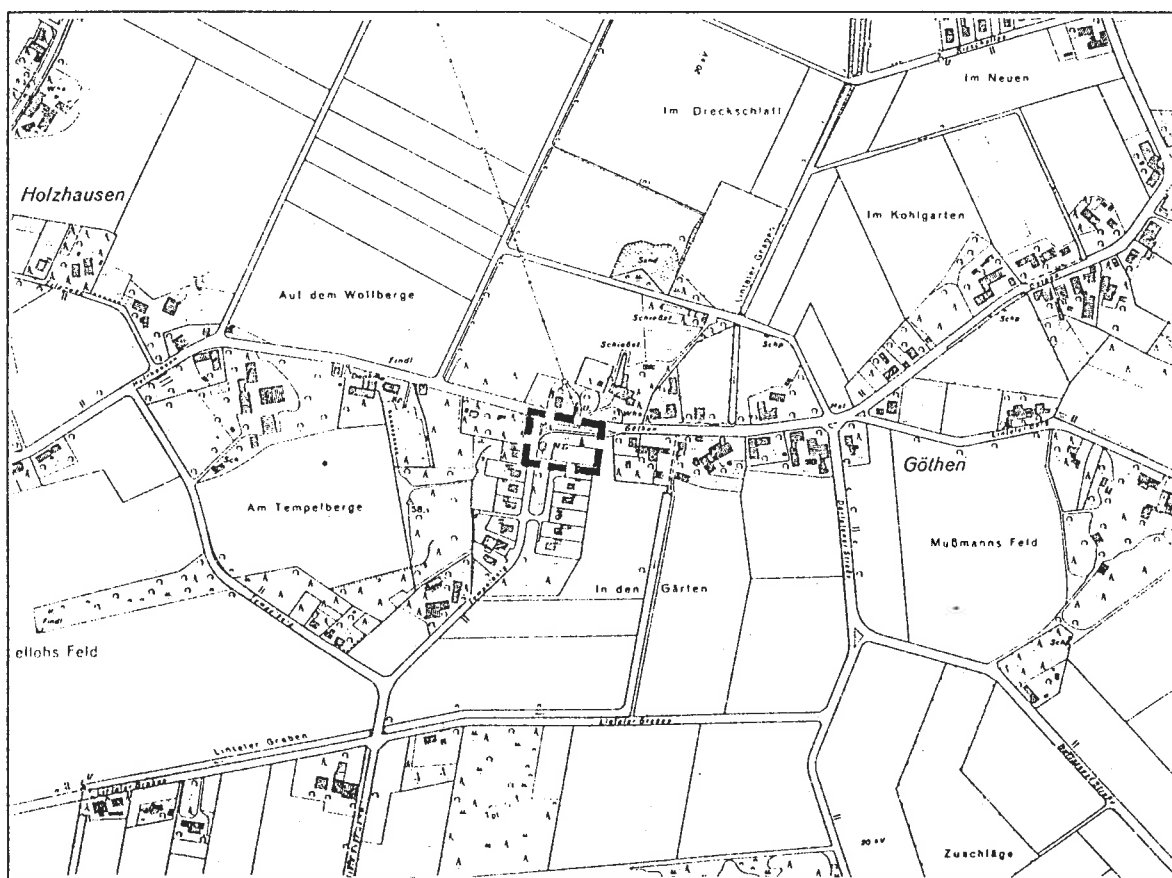


GEMEINDE BAHRENBORSTEL

Bebauungsplan Nr. 7
"Am Tempelberg II"

1. Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2 Festsetzungen des Baugebietes	3
3 Natur und Landschaft	4
3.1 Eingriff und Bewertung.....	4
3.2 Kompensation.....	4
4 Hinweise.....	4
5 Verfahrensvermerke.....	5

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Seit dem Jahre 1992 ist für ein Gebiet an der Einmündung Steinlohdam / Göthener Straße in der Gemarkung Holzhausen der Gemeinde Bahrenborstel der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Tempelberg II“ rechtsverbindlich. Auf der Grundlage dieses Planes ist in den zurückliegenden Jahren ein kleines, dörfliches Wohnquartier aus Einfamilienhäusern entstanden. Nahezu alle durch die Planung bereitgestellten Baugrundstücke wurden inzwischen bebaut, lediglich im äußersten Norden des Gebietes ist bislang noch ein Bauplatz freigeblieben.

Auch für dieses Grundstück gibt es inzwischen einen Bauinteressenten, der jedoch - nicht ganz zu Unrecht - den hinsichtlich der Orientierung und Besonnung etwas ungünstigen Zugschnitt des Grundstückes kritisiert. Das Grundstück ist zwar absolut gesehen mit einer Fläche von rund 1.200 Quadratmetern recht groß, es ist aber aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nur so zu bebauen, daß der überwiegende Teil der Freiflächen nach Osten orientiert werden muß. Dies ist für eine Wohnnutzung erfahrungsgemäß ungünstig.

Die Gemeinde Bahrenborstel hat sich daher auf Wunsch des Bauwilligen entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Tempelberg II“ zu ändern. Es wird eine vereinfachte Änderung nach § 13 Abs.1 des BauGB durchgeführt. Ziel dieser 1. Änderung ist die Verschiebung der festgesetzten Grenze zwischen Allgemeinem Wohngebiet (WA) und öffentlicher Grünfläche um acht Meter zu Lasten der öffentlichen Grünfläche. Gleichzeitig soll die überbaubare Grundstücksfläche im Norden des Allgemeinen Wohngebietes durch Verlagerung der dortigen Baugrenze um sieben Meter nach Norden flächenmäßig erweitert werden.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes - insbesondere auch die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung - bleiben unverändert.

Durch die Verschiebung der Baugrenze wird auf dem noch freien Baugrundstück eine sinnvollere Bebauung sowie eine bessere Süd-West-Nutzung der Freifläche ermöglicht. Zugleich werden auch die nachbarlichen Interessen durch Vergrößerung des Bauabstandes zum südlichen Nachbarn besser berücksichtigt.

2 FESTSETZUNGEN DES BAUGEBIETES

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Tempelberg II“ nicht geändert. Innerhalb des Änderungsbereiches ist die Bebauung mit einem Wohnhaus vorgesehen.

Die bisher gültigen textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert, sie werden zur besseren Übersicht lediglich noch einmal neben der Planzeichnung der Änderung abgedruckt.

Das Allgemeine Wohngebiet wird um etwa 440 Quadratmeter zu Lasten der öffentlichen Grünfläche erweitert. Die öffentliche Grünfläche ist in diesem Bereich zugleich als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Für etwa 400 Quadratmeter wird diese Festsetzung über Bepflanzungen durch die Planänderung aufgehoben, die restlichen rund 40 Quadratmeter müssen auch nach ihrer Umwidmung zum Allgemeinen Wohngebiet

bepflanzt werden. Die an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird bis an die öffentliche Grünfläche herangeführt.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet wird in Richtung Norden um sieben Meter erweitert. Die Abstand zwischen der nördlichen Baugrenze und der öffentlichen Grünfläche wird somit um einen Meter vergrößert.

3 NATUR UND LANDSCHAFT

3.1 Eingriff und Bewertung

Die im Nordteil des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Tempelberg“ festgesetzte öffentliche Grünfläche - zugleich Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes um 400 Quadratmeter verkleinert. Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen sind allerdings bisher noch nicht erfolgt, so daß hier keine Gehölze beseitigt werden müssen. Der auf dieser Fläche vorgesehene Ausgleich von Eingriffsfolgen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes insgesamt ergeben, muß an anderer Stelle durchgeführt werden.

3.2 Kompensation

Als Standort für die erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen ist eine Fläche an der Göthener Straße (Haus Nr. 47) im Ortsteil Göthen der Gemeinde Bahrenborstel vorgesehen. Diese Fläche liegt etwa 900 Meter vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 entfernt. An dieser Stelle soll auf einer Fläche von insgesamt 400 Quadratmetern eine landschaftsgerichte Grundstückseingrünung mit fünf Einzelbäumen (Stieleichen, dreimal verpflanzt, Stammumfang ca. 14 cm) und mit 200 heimischen, standortgerechten Sträuchern (je ein Strauch auf zwei Quadratmeter Pflanzfläche) durchgeführt werden.

Damit können die Werte und Funktionen für den Naturhaushalt, die durch den Wegfall der Pflanzfläche aufgrund der Bebauungsplanänderung beeinträchtigt werden, in geringer Entfernung an anderer Stelle wiederhergestellt werden. Die Fläche befindet sich in der Verfügung des Vorhabenträgers, die Umsetzung der Maßnahme ist damit problemlos möglich.

4 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl. S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

5 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Tempelberg II“ öffentlich in der Zeit vom ~~11.11.97~~ bis zum ~~15.12.97~~ ausgelegen.

Kirchdorf, den ~~20.02.1998~~


.....
~~Gemeindedirektor~~ Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bahrenborstel zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Tempelberge“ in der Sitzung am ~~17.09.97~~ beschlossen.

Kirchdorf, den ~~20.02.98~~


.....
~~Gemeindedirektor~~ Bürgermeister

ten Düstern

Bei der
Windmühle

Fläche für Kompensations-
maßnahmen

Findl

Im Dreckschlatt

Im Neuen

Im Kohlgarten

Bebauungsplan Nr. 7
1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 7
„Am Tempelberge II“

Göthen

Müßmanns Feld

In den
Gärten

Linteler Graben

Linteler Graben

Denkst.

Pommeler Weg

Kitechtaler

Schp.

Linteler Weg

Schp.

Spitzberg

Schießst.

Linteler Graben

Schießst.

Schp.

Sand

Whs

Göthen

N.D.

Tempelberg