

Original

BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"AN DER SCHULE" DER GEMEINDE VARREL

VORBEMERKUNG

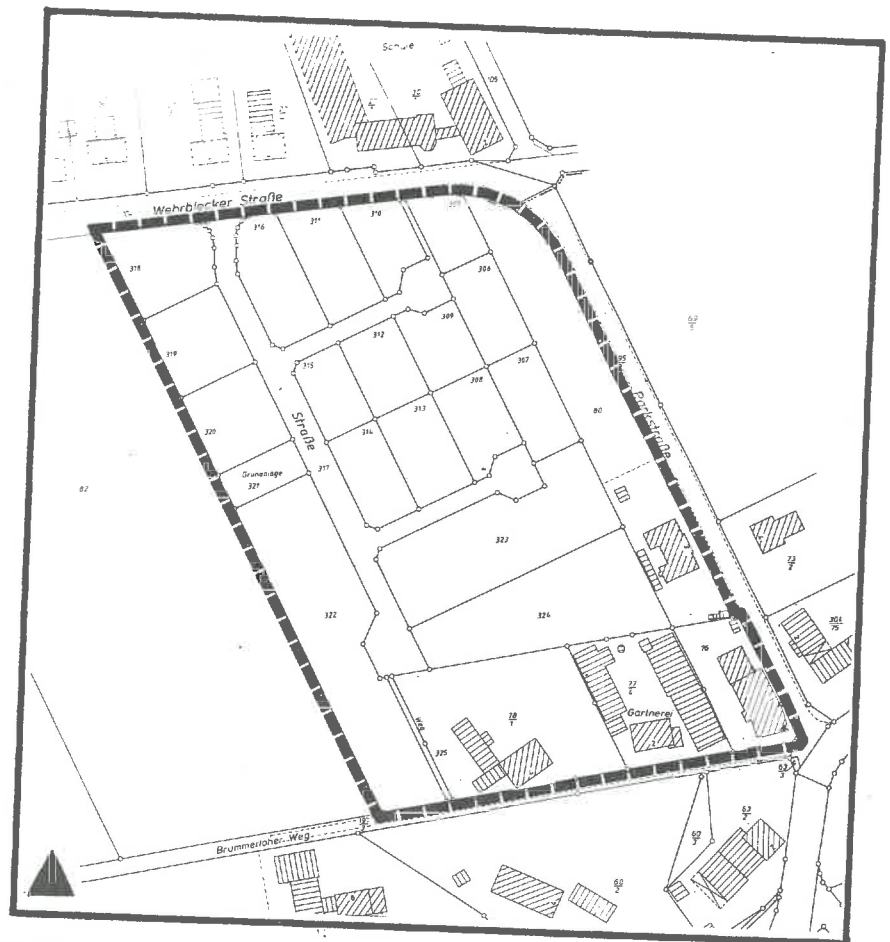
Der Bebauungsplan Nr. 6 "An der Schule" der Gemeinde Varrel wurde 1979 von der Planungsgemeinschaft Petersen & Reinelt ausgearbeitet und im Januar 1981 durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt.

1.0 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 6 und enthält folgende Flurstücke der Flur 9:

76, 77/4, 78/1, 80 und 305 bis 324

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Der Bebauungsplan umfaßt ca. 3,5 ha und bildet den westlichen Rand der bebauten Ortslage von Varrel. Im Norden wird er begrenzt durch die Kreisstraße K 56 (Wehrblecker Straße), im Osten durch eine Gemeindestraße (Parkstraße), im Süden durch den Brümmerloher Weg und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche.

2.0 ART UND ANLASS DER ÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die Erschließung des MD-Gebietes neu zu regeln. Die Möglichkeit, die Gärtnerei und das dazugehörige Grundstück vom Brümmerloher Weg (Flst. 197/3) aus zu erschließen, ist durch eine neue privatrechtliche Vereinbarung gegeben: ein Geh- und Fahrrecht auf dem Flst. 78/1 zugunsten der Flst. 77/4 und 324 sichert die Zufahrt zu dem nördlich angrenzenden Grundstück (Flst. 324). Dadurch wird eine Verbesserung der Verkehrs-Situation erreicht: die Planstraße A dient nur noch der Erschließung der Wohnbebauung und kann daher im südlichen Teil auch auf eine Breite von 4,50 m reduziert werden, da über dieses Teilstück nur noch ein Grundstück angebunden wird. Die Erschließung der Gärtnerei wird durch diese Maßnahme wesentlich vereinfacht.

2.1 Stand der Planung

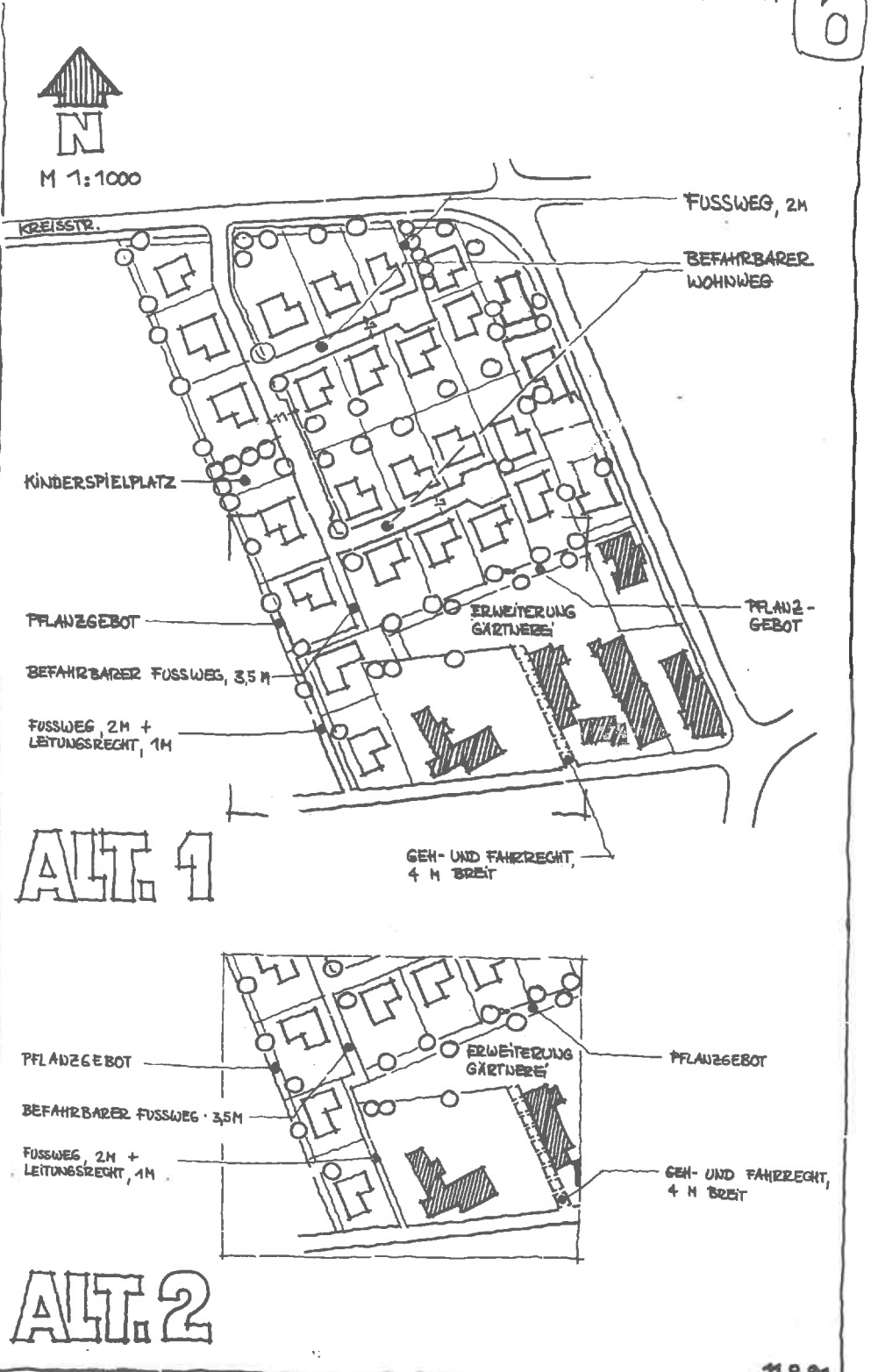
Gemäß § 2a BBauG wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im September 1981 öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Bei dieser Anhörung wurden alternative Möglichkeiten für die Änderung vorgestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage der Alternative 2.

Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "An der Schule"

GEMEINDE VARREL

1. ÄNDERUNG B-PLAN 6



11.8.81

VOLKER PETERSEN MICHAEL C. REINELT DIPLOM-INGENIEURE

3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

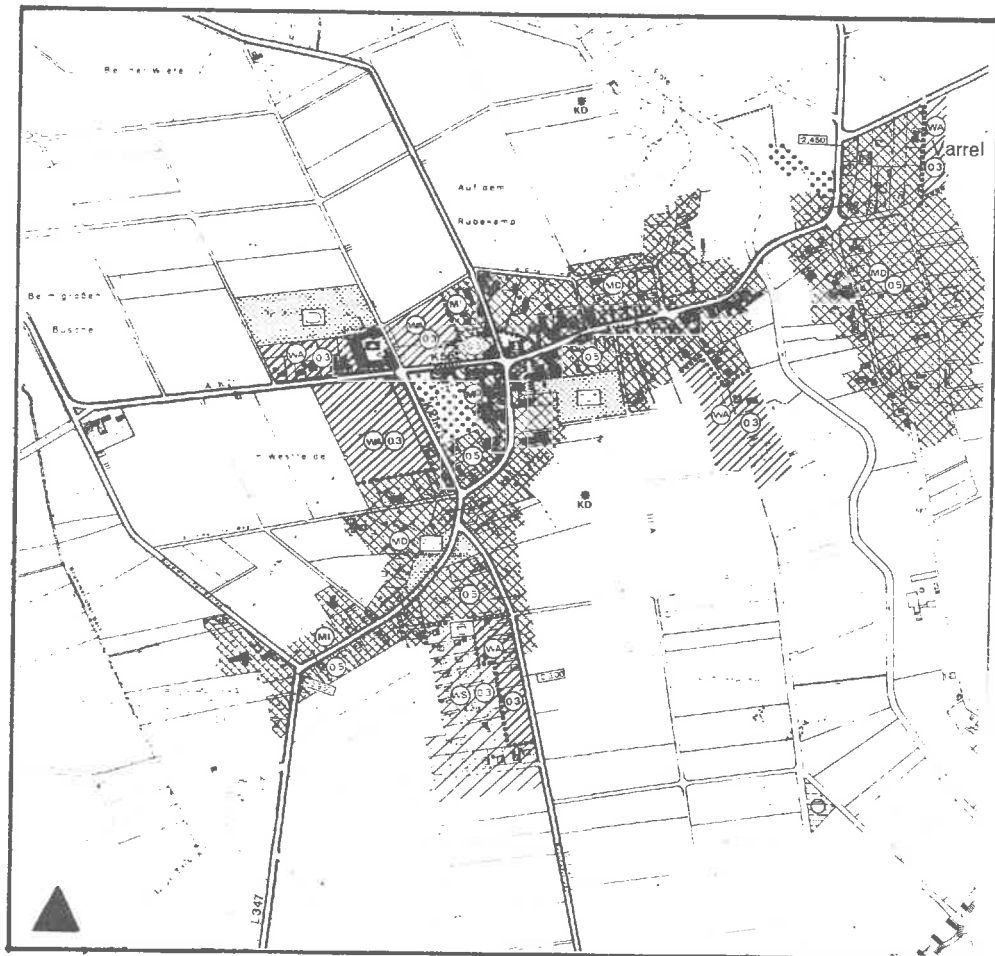
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf ist am 18.1.1979 von der Bezirksregierung in Hannover genehmigt worden. Für das Bebauungsplangebiet enthält der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen

- WA mit einer GFZ von 0,3
- MD mit einer GFZ von 0,5

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind im wesentlichen als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen worden. Die detaillierte Ausarbeitung hat jedoch zu geringfügigen Änderungen geführt:

- im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wird eine nördlich an das Flurstück 77/4 (Gärtnerei) angrenzende Teilfläche statt als WA als MD ausgewiesen, um den Fortbestand der im Bebauungsplangebiet liegenden Gärtnerei durch Erweiterungsflächen zu sichern;

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



- westlich des Leitungsrechtes von der Planstraße A zum Brümmerloher Weg wird anstatt des MD-Gebietes auch WA-Gebiet dargestellt, um für die in diesem Gebiet neu entstehende Bebauung gleiche Voraussetzungen wie im übrigen Wohngebiet zu schaffen;
- am westlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes wird ein Kinderspielplatz vorgesehen, da die Entfernung zum nächsten im Flächennutzungsplan dargestellten Kinderspielplatz die laut Niedersächsischen Spielplatz-Gesetz zulässigen 400 m überschreitet.

4.0 FESTSETZUNGEN

4.1 Verkehr

Das Bebauungsplangebiet ist im Norden, Osten und Süden von vorhandenen Straßen umgeben, so daß die äußere Erschließung des Gebietes gewährleistet ist. Für die verkehrliche Anbindung des überwiegenden Teiles der ausgewiesenen Bauflächen ist aber nur die Wehrblecker Straße geeignet. Sie begrenzt das Gebiet im Norden. Da sie als Kreisstraße anbaufrei gehalten werden sollte, ist für die Grundstücke entlang der K 56 ein Bereich festgesetzt worden, in dem Ein- und Ausfahrten zur Straße hin unzulässig sind.

Von der Wehrblecker Straße zweigt die Planstraße A nach Süden ab, die mit zwei von ihr abgehenden befahrbaren Wohnwegen der inneren Erschließung des Gebietes dient.

Die Dimensionierung der Planstraße A und der befahrbaren Wohnwege folgt den in der RAST-E (1971) vorgeschlagenen Grundsätzen.

Die Flächenunterteilung der geplanten befahrbaren Wohnwege soll jedoch nicht in Gehweg, Fahrbahn und Parkstreifen erfolgen, sondern es soll im Sinne einer Verkehrsberuhigung eine Durchmischung der Nutzungsansprüche erfolgen, so daß die in der RAST-E dargestellten Querschnitte nicht direkt zur Anwendung kommen. Im Bebauungsplanentwurf sind bei der Festlegung der Verkehrsflächen folgende Kriterien angesetzt worden:

- die Breite der befahrbaren Wohnwege beträgt 7 m einschließlich Fußweg und Parkmöglichkeit;
- die Planstraße A ist in Teilabschnitten 8,5 m breit. Darin enthalten ist ein einseitiger Fußweg von 2 m Breite und ein 1 m breiter Ausweichstreifen, der auch als Fußweg genutzt werden kann, sowie eine 5,5 m

breite Fahrbahn. Im südlichen Teil, etwa ab Mitte des Flurstückes 323, verjüngt sich die Planstraße A dann auf nur 4,5 m, wobei die Geh- und Fahrspurbreite 3,5 m betragen und beidseitig ein Schutzbereich oder Schrammbord von je 0,5 m vorgesehen werden sollte. Der hier ursprünglich festgesetzte Wendehammer kann aufgrund des unter 2.0 (S. 2) aufgeführten veränderten Sachverhaltes entfallen und die ehemalige Verkehrsfläche dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden.

Das südliche Teilstück der Planstraße A ist von dem Einmündungspunkt des südlichen, befahrbaren Wohnweges ab gemessen ca. 50 m lang und von diesem Kreuzungspunkt auch gut einsehbar. Gegebenenfalls kann es zur Müllentsorgung für die ein- bis maximal zwei Grundstücke an diesem schmalen Teilstück nötig werden, die Müllbehälter bis zu dem 8,5 m breiten Bereich transportieren zu müssen.

- der für das Bebauungsplangebiet erforderliche Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird durch die Straßenaufweitung in der Planstraße A (11 m breit) gedeckt, die Gelegenheit zum Längsparken bietet; ansonsten bleibt der Querschnitt der Planstraße A mit Fußweg und Fahrbahn erhalten. Der Stellplatznachweis ist entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung auf den Grundstücken zu regeln.
- die befahrbaren Wohnwege enden jeweils in einer Aufweitung, die als Wendemöglichkeit dient.

Die Darstellung der Sichtdreiecke geht im Fall der Einmündung der Planstraße A in die übergeordnete Wehrblecker Straße (K 56) von einer Anfahrtsichtweite aus.

4.2 Bauflächen / Gebäude / Nutzung

Das Bebauungsplangebiet liegt am Rande der Gemeinde Varrel und rundet die vorhandene bebaute Ortslage ab.

Die Ausweisung der Bauflächen folgt der neu festgesetzten Planstraße A und den befahrbaren Wohnwegen sowie den vorhandenen Straßen.

Die Festsetzungen für die Bauflächen im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes sind in Hinblick auf die Bebauung mit Einfamilienhäusern getroffen worden. Dieser Zielsetzung entspricht sowohl die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wie auch die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung mit einer GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschoßflächenzahl) von 0,3/0,3, wobei nach der ersten öffentlichen

Auslegung (§ 2a(6) BBauG) auf Anregung der Eigentümer und zur Angleichung an die Ausnutzungsziffern in den anderen Allgemeinen Wohngebieten die Herabstufung der GFZ für einen Teilbereich von 0,5 auf 0,3 vorgenommen wurde.

Die Festsetzung für die Bauflächen im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (Dorfgebiet/MD) erfolgt unter Berücksichtigung der beabsichtigten Erhaltung der vorhandenen Bebauung und Nutzung (Gartenbaubetrieb) sowie der im Osten und Süden direkt angrenzenden dörflichen Struktur der Gemeinde Varrel und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Demzufolge wird für diesen Bereich ein Dorfgebiet mit einer GFZ von 0,5 und maximal 2-geschossiger Bebauung bei offener Bauweise festgesetzt sowie zur Sicherung des Gebäudebestandes und baulicher Erweiterungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe die Baugrenze am Brümmerloher Weg für die Flurstücke 78/1 und 77/4 von 3 m auf 2 m Abstand an die Straßenbegrenzungslinie herangelegt.

Da das Planungsgebiet in einer ländlichen Gemeinde liegt, wird hinsichtlich der künftigen Wohnnutzung darauf hingewiesen, daß durch die unmittelbare Nähe der Dorfgebiete mit ihren landwirtschaftlichen Betrieben und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit zeitweise auftretenden Beeinträchtigungen durch Geruch (Mist, Gülle u.a.), Lärm (Schlepper) oder Staub (z.B. beim Mähdreschen) gerechnet werden muß.

4.3 Grünflächen/Pflanzfläche

In Anbetracht der im Ort vorhandenen Grünflächen und der landschaftsnahen Lage des Baugebietes in Varrel ist die Ausweisung einer Grünfläche für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht erforderlich. Es erscheint jedoch angebracht, innerhalb des neuen Baugebietes einen Kinderspielplatz vorzusehen, da laut Darstellung des Flächennutzungsplanes der nächste Kinderspielplatz erst in einer fußläufigen Entfernung von ca. 450 - 500 m vorhanden ist.

Der ausgewiesene Kinderspielplatz ist ca. 434 qm groß. Dagegen liegt der für den Bebauungsplan ermittelte Bedarf bei 229,90 qm (entspricht 2 von 100 der zulässigen GFZ; NSpPG § 3 Abs. 2), sodaß die Bedarfsdeckung gesichert ist.

Die Lage des Kinderspielplatzes im neuen Baugebiet ist so gewählt, daß bei einer evtl. westlichen Erweiterung des Baugebietes die verkehrsmäßige Anbindung einer weiteren Baustufe über einen Teil dieser Fläche erfolgen kann. Der Kinderspielplatz müßte in diesem Fall nach Westen verlagert werden.

Mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung des Pflanzstreifens soll im Westen des Geltungsbereiches eine Begrünung und Gliederung des Ortsrandes erzielt sowie der Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft gestaltet werden. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit einer Breite von 3 m ausgewiesen, sodaß unter Berücksichtigung der im Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz §§ 50 und 51 definierten Grenzabstände die Pflanzen bis zu 15 m hoch werden und die künftige eingeschossige Bebauung überragen können. Für die Auflockerung und Begrünung des Ortsrandes ist deshalb die Festsetzung eines breiteren Pflanzstreifens nicht erforderlich. Darüberhinaus führt auch eine breitere Bepflanzung (vorgeschlagen wurden 5 m) nicht zur wesentlichen Verminderung der von der westlich angrenzenden Ackerfläche zeitweise ausgehenden Immissionen.

Der Pflanzstreifen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes dient der Abgrenzung der beiden Nutzungsbereiche "Allgemeines Wohngebiet" und "Dorfgebiet" sowie der Abschirmung der im Dorfgebiet vorgesehenen Erweiterungsfläche für den Gartenbaubetrieb am Brümmerloher Weg.

Um die Grundstücke an der Wehrblecker Straße gegenüber dem Verkehr auf der Kreisstraße 56 abzuschirmen und die privaten Freiflächen von der öffentlichen Verkehrsfläche abzusetzen, ist entlang der Wehrblecker Straße eine weitere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan ausgewiesen worden.

5.0 FLÄCHEN DES GEBIETES

Die Flächenausweisungen des Bebauungsplangebietes gliedern sich wie folgt:

| FLÄCHE | GRZ | GFZ | QM |
|------------------------|-----|-----|--------|
| Allgemeines Wohngebiet | 0,3 | 0,3 | 21.494 |
| Dorfgebiet | 0,4 | 0,5 | 10.095 |
| Kinderspielplatz | | | 434 |
| Verkehrsfläche | | | 3.025 |
| Gesamtfläche | | | 35.048 |

6.0 BESIEDLUNG DES GEBIETES

Die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen ergeben bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten Geschoßflächen (GFZ) eine Bruttogeschoßfläche von 11.495 qm. Da jedoch bei der Realisierung davon auszugehen ist, daß im

Allgemeinen Wohngebiet überwiegend Einfamilienhäuser auf Grundstücken von ca. 700 - 1.100 qm vorkommen und im Dorfgebiet voraussichtlich keine neuen Wohngebäude errichtet werden, wird der realisierbare Zuwachs bei ca. 20 - 30 Wohneinheiten liegen.

7.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

7.1 Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie im Gebiet der Gemeinde Varrel wird durch die HANNOVERSCHE-BRAUNSCHWEIGISCHE-STROMVERSORGUNGS-AG (HASTRA) sichergestellt.

7.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser ist durch den Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Samtgemeinde Kirchdorf sichergestellt. Das Zentralnetz wird vom Wasserwerk Kirchdorf des Wasserverbandes "Sulinger Land" versorgt und reicht für die Trink- und Löschwasserversorgung z. Zt. aus.

Dadurch gewährleistet die Gemeinde gemäß § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes vom 8.3.1978, daß die lt. § 42 NBauO für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen sichergestellt ist.

Die für den Grundschutz bereit zustellenden Löschwassermengen werden nach der 1. WasSVO (Wasserschutzverordnung) vom 31.3.1970 und dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 vom Juli 1978 bemessen und über die Grundbelastung hinaus für Trink- und Brauchwasser sichergestellt. Die Art der Sicherstellung, ob Zisterne, Bohrbrunnen, offene Gewässer oder zentrale Wasserversorgung, wird in einem gesonderten Löschwasserplan M 1:5000 oder 1:1000 mit Angabe der jeweiligen Löschwassermengen erfaßt.

Dieser Löschwasserplan wird der für den Brandschutz zuständigen Behörde zusammen mit den sonstigen Planungsunterlagen zugestellt. Zusätzliche Löschwassermengen für den Objektschutz besonders gefährdeter Gebäude sind von der für den Brandschutz zuständigen Behörde festzustellen und dem Bauherren bzw. Betreiber mitzuteilen.

7.3 Abwässer

Die Abwasserkanalisation des Bebauungsplangebietes soll an die noch zu erstellende Zentralanlage mit Klärteichen im Bereich des Bahnhofes im Süden der Gemeinde Varrel angeschlossen werden. Für die Übergangszeit wird

bis zur Fertigstellung dieser zentralen Anlage die Entsorgung der Grundstücke mit Hilfe des Dreikammersystems geregelt werden.

Zur Sicherung der Leitungsführung ist, soweit die Leitungen nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden können, im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Samtgemeinde Kirchdorf, die in ihren Gemeinden selbst der Versorgungsträger ist, eingetragen.

7.4 Oberflächenentwässerung

Die Gemeinde Varrel verfügt über eine Regenwasserkanalisation, an die das neue Baugelände angeschlossen werden kann. Das Niederschlagswasser wird in den Vorfluter "BRÜMMERLOHER BACH" abgeleitet.

7.5 Müllbeseitigung

Die Samtgemeinde Kirchdorf ist seit dem 1.1.1979 an die Müllanfuhr des Landkreises Diepholz angeschlossen.

8.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Falls die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrs-, Entsorgungs- und Grünflächen nicht freihändig zu angemessenen Bedingungen von der Gemeinde Varrel erworben werden können, wird von den bodenordnenden Maßnahmen, die das Bundesbaugesetz (BBauG) vorgibt, Gebrauch gemacht werden.

9.0 KOSTEN

Die Kosten, die sich aus den im Bebauungsplan-gebiet vorgesehenen Maßnahmen ergeben, sowie deren Finanzierung sind in der Begründung zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes erläutert. Durch die Änderung des B-Planes entstehen keine Mehrkosten gegenüber der in der vorigen Fassung ermittelten Summe.

10.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung der 1. Änderung wurde ausgearbeitet von der

**P&R PLANUNGSGEMEINSCHAFT
PETERSEN-REINELT-DIPL.ING.**

HERMANN-GUTHE-STR 1 3000 HANNOVER 81

Hannover, 20.09.1981

überarbeitete Fassung vom 18.03.1982

Überarbeitete Fassung vom 21.07.1982

i.A.

A. Spangenberg
(Dipl.-Ing. A. Spangenberg)

Überarbeitete Fassung vom 24.01.1983

Überarbeitete Fassung vom 22.03.1983

Überarbeitete Fassung vom 03.08.1983

i.A.

S. Petersen

(Dipl.-Ing. S. Petersen)

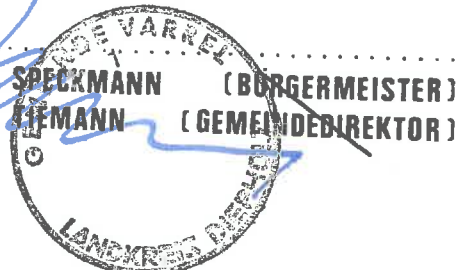
DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM **29.6.1981**..... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. **6.1.ÄNDERUNG**.... BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMASS § 2 ABS. 1 BBauG AM **3.9.1981**. ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT.

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM **24.2.1983**..... DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMASS § 2a ABS. 6 BBauG BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM **4.5.1983**..... ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM **20.5.1983**..... BIS **20.6.1983**..... GEMASS § 2a ABS. 6 BBauG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VARREL DEN **14.03.1984**

(L.S.)



DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMASS § 2 a ABS. 6 BBauG IN SEINER SITZUNG AM **25.08.1983**. ALS SATZUNG (§ 10 BBauG) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VARREL DEN **14.03.1984**

(L.S.)



(Tiemann)
Gemeindedirektor

(Speckmann)
Bürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT VERFUGUNG DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE ..LK. Diepholz..

(1.884) 2.7.1984

(AZ.: XVIII 6170 3/15) VOM HEUTIGEN TAGE UNTER AUFLAGEN/MIT MASSGABEN GEMASS § 11 IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS.2 BIS 4 BBauG GENEHMIGT/TEILWEISE GENEHMIGT. DIE KENNTLICH GEMACHTEN TEILE SIND AUF ANTRAG DER GEMEINDE VOM GEMASS § 6 ABS. 3 BBauG VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMEN.

...Kirchdorf...../DEN 22.10.84

(L.S.) iA. [Signature]

~~DER RAT DER GEMEINDE IST DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFUGUNG VOM (AZ.:) AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN/MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN /MASSGABEN VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.~~

~~VARREL....., DEN 14.03.1984~~

~~(L.S.)~~

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMASS § 12 BBauG AM 3.10.1984..... IM AMTSBLATT f.d. Reg. Bez. Hannover..... BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 4.10.84 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Kirchdorf 22.10.1984
~~VARREL....., DEN 14.03.1984~~

(L.S.) iA. [Signature]

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

VARREL....., DEN

(L.S.)