prozentuale Verteilung mit 7,0 % Verkehrsflächen und 93 % Nettobaugebiet nicht den üblichen Werten entspricht.

Die nachfolgende Berechnung der voraussichtlichen Besiedlungsdichte basiert auf statistischen Werten des Landesverwaltungsamtes bzw. auf Angaben bereits bekannt geplanter Nutzungen für das Gebiet:

. Geschoßflächenzahl pro Einwohner: 70 qm

. Wohnungsbelegungsdichte: 3,0 EW/WE

. Altenpflegeheim mit 25 Plätzen

Mit Stand vom 31.12.1982 lag die Wohnungsbelegungsdichte der Gemeinde Barenburg bei 3,06 EW/WE und hat in den letzten Jahren mit unterschiedlicher Tendenz um diesen Wert geschwankt, so daß eine nur geringfügig geänderte Wohnungsbelegungsdichte dieser Berechnung zugrundegelegt wird.

. Mischgebiet

- GFZ 0,8 - II - 0

- 0,895 ha Nettobaugebiet - 7.160 qm Geschoßfläche

Die maximal nutzbare Geschoßfläche von 7.160 qm wird aufgrund der festgesetzten Nutzung nur zu 50 % als für Wohnzwecke vorgesehen angerechnet. Die verbleibenden 3.580 qm führen bei Zugrundelegung einer Geschoßfläche von 70 qm/Einwohner zu einer Bevölkerung von max. 51 EW, die auf der Basis der angenommenen Belegungsdichte 17 Wohneinheiten erfordern würden.

. Mischgebiet

- GFZ 0,5 - I - 0

- 0,310 ha Nettobaugebiet - 1.550 qm Geschoßfläche

Die maximal nutzbare Geschoßfläche von 1.550 qm wird auch hier aufgrund der festgesetzten Nutzung nur zu 50 % als für Wohnzwecke vorgesehen angerechnet.

Die verbleibenden 775 qm führen bei Zugrundelegung einer Geschoßfläche von 70 qm/Einwohner zu einer Bevölkerung von max. 11 EW, die auf der Basis der angenommenen Belegungsdichte 4 Wohneinheiten erfordern würden.

Bei der angestrebten gemischten Nutzung des Gebietes könnte danach von einem maximalen Bevölkerungszuwachs von 87 EW (25 Pflegeheimplätze + 62 EW in den angrenzenden Mischgebietsflächen) ausgegangen werden. Da für die Baugebietsflächen keine Gliederung gemäß § 1 BauNVO vorgenommen worden ist, bedeutet dies im Extremfall eine 100%ige Ausnutzung zu Wohnzwecken oder im anderen Fall eine gegen Null gehende Wohnnutzung in den Mischgebieten nördlich und südlich des Altenpflegeheimes. Es ist daher nicht möglich, eine Relation von Wohneinheiten zur Grundstücksgröße herzustellen.

Die für die maximal möglichen Wohneinheiten - 21 WE als 50%iger Anteil im Mischgebiet - nach RAS-E erforderlichen 4 - 7 Stellplätze im öffentlichen Raum werden nicht gesondert ausgewiesen, sind aber zum einen innerhalb der Verkehrsfläche der Straße "Zum Grünhorst" und zum anderen entlang der Straße "Teichgärten" realisierbar.

Die nach Nds. Spielplatzgesetz nachzuweisende Spielplatzfläche beträgt 175 qm.

5. Textliche Festsetzungen

1. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Sichtflächen:

Innerhalb der Sichtflächen ist jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beiden Fahrbahnoberkanten verlaufenden Ebene versperrt.

2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 57 und 58 zu belasten.

3. Flächen für Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO) im-Mischgebiet mit der GFZ 0,5 *
gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO *
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) im-Mischgebiet mit der GFZ 0,5 *
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit Ausnahme von Einfriedigungen.

6. Hinweise Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BBauG *

Das Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes "Große Aue".

7. Feuerschutz

Die für die Versorgung erforderlichen Leitungen nebst Hydranten werden bei Bedarf eingebaut. Die Lage und Anzahl der Hydranten werden mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz bzw. mit der Feuerwehr abgestimmt.

* Auflage gemäß Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Hannover - A.Z.: 309.3-21102.2-8-51/1/85 - vom 28.3.1985

8. Immissionsschutz

Die Ortsdurchfahrt der B 61 als östliche Begrenzung des Plangebietes unterliegt in diesem Bereich einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h. Die von der Vornorm zur DIN 18005 empfohlenen Planungsrichtpegel für Mischgebiete werden dadurch eingehalten.

Westlich angrenzende, gärtnerisch genutzte Flächen führen ebenfalls nicht zu immissionsschutzrechtlichen Problemen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasser

- Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband SULINGER LAND, desgleichen die zusätzliche Löschwasserversorgung.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Kirchdorf mit einer bewilligten Grundwasserentnahme von 1.150.000 cbm/a (Bewilligung vom 20.9.1973 - A.Z. 503.3-62011/1.01-009). Daneben betreibt der Wasserversorgungsverband SULINGER LAND die Wasserwerke Sulingen und Schwaförden. Die Gesamtkapazität der erteilten Bewilligungen zur Entnahme von Grundwasser für den Wasserversorgungsverband beträgt 4.250.000 cbm/a. Die Fördermenge betrug im Jahre 1983 2.834.185 cbm, das sind ca. 67 % der Bewilligungen.

Die Versorgung des geplanten Baugebietes ist daher gewährleistet.

- Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral zur Kläranlage der Gemeinde Barenburg. Die Straße "Zur Grünhorst" und die Planstraße werden im Rahmen der Straßenausbaumaßnahmen mit einem Abwasserkanal versehen, die Straße "Teichgärten" ist bereits entsprechend ausgestattet.
- Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Plangebiet aufgrund der Bodenstruktur nicht möglich. Der Anschluß an den öffentlichen Regenwasserkanal wird daher erforderlich. Im nördlichen Teil kann dieser Anschluß an die bereits vorhandene Regenwasserkanalisation in der Straße "Teichgärten" (RW-Kanal \varnothing 500) erfolgen. Für das südliche Plangebiet ist eine Ableitung über die Planstraße und das Mischgebiet mit der Nutzung GFZ 0,5 entlang der Nutzungsgrenze in den das Plangebiet westlich angrenzenden Graben vorgesehen, der wiederum in die Kleine Aue abgeleitet wird. Für den Bereich des Altenpflegeheimes wird auf dem Grundstück eine eigenständige Oberflächenentwässerung ebenfalls über den Graben zur Kleinen Aue angelegt.

9.2 Energie

- . Die Stromversorgung erfolgt durch die Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-AG (HASTRA).
- . Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems. Der Bau des Gasrohrnetzes wird nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchgeführt bzw. für den Planbereich weitergeführt.

9.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Diepholz durchgeführt. Die zentrale Deponie liegt außerhalb des Gemeindegebietes.

10. Ermittlung der überschläglichen Kosten

Die vorhandene Ausbaubreite der Straße "Zur Grünhorst" mit 3,0 m kann in den weiteren Ausbau integriert werden und ist bei der Kostenermittlung nicht mit anzusetzen.

10.1 Verkehrsflächen

Straße "Zur Grünhorst"

516 qm x 60,-- DM 30.960,-- DM

Planstraße

720 qm x 60,-- DM 43.200,-- DM

ca. 74.160,-- DM

10.2 Ver- und Entsorgung

Straßenbeleuchtung

130 lfm x 60,-- DM 7.800,-- DM

Wasserversorgung

130 lfm x 130,-- DM 16.900,-- DM

Oberflächenentwässerung

165 lfm x 150,-- DM 24.750,-- DM

Abwasserbeseitigung

130 lfm x 300,-- DM 39.000,-- DM

Anschluß an vorhandenen
Kanal auf der anderen
Seite der B 61 in Ver-
längerung der Straße

"Zur Grünhorst" 10.000,-- DM

ca. 98.450,-- DM

10.3 Kostenverteilung

- Beitragsfähiger Erschließungsaufwand gem. §§ 127 - 129 BBauG

. Verkehrsflächen 74.160,-- DM

. Ver- und Entsorgung

- Straßenbeleuchtung 7.800,-- DM

- Oberflächenentwässerung 24.750,-- DM 106.710,-- DM

- Nach BBauG nicht beitragsfähiger
Erschließungsaufwand

. durch Versorgungsträger mit Umlage-
möglichkeit auf die zukünftigen Anlieger

- Wasserversorgung 16.900,-- DM

- Abwasserbeseitigung 39.000,-- DM 55.900,-- DM

Der Gemeinde entstehen voraussichtliche Kosten in Höhe von
ca. 10.671,-- DM (= 10 % des beitragsfähigen Erschließungs-
aufwands).

Für die Anlieger verbleiben voraussichtliche Erschließungs-
kosten in Höhe von ca. 151.939,-- DM

- 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwands
von 106.710,-- DM 96.039,-- DM

- Erschließung durch Versorgungsträger 55.900,-- DM

Hierbei sind unberücksichtigt geblieben die im Zusammenhang
mit der Energieversorgung stehenden Kosten. Die über eine
Pauschale bei Einrichtung der Hausanschlüsse zu zahlenden
Beträge sind nicht in Relation etwa zur Größe des Plange-
bietes zu ermitteln.

11. Finanzierung (§ 9 Abs. 8 BBauG)

Die Gemeinde Barenburg wird zu gegebener Zeit dem Bau- fortschritt und dem Bedarf entsprechend die finanziellen Mittel in ihrem Haushalt gemäß der Haushaltssatzung der Gemeinde zur Verfügung stellen.

Die erforderlichen Mittel sind im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung verfügbar.

12. Sicherung der Infrastruktur (§ 9 a BBauG)

Eine Festsetzung gem. § 9a des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 mit allen späteren Änderungen ist nicht vorgesehen, da die entsprechenden Einrichtungen der Infrastruktur teilweise vorhanden sind und die Einrichtungen der noch erforderlichen Maßnahmen gesichert sind.

13. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan (§ 13a BBauG)

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten, so daß eine Darlegung gem. § 13a des BBauG vom 18.8.1976 mit allen späteren Änderungen nicht erforderlich ist.

14. Vorkaufsrecht (§ 24 ff BBauG)

Der Gemeinde steht nach Maßgabe des § 24 BBauG ein Allgemeines Vorkaufsrecht an Grundstücken zu, die

- . im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen,
- . in Gebieten liegen, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat und in denen kein Vorkaufsrecht nach § 25 BBauG besteht, oder
- . in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind, soweit Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind.

15. Bodenordnung (§ 45 ff BBauG)

Zur Neugestaltung und Erschließung des Plangebietes "Dicke Teich" sind Umlegungen im allgemeinen nicht erforderlich, da kein Grundstückseigentümer durch die ausgewiesenen und festgesetzten Nutzungen wesentlich gegenüber anderen benachteiligt wird.

Die Planung greift in die bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht so ein, daß zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung eine Ordnung des Grund und Bodens durch Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens gem. § 45 ff BBauG erforderlich wird.

Danach sind bodenordnende Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich. Sollten sie notwendig werden, bildet der Bebauungsplan dafür die Grundlage sowie für eventuelle Enteignungsmaßnahmen.

Die Begründung wurde ausgearbeitet vom Landkreis Diepholz
- Außenstelle Syke -

Syke, den 20.7.1984
ergänzt: 20.11.1984

Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:

gez. Lumma

Gemeinde Barenburg, den

gez Kothrade

- Bürgermeister -

gez Brockmann

- Gemeindedirektor -

*

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 8.12.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 21.2.1984 ortüblich bekanntgemacht.

W. Gabelein

- Gemeindedirektor -

~~Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur:..... Maßstab:.....
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für.....
erteilt durch das Katasteramt.....
am
A.Z.:.....~~

~~Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).~~

~~Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.~~

~~Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.~~

~~Sulingen, den~~

~~.....
- Unterschrift -~~

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Landkreis Diepholz - Außenstelle Syke - Der Oberkreisdirektor Syke, den 7.2.1984

gez. Gäbelein
Planverfasser

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.3.1984 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.08.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.8.1984 bis 17.9.1984 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

..Kirchdorf....., den 28.10.1985.....

..i.V.
- Gemeindedirektor -

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 19.11.1984 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

.....Kirchdorf....., den ..28.10.1985.....

.....i.V. *[Signature]*
- Gemeindedirektor -

[Signature]
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Bezirksregierung Hannover (A.Z.: 309.3-21102.2-8-51/1/85) vom heutigen Tage unter Auflagen gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt.

Hannover, den 28.3.1985

.....gez. Hagen.....
- Unterschrift -

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom 28.3.1985 (A.Z.: 309.3-21102.2-8-51/1/85) aufgeführten Auflagen in seiner Sitzung am beigetreten.

....., den

.....
- Gemeindedirektor -

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 02.10.1985 im Amtsblatt f.d. Reg. Bez. Hannover bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 02.10.1985 rechtsverbindlich geworden.

.....Kirchdorf....., den ..28.10.1985.....

.....*[Signature]*
- Gemeindedirektor -

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

....., den

.....

* Auflage gemäß Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung
Hannover - A.Z.: 309.3-21102.2-8-51/1/85 - vom 28.3.1985.

