

ORIGINAL

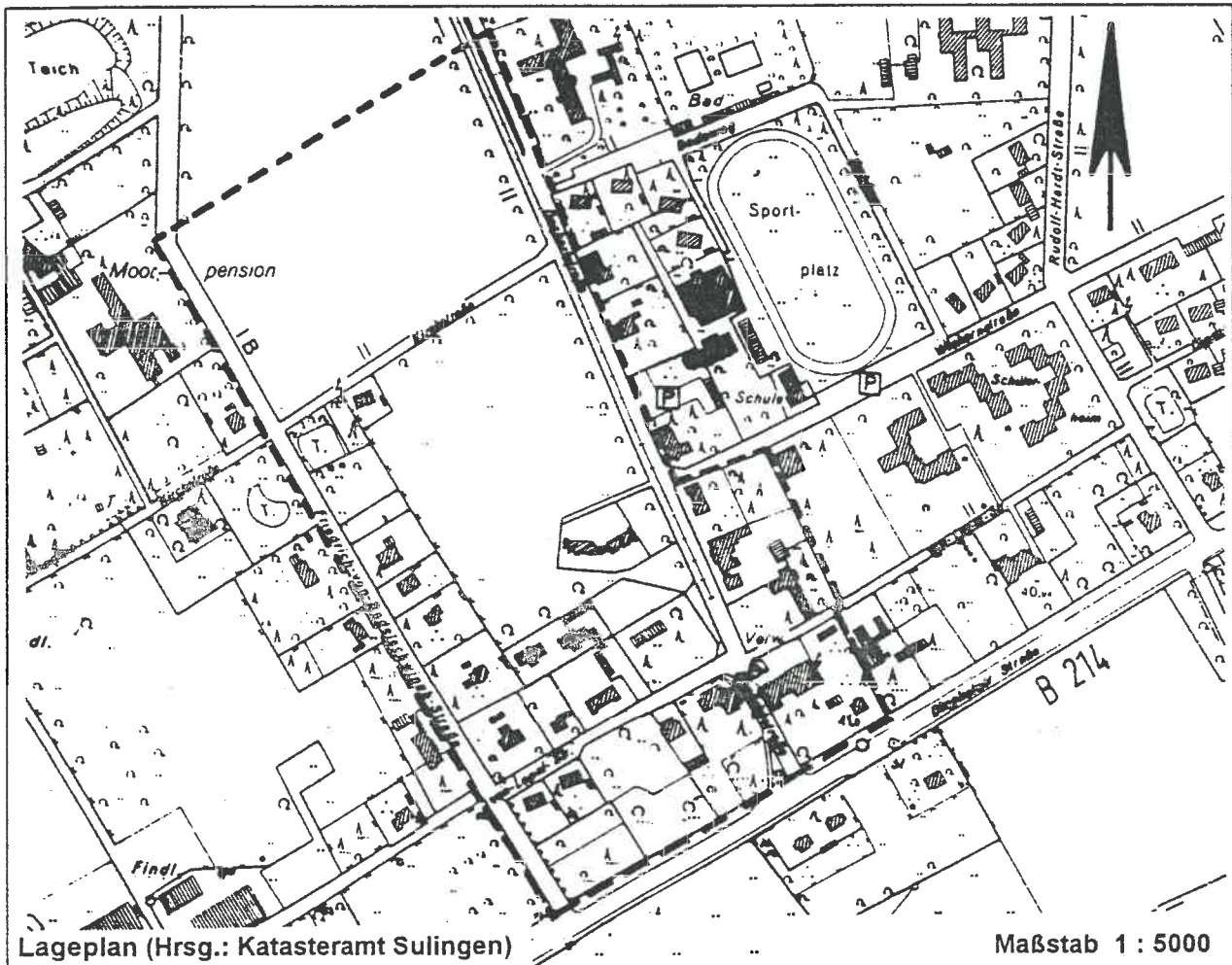
GEMEINDE FREISTATT

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 1 "Bäckerweide" - 1. Änderung

(mit örtlichen Bauvorschriften)

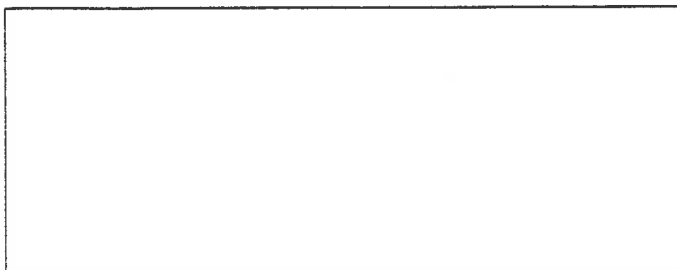
Begründung



Lageplan (Hrsg.: Katasteramt Sulingen)

Maßstab 1 : 5000

Hinweis: Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung ist mit Ausnahme eines Teilstückes der Bundesstraße identisch mit dem des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide" und setzt dessen Festsetzungen mit Rechtsverbindlichkeit dieser 1. Änderung in seinem Geltungsbereich außer Kraft.



rembertstraße 30
28203 bremen

k. spiegelhauer

Tel. 0421 326265
Fax. 0421 326971

planungsgruppe

grün

freischaffender
landschafts-
architekt bdla

Inhaltsverzeichnis der BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide"
Gemeinde Freistatt, Landkreis Diepholz

I. ALLGEMEINES	3
1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und Lage im Raum	3
3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
II. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN	5
1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe, Eigentumsstruktur, Altlasten	6
2. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	6
3. Planungsabsichten	7
III. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WESENTLICHER INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
2. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
3. Immissionsschutz	11
4. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	12
5. Grünordnung, Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung	14
6. Städtebauliche Werte	16
IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG	16
V. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG	17
VI. SOZIALPLAN	18
VII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE	18
VIII. VERFAHRENSVERMERKE	19
IX. ANLAGEN	22
<u>Anlage 1:</u> Wirksame 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ausschnitt, M. 1 : 5.000)	22

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide

Gemeinde Freistatt, Landkreis Diepholz,

I. ALLGEMEINES

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide" ist eine planerische Verringerung des Maßes der baulichen Nutzung und die Verwirklichung eines veränderten städtebaulichen Konzeptes. Die grundlegenden Ziele und Zwecke, welche zur Änderung der ehemaligen Sondergebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet und zur Aufstellung des Bebauungsplanes geführt haben, wie die Öffnung der Diakonie zur Öffentlichkeit und die Entwicklung eines heterogenen zeitgemäßen dörflichen Lebens durch Bereitstellung attraktiver Baugrundstücke, hat sich nicht geändert.

Der Hauptzweck dieser 1. Änderung besteht darin, auf die noch gültigen, aus Sicht der Gemeinde und der Diakonie überholten bauleitplanerischen Vorgaben gemäß veränderten städtebaulichen Vorstellungen zu reagieren und die mögliche Bebauung auf ein akzeptables Maß für die künftige Bevölkerungsentwicklung zu reduzieren. Durch die Bereitstellung entsprechend dimensionierter Baugrundstücke bei ausreichenden Freiflächen, basierend auf einer ansprechenden städtebaulichen Ordnung, soll die angestrebte Wohnbebauung und gemeindliche Entwicklung zügiger als bisher vorangebracht werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung und um die rechtlichen Grundlagen für die Durchsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sicherzustellen.

Der Rat der Gemeinde Freistatt hat deshalb die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide" in seiner Sitzung am 27.09.1995 beschlossen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und Lage im Raum

Die Gemeinde Freistatt hat sich in den vergangenen rund 100 Jahren nördlich entlang der Bundesstraße 214 entwickelt. Sie gehört zur Samtgemeinde Kirchdorf. Die Entfernung zum Samtgemeindesitz Kirchdorf beträgt rund 12 km, zur Kreisstadt Diepholz rund 17 km.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide" befindet sich nördlich der Bundesstraße 214 an zentraler Stelle innerhalb der Gemeinde; er ist, entsprechend dem Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die

Bewältigung der von ihm ausgehenden Konflikte verlangt werden muß, im einzelnen wie folgt begrenzt:

Die südliche Abgrenzung bildet die Bundesstraße 214 außerhalb des Geltungsbereiches; sie verbindet das westlich gelegene Diepholz mit dem östlich gelegenen Sulingen.

Den westlichen Abschluß des Planungsgebietes bildet die Von-Bodelschwingh-Straße innerhalb des Geltungsreiches.

Im Norden des Planungsgebietes bildet eine zur Grenze des Flurstückes 196 (Kirchstraße) parallel verlaufende Linie den Abschluß

Im Osten verläuft die Begrenzung auf der Ostgrenze der Deckertstraße; kurzzeitig auf der Südgrenze der Wichernstraße und östlich von Feuerwehr, Verwaltung und Lebensmittelgeschäft auf den entsprechenden Flurstücksbegrenzungslinien.

Der genaue Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide" im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

Die im folgenden verwendeten Flurstücksbezeichnungen entsprechen dem Stand vom 13.06.1995 (Grundlage für die Planzeichnung) und dienen der schnellen und eindeutigen Bezeichnung der entsprechenden Flächen in dieser Begründung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ ist nahezu identisch mit dem des ursprünglichen Bebauungsplans "Bäckerweide". Nicht mehr Bestandteil ist ein Teilstück der Bundesstraße 214, da die Darstellung der bundeseigenen Straße im Bebauungsplan für die bauleitplanerischen Absichten der Entwicklung der Allgemeinen Wohngebiete nicht erforderlich ist (vgl. auch Kap. III.2). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt damit die gesamten aus der 2. Flächennutzungsplanänderung hervorgegangenen Allgemeinen Wohngebiete, sie beinhaltet keine Sondergebietsflächen, welche sich im Westen, Norden und Osten anschließen.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von rund 13 ha und bildet den zukünftigen Ortskern von Freistatt.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die wirksame 2. Änderung des **Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Kirchdorf** im Maßstab 1 : 5.000 ist Grundlage für den Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Kirchdorf wurde mit Verfügung vom 18.1.1979 durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt. Die 2. Änderung ist am 29.12.1987 genehmigt worden.

Während im Flächennutzungsplan ursprünglich der gesamte Bereich Freistatt als Sondergebiet "Betheler Anstalten" dargestellt worden war, weist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes den Planbereich als Wohnbaufläche (W) aus, weil die vorhandene Bebauung im Rahmen des Konzeptes der Diakonischen Heime eher einer Wohnsiedlung gleichkam und eine weitere, geordnete Wohnbebauung in einem zentralen Bereich ermöglicht werden sollte. Eine Differenzierung in Frei- und Grünflächen war nicht die Aufgabe der Flächennutzungsplanänderung. Auf Ebene des Be-

bauungsplans sollten die bebauten und unbebauten Flächen städtebaulich neu geordnet werden.

Im Rahmen der vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanung wird die Wohnbaufläche demzufolge überwiegend als Allgemeines Wohngebiet entsprechend den städtebaulichen Planungsabsichten ausgewiesen; diese Festsetzung widerspricht nicht der Darstellung in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Flächen werden mit den nordwestlich angrenzenden Bereichen bis an den Bahndamm landwirtschaftlich genutzt. Danach grenzen landschaftlich wertvolle ehemalige Abtorfungsflächen an. Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die erlebbare noch naturnahe Umgebung optisch bis in die bauliche Mitte des Geltungsbereiches hineinzuziehen. Hierzu ist es neben dem Erhalt der vorhandenen Baumreihen und dem intensiven Eingrünen der neuen Ortsränder auch notwendig, offene Landschaftsteile dauerhaft zu erhalten.

Im zentralen Teil wird dieses durch die Festsetzung von großzügigen öffentlichen Grünflächen gewährleistet. Im nordwestlichen Randbereich soll dieses Ziel dauerhaft durch die wesentlich kostengünstigere Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft erreicht werden. Eine Wohnnutzung, wie sie im Flächennutzungsplan noch vorgesehen ist, würde diesen Zielsetzungen widersprechen.

Da mit der Bewirtschaftung als Acker und/oder Grünland Beeinträchtigungen wie Gerüche, Stäube und Geräusche unvermeidbar sind bzw. auftreten können, erfolgt die Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“. U.a. werden hierdurch auch die benachbarten neuen Wohnbauflächen über diesen Umstand informiert.

Die Entwicklung der 1. Änderung des Bebauungsplanes aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit gegeben.

II. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden im Rahmen von Bestandsaufnahmen (Ortsbesichtigungen, Vermessungen, Luftbilddauswertung, Durchsicht von Grundbuchauszügen und Bestandskarten der Ver- und Entsorgungsleitungen, städtebauliche Entwurfsplanungen, vorhandene Bebauungsplanfestsetzungen etc.) untersucht.

Hierdurch, durch neu erstellte Bebauungskonzepte und durch die Untersuchungen und Ergebnisse zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden die räumlich-funktionalen und ökologischen Zusammenhänge aufgezeigt und berücksichtigt. Nachfolgend wird hierzu im einzelnen Stellung genommen.

1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe, Eigentumsstruktur, Altlasten

Das Planungsgebiet liegt aus naturräumlicher Sicht im Wietingsmoor als Teil des östlichen Bereiches der Diepholzer Moorniederung. Östlich grenzt der Sulinger Geestrand als Teil der Syker Geest an.

Das Gelände im Planungsgebiet liegt bei rund 40,0 m über NN. Es ist relativ eben und weist ein nur geringes Gefälle nach Norden bzw. Osten auf. Insgesamt liegt das Süd-Nord-Gefälle bei nicht mehr als 0,2 %, das West-Ost-Gefälle bei nicht mehr als 0,5 %. Dabei sind im unmittelbaren Übergangsbereich der unbebauten Flächen zu den angrenzenden Straßen besonders entlang der Deckertstraße bis zu einige Dezimeter Höhenunterschied festzustellen, da die unbebauten Flächen etwas tiefer liegen.

Die Bodenkundliche Standortkarte (M. 1:200.000) weist nördlich und südlich des Planungsgebietes Hochmoorböden aus, das Planungsgebiet selbst befindet sich in einem Bereich, der durch frische, stellenweise trockene oder feuchte, grundwasserbeeinflusste, meist staunasse, z.T. steinige Sandböden, verbunden mit Lehm und Ton im Unterboden, gekennzeichnet ist. Diese sind als nur begrenzt versickerungsfähig einzuschätzen. Bei der Bodenbeschaffenheit interessiert vorrangig, ob sich der Boden für die vorgesehene Nutzung (Bebauung) eignet. Eine Baugrunduntersuchung wird für die Umsetzung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Maßnahmen durchgeführt werden. Es ist davon auszugehen, daß der größte Teil des Planungsgebietes aufgrund der sandigen Bodenbeschaffenheit problemlos bebaut werden kann.

Umweltgefährdende Altlasten sind der Gemeinde Freistatt im Planungsgebiet nicht bekannt.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt rund 13 ha. Fast alle Flächen einschließlich Verkehrsflächen im Planungsgebiet befinden sich in Privatbesitz. Lediglich Flurstück 203/6 und 203/7, welches mit Doppelhäusern bebaut ist, sowie die Von-Bodelschwingh-Straße befinden sich in Gemeindebesitz. Hinsichtlich der privaten Eigentumsverhältnisse ist auf den Umstand hinzuweisen, daß im wesentlichen die Diakonie Freistatt (Betheler Anstalten) Eigentümerin des überwiegenden Anteils der Flächen ist. Sie wurde aufgrund ihrer für das öffentliche Leben bedeutsamen Funktion maßgeblich an der Erstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Lediglich die Grundstücke Von-Bodelschwingh-Straße Nr. 8, 10 und 14 sowie Von-Lepel-Straße 14 befinden sich im Privatbesitz der jeweiligen Hauseigentümer. Durch die Bereitstellung und den Verkauf von Wohnbauland wird sich die private Eigentumsstruktur innerhalb der Gemeinde und des Geltungsbereiches an andere Gemeinden anpassen.

2. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches findet sich der Ortskern von Freistatt. An der Von-Lepel-Straße und östlich der Deckertstraße hat sich eine gemischte Nutzung entwickelt. Hier befinden sich die wesentlichen Versorgungseinrichtungen wie Gemeindeverwaltung, Anstaltsverwaltung, Post, Sparkasse, (Zahn-)Ärzte, Feuerwehr, ein Lebensmittelladen und eine Bäckerei mit Café.

Die weitere Bebauung an der "Von-Lepel-Straße sowie an der Deckertstraße dient

ausschließlich Wohnzwecken. Anstaltstypische Einrichtungen sind bislang in diesem Teil des Geltungsbereichs nicht erbaut worden

Seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes haben fast keine baulichen Veränderungen stattgefunden. Auf dem Flurstück 203/7 als einer der wenigen nicht Diakonie-eigenen Flächen sind von der Gemeinde Doppelhäuser für ältere Menschen errichtet worden.

Die unbebauten Flächen des Planungsgebietes werden derzeit wie zur Zeit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes landwirtschaftlich genutzt, mit ökologischem Ackerbau nördlich der Kirchstraße und als Wiese südlich der Kirchstraße. Im Verlaufe der historischen städtebaulichen Entwicklung sind im Vergleich zu heutigen Grundstücken sehr groß dimensionierte Wohnbaugrundstücke mit entsprechend großen Garten- und Abstandsflächen entstanden.

3. Planungsabsichten

Die Gemeinde Freistatt beabsichtigt, durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Wohnbebauung im Ortszentrum zu schaffen. Bebaute und unbebaute Bereiche sollen städtebaulich neu geordnet werden. Dabei bleibt weiterhin von Wichtigkeit, daß ein funktionaler Bezug vom zentralen Bereich an der Kreuzung Von-Lepel-/Deckertstraße zur Ortskirche an der Von-Bodelschwingh-Straße hergestellt wird. Eine öffentliche Freifläche soll jetzt mehr in den zentralen Bereich (Kreuzung Von-Lepel-/Deckertstraße) hineinreichen; dieser soll neu definiert werden. Die komplettierende Bebauung an der Kreuzung, gedacht für Zwecke der Diakonie, soll auf einer nicht zu großen, aber ausreichenden Fläche ermöglicht werden, der überwiegende Teil der unbebauten Fläche als Parkanlage mit umgewandelten Löschteich gestaltet werden. Die Parkanlage dient der Kommunikation der Bevölkerung und stellt gleichzeitig einen einladenden Übergang vom zentralen Bereich zum Neubaugebiet und als fußläufige Verbindung Richtung Kirche dar. Durch die Lage der verkehrlichen Erschließung und Vermeidung von Durchgangsverkehr soll im Neubaugebiet gleichzeitig eine gewisse Ruhe und Distanz zu den Aktivitäten des zentralen Bereiches (Gemeinde- und Diakonie-Verwaltung) erreicht werden. Neben der gewünschten baulichen Entwicklung soll eine Sichtbeziehung aus dem Ort heraus weiterhin möglich sein. Dies ist als Parkanlage und Spielplatz entlang der prägenden Birkenallee und der historischen Mooreisenbahn möglich. Die Baugrundstücke und ihre Anordnung sollen entsprechend dem städtebaulichen Charakter in Freistatt großzügig bemessen sein und möglichst mit Einzel- oder Doppelwohnhäusern bebaut werden.

Durch die zeitgleiche Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und deren Integration in den Bebauungsplan wird in den als wesentlich erachteten Punkten eine Anpassung an die im Ort vorhandene Grundtendenz und gewünschte Entwicklung gesorgt.

III. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WESENTLICHER INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes dienen dazu, die in Abschnitt I.1. und II.3. dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planbereich zu gewährleisten.

Nachfolgend wird für die Festsetzungen des Bebauungsplanes dargelegt, welche städtebaulichen Ziele und Zwecke erreicht werden sollen und welche öffentlichen und privaten Belange dabei zu berücksichtigen sind.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte besondere Nutzungsart wird aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt und als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies ergibt sich aus dem Bestreben, daß auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes dem Wohnen und der Versorgung der Bevölkerung dienen soll und die Genehmigungsmöglichkeiten nicht weitergehend eingeschränkt werden sollen.

Der zentrale Bereich beinhaltet bereits die wesentlichen Einrichtungen der Verwaltung von Diakonie und Gemeinde, der Versorgung und der Kommunikation. Weitere Funktionen (z.B. Hospiz oder Versammlungsräume) können integriert werden bzw. die baulichen Voraussetzungen dafür können im Rahmen der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

Ein östlich der Deckert- und nördlich der Von-Lepel-Straße gelegener Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, um Flächen für die Feuerwehr und die Verwaltung an dieser Stelle zu sichern und die städtebaulich gewünschte Priorität für Funktionen des Gemeinbedarfs an dieser Stelle herauszustellen. Nach Umzug der Gemeinde in das schräg gegenüber errichtete Multifunktionsgebäude befindet sich an dieser Stelle jetzt die Verwaltung der Diakonie, der aufgrund der historischen Entwicklung und gegenwärtigen Verankerung in Freistatt eine hohe, prägende Bedeutung für die Allgemeinheit und das Gemeinwohl zukommt.

Die verbleibenden Flächen dienen dem Wohnen bzw. sollen die baulichen Voraussetzungen dafür schaffen.

Auch ausnahmsweise sind im Allgemeinen Wohngebiet entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO Tankstellen nicht zulässig, da ein Bedarf im Ort nicht besteht und im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen nicht gewünscht wird.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist der städtebaulichen Situation und der vorhandenen Entwicklung des Gebietes angepaßt. Auf den vorhandenen bzw. geplanten Flächen für die Wohnbebauung entlang der Von-Bodelschwingh- und der Kirchstraße sowie den Planstraßen wird 1 Vollgeschoß bei einer Grundflächenzahl von 0,3 zugelassen. Eine höhere Ausschöpfung entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten für das Maß der baulichen Nutzung und damit eine Verdichtung ist hier nicht erforderlich und unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation und ge-

wünschten Entwicklung nicht angemessen. Gleichwohl bestehen auf den vorhandenen Grundstücken Entwicklungsmöglichkeiten.

Damit wird für einige bestehende Grundstücke entlang der Von-Bodelschwingh-Straße und für das Flurstück 203/7 das Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan verringert. Dagegen bestehen von seiten der betroffenen Eigentümer keine Einwände.

Im zentralen Bereich um die Kreuzung Von-Lepel-/Deckertstraße wird entsprechend seiner Bedeutung eine höhere Verdichtung zugelassen. Die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer korrespondierenden Geschoßflächenzahl von 0,8 sichert die vorhandene Bebauung ab und gibt Spielraum für eine weitere Entwicklung. Dieses Maß der baulichen Nutzung gilt auch für den weiteren Bereich entlang der Von-Lepel-Straße, in dem eine weitere Verdichtung städtebaulich denkbar und angemessen wäre und für die weitere Entwicklung nicht ausgeschlossen werden soll. Angrenzend an den zentralen Bereich bestehen bereits 3 2-geschossige Mehrfamilienhäuser. Diese Straße ist weiterhin die Hauptverbindung zu westlich gelegenen Wirtschaftseinrichtungen der Diakonie Freistatt.

Bauweise

Östlich der Deckertstraße wird die offene Bauweise zugelassen. Unter Berücksichtigung des umliegenden Erscheinungsbildes ermöglicht sie eine ausreichend verdichtende Bebauung im zentralen Ortsbereich. Entsprechend den Planungsabsichten und im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und Ortsbildverträglichkeit wird für alle Baugrundstücke westlich der Deckertstraße die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen vorgegeben. Die Baugrenzen orientieren sich an den vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen und Grünflächen sowie teilweise an der vorhandenen Bebauung und geben einen generellen Rahmen vor. Es wurde nicht für sinnvoll und notwendig erachtet, in die Bau- und Gestaltungsabsichten der Diakonie einzugreifen. Detaillierte Baugrenzenverläufe innerhalb einzelner, mitunter vergleichsweise großer bebauter Flurstücke oder Grundstücke im Eigentum der Diakonie wurden deshalb nicht festgesetzt, Ausnahme: Freihalten von Überbauung im zentralen Bereich.

Im allgemeinen wurde es für ausreichend erachtet, den Mindestabstand für bauliche Anlagen von 3 m gegenüber den Grünflächen einzuhalten. Zu den Verkehrsflächen hin wird ein Mindestabstand von 5 m gefordert. Der weitläufige Charakter kann so in Zusammenhang mit den ausreichend dimensionierten Straßenquerschnitten erhalten werden.

Gemäß § 23 Abs. 5 können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nach NBauO in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen zugelassen werden.

Im Rahmen der geplanten Wohnbebauung können in Anpassung an die vorhandene Grundstücksstruktur großzügige Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Bei einer möglichen durchschnittlichen Grundstücksgröße von rund 1.100 m² ist auf 24 Grundstücken der Bau einer entsprechenden Anzahl von Einzelhäusern als 1- oder 2-Familienhäuser möglich. Größenanpassungen in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan sind problemlos möglich.

2. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für das Planungsgebiet sind zwei überörtliche, öffentliche Straßen von Bedeutung, die Bundesstraße 214, südlich an das Planungsgebiet angrenzend, und die Von-Bodelschwingh-Straße, westlich das Planungsgebiet begrenzend.

Von großer örtlicher Bedeutung ist die Von-Lepel-Straße, welche parallel zur Bundesstraße die wichtigen Bereiche Freistatts in seiner West-Ost-Ausdehnung gleichsam zusammenhält. Die im Ostteil des Planungsgebietes verlaufende Deckertstraße hat einen Teil ihrer örtlichen Bedeutung eingebüßt, seit ihre Nutzung im Nordabschnitt aufgrund der Schließung des nördlich außerhalb des Planbereiches befindlichen Torwerkes stark zurückgegangen ist. Dagegen dienen ihr südlicher Abschnitt sowie die von West nach Ost verlaufende Kirchstraße der lokalen Erschließung. Außerdem bildet der südliche Abschnitt der Deckertstraße gleichzeitig die Haupt-Ortszufahrt und damit die Anbindung des Planungsgebietes an die Bundesstraße. Hier befindet sich auch die örtliche Bushaltestelle mit Wendeschleife.

Insgesamt existieren in Freistatt 6 Anbindungen an die Bundesstraße, die aufgrund ihrer Ausbausituation allesamt eine Gefahrenquelle darstellen. Dieser Sachverhalt kann durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht geklärt werden, sondern ist in seiner Gesamtheit Gegenstand von Gesprächen zwischen Gemeinde und Straßenbauamt. Dabei sind Lösungen vorstellbar, die zu einer Schließung einiger Ein- und Ausfahrten und einem Umbau der Haupt-Ortszufahrt im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens führen könnten.

Eine Besonderheit in Freistatt ist der Umstand, daß sich außer der Von-Bodelschwingh-Straße alle weiteren im Planungsgebiet befindlichen Straßen im Besitz der Diakonie befinden und quasi-öffentlichen Charakter haben. Im Bebauungsplan sind sie im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als öffentlich festzusetzen.

Die Erschließung der neu geplanten Allgemeinen Wohngebiete erfolgt fahrmäßig für den Südtail von der Deckertstraße (Planstraße A) und macht sich die bereits bestehende Zufahrt zur gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan erstellten Wohnanlage zunutze. Die fahrmäßige Erschließung für den Nordteil erfolgt von der Kirchstraße aus (Planstraße B). In beiden Fällen wird ein ausreichend dimensionierter Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 m festgesetzt und Durchgangsverkehr ausgeschlossen. Die unbedingt gewollte Verbindung für Fußgänger und möglicherweise Radfahrer wird durch die Festsetzung als Grünfläche erreicht (s. auch dort). Die Verkehrsflächen der beiden geplanten Erschließungsstraßen werden in Anpassung an vorhandene großzügige Straßenquerschnitte mit einer Breite von 10 m festgesetzt. Für den Ausbau ist an eine 5 m breite Befestigung als integrierte Nutzungsfläche für Fahrzeugverkehr, Fußgänger und Radfahrer gedacht, die verbleibenden Straßenseitenflächen können mit Verkehrsgrün, Sträuchern und Bäumen gestaltet werden. Öffentliche Parkplätze können im Zuge der Durchführung der Baumaßnahmen problemlos eingebunden werden. Die fahrmäßige Erschließung der Häuser Von-Lepel-Straße 21 und 23 wird in den rückwärtigen Bereich verlagert. Sie werden zusammen mit einem weiteren neuen Grundstück über eine Stichstraße mit der Planstraße A verbunden. Eine ausreichende Anzahl von Einstellplätzen wird auch nach dieser städtebaulichen Neuordnung zur Verfügung gestellt werden können. Da auf Sammelgaragen in diesem Bereich nicht gänzlich verzichtet werden soll, wird aufgrund der sich durch § 23 (5) 2 BauNVO ergebenden Einschränkung in der NBauO eine Stellplatz-/ Garagenfläche auf dem betreffenden Grundstück ausgewiesen.

Auch die Breite der Kirchstraße wird auf 10 m festgesetzt; vorhandene Straßenseitenraumstrukturen einschließlich kürzlich errichteter Beleuchtung können dabei integriert werden, die in den Katasterunterlagen bisher noch konisch verlaufende Straßenfläche wird dadurch begradigt.

In der Kirchstraße und den anderen vorhandenen Straßen sollen Fahrbahn und Gehweg voneinander getrennt sein, wobei der Gehweg der Von-Bodelschwingh-Straße in den Grünstreifen integriert werden kann. In Von-Bodelschwingh-Straße, Deckertstraße und Von-Lepel-Straße werden die Straßenquerschnitte im wesentlichen beibehalten, müssen aber im Kreuzungsbereich Von-Lepel-Straße / Deckertstraße angepaßt, d.h. z.T. deutlich verbreitert werden. So können ein z.Z. noch über Baugrundstücke verlaufender Gehweg mit Fahrbahn in der Von-Lepel-Straße sowie der bereits ausgebaute Kreuzungsbereich und öffentliche Parkflächen als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Nach Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen verbleibt in 3 Fällen die Notwendigkeit der Festsetzung von Wege- bzw. Leitungsrechten. An der Von-Bodelschwingh-Straße wird für den privaten Zugang zu den Häusern schräg gegenüber der Kirche ein 5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger auf der Öffentlichen Grünfläche festgesetzt, während diese Fläche vom städtebaulichen Charakter her zur Grünfläche zu rechnen ist.

Südlich entlang der Kirchstraße befinden sich elektrische Leitungen (Ortsnetz und eine 20-kV-Leitung) im Abstand von etwa 2,20 m zur Flurstücksgrenze. Auf den geplanten und vorhandenen privaten Baugrundstücksflächen wird deshalb ein 3 m breites Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

An der Von-Lepel-Straße war ein 6 m breites Leitungsrecht in einem Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zwischen Von-Lepel-Straße und Öffentlicher Grünfläche festzusetzen, in dem jetzt bereits die Hauptwasserleitung zwischen Von-Lepel-Straße und der Wohnanlage des Flurstückes 203/7 verläuft; desweiteren verlaufen dort die Telefon- und Stromleitungen der Häuser Nr. 21 und 23 zur Von-Lepel-Straße. Haus Nr. 19 nutzt einen Teil dieses Leitungsbereiches, um zusammen mit Haus Nr. 21 und 23 sowie der Wohnanlage in die Deckertstraße entwässert zu werden.

3. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Im Nahbereich befinden sich keine emissionsträchtigen Anlagen oder Einrichtungen. Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen schließen sich an die bestehenden Sondergebiete "Betheler Anstalten" an, welche im Westen und Osten durch verschiedene Diakonie-spezifische Nutzungen einschließlich Wohnen geprägt sind. Innerhalb des Planungsgebietes wird im Norden wieder eine, bislang extensiv genutzte, Landwirtschaftsfläche als solche ausgewiesen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich im Vergleich zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes keine wesentlichen, zu berücksichtigenden Veränderungen.

Die Gemeinde Freistatt geht daher davon aus, daß sich die Belastungen für die Anlieger durch den Vollzug des Bebauungsplanes nicht wesentlich erhöhen und eine zumutbare Grenze nicht überschreiten werden.

4. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

4.1. Wasserversorgung

Das Trink- und Löschwasser wird durch den Wasserbeschaffungsverband *Sulinger Land* zur Verfügung gestellt. Rund 600 m westlich und 1000 m östlich des zentralen Bereiches und außerhalb des Planungsgebietes befinden sich zwei Übergabeschächte an den Diakonie-eigenen *Betrieb Wasserwirtschaft*, welcher die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung im Planungsgebiet sicherstellt.

Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist durch das Netz in der Von-Bodenschwingh-Straße, der Von-Lepel-Straße, der Deckertstraße und der Kirchstraße gewährleistet.

Die Belange des Brandschutzes im Plangebiet werden im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz von der Samtgemeinde Kirchdorf rechtzeitig vor der Erschließung des Planungsgebietes getroffen. Auch die ehemaligen Löschteiche können weiterhin als solche genutzt werden.

4.2. Elektrizitätsversorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die *Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-AG* (HASTRA). Zur Verbesserung des Planungsgebietes mit elektrischer Energie ist eine Transformatorenstation südlich der Kirchstraße im Westbereich der Öffentlichen Grünfläche vorhanden. Die elektrische Versorgung ist sichergestellt und kann durch weitere Planungen und Installationen der HASTRA im zu erschließenden Planungsgebiet vervollständigt werden.

4.3. Gasversorgung

Träger der Gasversorgung ist das *Energieversorgungsunternehmen Weser-Ems AG* (EWE) mit Sitz in Oldenburg, Betriebsabteilung Delmenhorst. Leitungen sind bereits in der Von-Bodenschwingh-Straße, der Von-Lepel-Straße und der Deckertstraße verlegt. Anschlüsse können von dort erfolgen; die Planstraße B sowie die Grundstücke der Kirchstraße können von der Von-Bodenschwingh-Straße aus angeschlossen werden.

Bei der Planung der im Planungsgebiet liegenden Straßenzüge wird die DIN 1998 zur Unterbringung von Erdgasversorgungsanlagen in öffentlichen Flächen berücksichtigt. Im Bereich der Leitungstrassen werden keine tiefwurzelnenden Bäume angepflanzt. Das DVGW-Regelwerk GW 125 wird beachtet. Die Absperrarmaturen des Erdgasversorgungsnetzes werden jederzeit zugänglich sein. Die EWE wird bei der Koordinierung der Erschließungsarbeiten rechtzeitig informiert.

4.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die *Deutsche Telekom AG*, Niederlassung Oldenburg.

4.5. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird durch die Diakonie Freistatt sichergestellt.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

Aufgrund der Aussagen in der Bodenkundlichen Standortkarte (M. 1:200.000) ist im Planungsgebiet insbesondere im Bereich der Planstraße A von überwiegend frischen, grundwasserbeeinflussten und z.T. staunassen Bodenverhältnissen auszugehen, welche als nur begrenzt versickerungsfähig einzustufen sind.

Falls das Oberflächenwasser nicht versickert werden kann, ist eine Übernahme in die ausreichend dimensionierten ehemaligen Löschteiche innerhalb der festgesetzten Öffentlichen Grünflächen möglich; die Löschteiche stehen als Regenrückhaltebecken zur Verfügung. Regenwasservorflutleitungen in der Kirchstraße, der Deckertstraße sowie der Von-Bodelschwing-Straße und der Von-Lepel-Straße sind damit imstande, das anfallende Oberflächenwasser abzuleiten.

Die nach NWG erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorflut entlang des nördlich des Planungsgebietes gelegenen Bahndammes nach extremen Niederschlagsereignissen ist beim Landkreis beantragt worden, da die bisher gültige Einleitungsgenehmigung für einen Klärteich - für Mischwasser - ausläuft. Dieser das gesamte Gemeindegebiet betreffende Antrag berücksichtigt extreme Niederschlagsereignisse für den Fall, daß dann die Kapazität der insgesamt 7 für Regenrückhaltungszwecke in Freistatt zur Verfügung stehenden Teiche nicht ausreichend sein sollte.

4.6. Abwasserbeseitigung

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Kirchdorf. Im Jahre 1994 wurde in Freistatt die Mischwasserkanalisation aufgegeben. Das Abwasser wird jetzt der Kläranlage in Varrel zugeleitet. Durch das geringere Maß der baulichen Nutzung und die geringere Ausweisung von Baugebieten im Rahmen dieser 1. Änderung im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan ist auch das erwartete Abwasseraufkommen vergleichsweise niedriger. Zu bestimmten Jahreszeiten hat die Kläranlage Varrel ihre Leistungsgrenze jedoch erreicht. Die Samtgemeinde Kirchdorf betreibt deshalb zur Zeit eine Untersuchung über die Erweiterung der Kapazität der Kläranlage Varrel von zur Zeit 3.000 Einwohnergleichwerten auf 4.500 Einwohnergleichwerte. Mit der Erweiterung ist 1998 zu rechnen.

Im Rahmen Erschließung des neu zu bebauenden Gebietes werden ausreichend dimensionierte Rohrleitungen verlegt und angeschlossen.

4.7. Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Diepholz. Die Entsorgung des Planungsgebietes ist gewährleistet. Für eine Entsorgung des Planungsgebietes mit Müllfahrzeugen sind die Erschließungsstraßen ("Planstraßen") entsprechend dimensioniert.

5. Grünordnung, Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung

Im Planungsgebiet werden Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Spielplatz als auch Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Flächen festgesetzt.

Die Öffentlichen Grünflächen gliedern das Plangebiet und stellen Verbindungen zwischen örtlichen Bezugspunkten (Kirche, Neubaugebiet, zentraler Bereich, Straßenverkehrsflächen) her.

Zwei ehemalige Löschteiche befinden sich innerhalb dieser Grünflächen, in den Kreuzungsbereichen Von-Bodelschwingh-Straße / Kirchstraße und Von-Lepel-Straße / Deckertstraße. Eine Nutzung als Löschteiche ist heute nicht mehr erforderlich, aber weiterhin möglich. Beide sind 1996 gestalterisch umgewandelt worden. Sie sollen als Gestaltungselemente der Grünflächen nicht zeichnerisch festgesetzt werden.

Die Ausweisung eines sehr groß bemessenen Kinderspielplatzes gibt der Gemeinde vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten von parkartiger Anlage über gelegentliche Nutzung für Veranstaltungszwecke bis zur Nutzung als Rasenbolzplatz.

Für eine harmonische Einbindung in das Ortsbild wird entlang den Baugebietsflächen eine 5 m breite Strauch- und Baumpflanzung festgesetzt. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, wird diese auf der Öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Eine streifenförmige Strauch- und Baumpflanzung ist westlich der Grünfläche am zentralen Bereich vorgesehen, um sie gegen die benachbarten Grundstücke der Mehrfamilienhäuser (Von-Lepel-Straße Nr. 19 -23) abzugrenzen.

Auf den privaten Baugebietsflächen wird als minimale Maßgabe für eine Einbindung in das Ortsbild das Anpflanzen einheimischer, standortgerechter Laubgehölze festgesetzt. Die Birkenallee entlang der Deckertstraße, die Lindenallee entlang der Kirch- und der Von-Bodelschwingh-Straße sowie einzelne ältere, erhaltenswerte Einzelbäume sollen aus Gründen des Naturschutzes und als bedeutendes, charakteristisches Gliederungselement erhalten werden. Die Mischwaldfläche entlang der Bundesstraße wird als natürliche Abgrenzung zur Bundesstraße ebenfalls mit Erhaltungsbindung festgesetzt.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind der jeweiligen Baugrundstücksfläche bzw. der Öffentlichen Grünfläche zuzuordnen.

Spielplatz

In den Allgemeinen Wohngebieten muß gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche als nutzbare Spielplatzfläche vorliegen. Der Spielplatz muß in jedem Falle mindestens 300 m² groß sein. Es errechnet sich folgender Bedarf (vgl. auch Kap III.6, Städtebauliche Werte):

WA, GRZ von 0,3, 1 Vollgeschoß:	10.854 m ²	zulässige Geschoßfläche
WA, GFZ von 0,8:	21.784 m ²	zulässige Geschoßfläche
	32.638 m ²	anrechenbare zul. Geschoßfläche

Spielplatzgröße mindestens: **653 m²** entspricht 2 % von 32.638 m².

Eingriffsbilanzierung:

Das Niedersächsische Naturschutzgesetz (§ 7ff) und das Bundesnaturschutzgesetz (§ 8a) verlangen nach Ausschöpfen der Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minimierung (**Grundsatz ... Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen ...**) die Kompensation von beeinträchtigenden Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Gemäß § 8a BNatSchG findet die Eingriffsregelung Anwendung, wenn *aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft* zu erwarten sind und bezieht sich dann auf die zusätzlich ermöglichten Eingriffe, d.h. Bezugsmaßstab ist nicht der reale Bestand, sondern das bereits existierende Baurecht. Dies ist der ursprüngliche Bebauungsplan. Im Gegensatz zu diesem wird in dieser 1. Änderung zum einen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung, nämlich eine Grundflächenzahl von 0,3 mit der Folge geringerer möglicher Versiegelung im Großteil des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Zum anderen verringern sich die Baugebietsflächen erheblich, da nördlich der Kirchstraße eine Fläche für die Landwirtschaft und westlich der Deckertstraße eine zusammenhängende Öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.

Es ist festzustellen, daß demnach Eingriffe in Natur und Landschaft nicht stattfinden, sondern geplante Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung rückgängig gemacht und die Situation für die Naturgüter verbessert wird. Die Gemeinde geht davon aus, daß im Falle zukünftiger Eingriffe im Rahmen städtebaulicher Entwicklungen und bauleitplanerischer Festsetzungen diese Verbesserung in dann erforderliche Kompensationsberechnungen eingeht.

6. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide" hat eine Gesamtgröße von rund **13,3 ha**. Davon sind im einzelnen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)		6,341 ha
davon mit einer GFZ von 0,3 bei 1 Vollgeschoß:	3,618 ha	
davon überbaubar:	2,842 ha	
davon mit einer GRZ von 0,4 bei 2 Vollgeschossen:	2,723 ha	
davon überbaubar:	1,841 ha	
Öffentliche Verkehrsflächen		2,229 ha
davon vorhandene Straßen einschl. Erweiterungen	1,900 ha	
Planstraße A	0,235 ha	
Planstraße B	0,094 ha	
mit Bindung für die Pflanzenerhaltung	0,069 ha	
Fläche für die Landwirtschaft		1,745 ha
Öffentliche Grünflächen		3,006 ha
davon Spielplatzfläche	0,423 ha	
mit Bindung für die Pflanzenerhaltung	0,757 ha	
mit Pflanzgebot	0,248 ha	

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

Allgemeine städtebauliche und baugestalterische Absichten

Das Planungsgebiet liegt an zentraler Stelle im Ort. Es umfaßt den Hauptortseingangsbereich und wird zusammen mit der geplanten Bebauung den Mittelpunkt des Ortes ausmachen. Während die weiteren baulichen Anlagen im Laufe der vergangenen rund 100 Jahre entstanden sind und verschiedene Baustile dokumentieren, soll dieser Bebauungsplan an exponierter Stelle die Grundlage für eine zusammenhängende Wohnbebauung liefern. Eine gestalterische Grundtendenz soll deshalb vorgegeben werden. Zum einen sollen aufgrund der heterogenen insgesamt vorhandenen Bausubstanz keine zu stark reglementierenden, dem gewachsenen Charakter entgegenstehenden Vorschriften gegenüberstehen. Auf der anderen Seite ist gerade innerhalb des Planungsgebietes mit Blick auf die ebenfalls hier vorhandene Bebauung mit überwiegend Wohnfunktion eine harmonische gestalterische Angliederung erwünscht.

Um die landschaftliche Einbindung und den ortsbildgerechten Charakter auf Dauer zu erhalten, wird daher die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung ge-

mäß §§ 56, 97 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan eingefügt.

§ 1 Sockelhöhe der Gebäude

Unter Berücksichtigung der gegebenen Sockelhöhe der vorhandenen Baukörper im Planungsgebiet wird eine dementsprechende maximale Sockelhöhe von 70 cm in Bezug zur Erschließungsstraße vorgeschrieben. Weiterhin soll das durch die zugelassene Zahl der Vollgeschosse bereits gesteuerte Erscheinungsbild nicht durch höhere Sockel verändert werden können.

§ 2 Höhe der Einfriedungen

Zur Wahrung des Gebietscharakters wird die Höhe der Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von 80 cm beschränkt.

§ 3 Dachformen und -neigungen

Mit Ausnahme der Gebäude für die Feuerwehr, der Garagen, Carports und der Nebenanlagen, sowie teilweise bei Dachaufbauten haben alle vorhandenen Gebäude Dächer mit Neigungen zwischen 20° und 50°. In gleicher Weise sollen die neuen Baugebiete, die besonders stark nach außen wirken können, da sie sich weitgehend am Rande der Bebauung befinden, erscheinen. Um den Gebietscharakter zu erhalten und um ein gleichartiges Erscheinungsbild der neuen Baugebiete zu erreichen, werden die möglichen Dachformen hier festgelegt. Es werden geneigte Dachformen in Form der vorherrschenden Satteldächer oder gegenseitig versetzte Pultdächer vorgegeben. Bei möglichen Neigungen zwischen 20° und 50° verbleiben dem Bauherren genügende Gestaltungsfreiheiten.

V. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG

Zeitraum

Es ist vorgesehen, die Maßnahmen in den Jahren ab 1997 zu verwirklichen.

Kosten

Die beitragsfähigen Kosten der Erschließungsanlagen (Planstraßen A + B) incl. Freilegung und erstmalige Herstellung incl. Entwässerung und Beleuchtung betragen (ca. 3.290 qm x ca. 160 DM =) ca. 526.000 DM.

Die bauleitplanerischen Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden durch die Gemeinde Freistatt getragen.

Finanzierung

Die Finanzierung wird von der Gemeinde Freistatt im Rahmen der jeweiligen Haushaltspläne und gemäß ihrer Haushaltssatzung sichergestellt.

Bodenordnung

Die bebauten Grundstücke befinden sich überwiegend im privaten Besitz der Diakonie. Die Ausnahme bilden die Grundstücke Von-Bodelschwingh-Straße Nr. 8, 10 und 14 sowie Von-Lepel-Straße Nr. 14 im Privatbesitz der jeweiligen Hausbesitzer. Das Flurstück 203/7 befindet sich in Gemeindebesitz.

Alle unbebauten Grundstücksflächen sowie als Öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen befinden sich im privaten Besitz der Diakonie. Die Ausnahme stellt das an Flurstück 203/7 und die Deckertstraße angrenzende Flurstück 203/6 dar, das sich ebenfalls im Besitz der Gemeinde befindet. Dieses Grundstück wird der Diakonie im Tausch gegen ein anderes, gleichwertiges Grundstück zur Verfügung gestellt.

Weitere bodenordnende Maßnahmen fallen nicht an. Im Einvernehmen mit der Diakonie hat die Gemeinde Freistatt diesen Bebauungsplan aufgestellt. Gemeinsames Anliegen ist die Entwicklung der Wohnbebauung innerhalb des Ortes. Durch die Bereitstellung und den Verkauf von Wohnbauland durch die Diakonie an private Bauherren soll dieses Ziel erreicht werden.

VI. SOZIALPLAN

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen überwiegend vorteilhafte Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Gemeinde wohnenden und arbeitenden Menschen. Es braucht kein Sozialplan aufgestellt zu werden.

VII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

1. Hinweis: Außerkrafttreten

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ ist nahezu identisch mit dem des ursprünglichen Bebauungsplans "Bäckerweide". Nicht mehr Bestandteil ist das Teilstück der Bundesstraße 214. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes treten mit Rechtsverbindlichkeit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide" im gemeinsamen Geltungsbereich außer Kraft.

2. Hinweis: Baunutzungsverordnung

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990 (BauNVO 1990) maßgeblich.

VIII. VERFAHRENSVERMERKEAufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.09.1995 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Bäckerweide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Freistatt, den 29.07.1997

(Siegel)


Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Freistatt, Flur 7, Maßstab 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.06.1995). 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 ____ . ____ . 199__

Katasteramt Sulingen

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

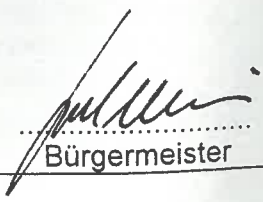
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.04.1997 der 1. Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen:

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.05.1997 bis 26.06.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Freistatt, den 29.07.1997

(Siegel)


Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09. 07. 1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Freistatt, den 29. 07. 1997

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Anzeige

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am _____.199__ angezeigt worden.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch
kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

....., den _____.199__

.....
Aufsichtsbehörde

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom _____.199__ (Az.:)
aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am _____.199__ beigetreten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom _____.199__ bis _____.199__ öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____.199__ ortsüblich bekanntgemacht.

Freistatt, den _____.199__

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 12. 11. 1997 im Amtsblatt
für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 12. 11. 1997 rechtsverbindlich geworden.

Freistatt, den 11. 11. 1997

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Freistatt, den ____ . ____ . 199__

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Freistatt, den ____ . ____ . 199__

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide" sowie die vorstehende Begründung wurden aufgestellt durch

Planungsgruppe Grün

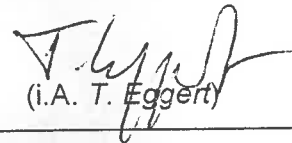
Klaus Spiegelhauer

Rembertstraße 30

Telefon 0421 / 326265

28203 Bremen,

den 27.03.1997


(i.A. T. Eggert)

IX. ANLAGEN

Anlage 1: Wirksame 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Ausschnitt, M. 1 : 5.000)

