

BAULEITPLANUNG

Flecken Freiburg/Elbe
Landkreis Stade

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 6a

Diese Ausfertigung der Begründung stimmt mit der Urschrift überein.

Freiburg/Elbe, den 7. 9. 1982

Gemeindedirektor



1:5000



Neuénsteden
BR. 3

BR. 6a

BR. 6

BR. 2

BR. 5

A. 13

Wasserweg

Inhaltsübersicht

	Seite
1. Allgemeines	4
1.1 Lage des Plangebietes	4
1.2 Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne	4
1.3 Aufstellungsbeschluß	4
1.4 Gesetzliche Grundlagen	4
1.5 Bindungen an den Bestand	5
2. <u>Zielsetzung und Zweck der Planung</u>	5
3. <u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u>	5
4. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	5
4.3 Verkehrsflächen	6
4.3.1 Straßen, Wege, Sichtdreiecke	6
4.3.2 Anlagen für den ruhenden Verkehr	6
4.4 Grünflächen	7
5. <u>Ver- und Entsorgung</u>	7
5.1 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	7
5.2 Oberflächenwasser	8

	Seite
5.3 Abfallbeseitigung	8
5.4 Stromversorgung	8
5.5 Löschwasserversorgung	8
5.6 Heizöllagerung	8
6. <u>Städtebauliche Werte</u>	8
6.1 Flächenanteile	8
6.2 Voraussichtliche Besiedlungsdichte	9
7. <u>Kosten</u>	9
8. <u>Finanzierung</u>	9
9. <u>Verwirklichung</u>	9

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des ca. 1,5 ha großen Gebietes liegt in der Flur 19 (tlw.) der Gemarkung Freiburg und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: Durch die nördliche Grenze der Feldstraße und die Wiesenstraße tlw.
- im Westen: Durch die Wiesenstraße und der westlichen Grenze des Flurstückes 20/5
- im Norden: Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 20/1 und 7/123 -rückwärtige Begrenzung der Grundstücke nördlich des Reiherstieges- sowie die Wiesenstraße tlw.
- im Osten: Durch die westliche Grenze der Flurstücke 19/1 tlw., 33/3 tlw. und 18/3 tlw., der Flur 19, Gemarkung Freiburg.

Im Planbereich liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung demnach folgende Flurstücke der Flur 19 (tlw.) der Gemarkung Freiburg Elbe:

20/5, 20/7, 20/8, 20/9, 20/10, 20/11, 20/47, 20/12, 20/13, 20/48, 20/14, 7/254, 7/252, 7/251 (tlw.), 7/250 und 7/253.

1.2 Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Bei Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 6 a treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6, soweit dessen Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 6 a überdeckt wird, außer Kraft (Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen).

1.3 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß ist vom Rat des Fleckens Freiburg/Elbe am 10.07.1980 gefaßt worden.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Dieses Verfahren wird nach dem BBauG in der novellierten Fassung vom 06.07.1979 durchgeführt. Darüber hinaus dient als Grundlage der Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 sowie die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 19.01.1965.

1.5 Bindungen an den Bestand

Das Gelände ist als eben anzusehen. Natur-, Kultur-, Bau- oder Bodendenkmale bestehen nicht. Westlich des teilweise mit einzelstehenden Einfamilienhäusern bebauten Planbereichs liegt ein Gebiet, das mit einzelstehenden Einfamilienhäusern bebaut ist. Dagegen sind im südlich angrenzenden Baugebiet auch Reihenhäuser vorzufinden.

Störende Immissionen im Plangebiet sind nicht bekannt.

2. Zielsetzung und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 6 a ist ein Teilbereich des bislang gültigen und genehmigten Bebauungsplanes Nr. 6. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung dieses Teilbereiches geschaffen werden. Insbesondere soll die Errichtung einer Trafostation im Anschluß an die längs der "Wiesenstraße" vorhandenen Garagen ermöglicht werden. Darüber hinaus werden für 6 Reihenhäuser, die südwestlich des Planbereiches liegen, Garagenplätze benötigt. Der hierfür ursprünglich vorgesehene Bereich wie auch der Weg zwischen der Straße "Reiherstieg" und "Feldstraße" entfällt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6a sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und begründet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Darlegung, der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes unter Ziffer 2, wird an der bisherigen Festsetzung "Mischgebiet" (MI) mit der höchstzulässigen Geschosßzahl von zwei Vollgeschossen festgehalten. Gleiches gilt für das Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und Geschosßflächenzahl (GFZ) 0,5.

4.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Zwingende Baulinien sind nicht festgesetzt worden.

Die Abgrenzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen ist durch

die die maximale Ausdehnung einschränkenden Baugrenzen erfolgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, daß eine ausreichende Variabilität der Gebäudestellung - z. B. nach Lage der Straße, zur Himmels- und Windrichtung - möglich ist.

Für das "Mischgebiet" (MI) wird entsprechend der Darlegung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes die offene Bauweise, festgesetzt.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und die Nebenanlagen im Sinne von § 12 (1) NBauO sind in den nicht überbaubaren Bereichen gemäß § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen; davon ausgenommen sind Einfriedungen. Deren Zulässigkeit nach NBauO wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Dagegen sind die nach § 14 (2) BauNVO der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme auch ohne Festsetzungen im Plangebiet zulässig (Ziffer 3 der Textlichen Festsetzungen).

4.3 Verkehrsflächen

4.3.1. Straßen, Wege, Sichtdreiecke

Die Haupteerschließung erfolgt über die Straße "Reiherstieg" und über die das Plangebiet tangierenden Straßenzüge "Wiesenstraße" und "Feldstraße". Die ursprünglich geplanten Wege zwischen der "Feldstraße" und der Straße "Reiherstieg" werden nicht mehr für erforderlich gehalten und entfallen deshalb ersatzlos.

Sichtdreiecke sind gemäß § 9 (1) 10 BBauG und Ziffer 2 der Textlichen Festsetzungen abgesichert.

Die Abmessungen der Sichtdreiecke sind gewählt worden nach den Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen.

4.3.2 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Im gesamten Geltungsbereich sind Einstellplätze bzw. Garagen für private Pkw auf dem eigenen Grundstück zu schaffen. Darüber hinaus wurde im Hinblick auf 6 Reihenhäuser, die sich südwestlich des Planbereichs befinden, eine Gemeinschaftsgaragenanlage mit 6 Garagen eingeplant. Die Zufahrt erfolgt jeweils von der "Wiesenstraße" aus.

Bei Neubauten oder genehmigungspflichtigen baulichen Nutzungsänderungen wird die Auflage zur Schaffung von privaten Stellplätzen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens bemessen.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr sind Parkstände (7 Parkplätze) innerhalb des Geltungsbereiches eingeplant.

4.4 Grünflächen

Spielplätze

Gemäß des Nds. Spielplatzgesetzes vom 06. 02. 1973 ist im Einzugsbereich von 400 m innerhalb eines Bebauungsplanes ein Kinderspielplatz einzuplanen. Die Größe ergibt sich aus den Geschosßflächen, wobei 2 von Hundert der zulässigen Geschosßflächen oder mindestens 300 m² als Fläche in Frage kommen.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 a wird verzichtet, da die Berechnung der geplanten Spielplatzgröße im Bebauungsplangebiet Nr. 6 (südlich angrenzend) seinerzeit auch unter Einbeziehung des jetzigen, selbständigen Bebauungsplanes Nr. 6 a stattfand.

Nachweis:

Summe der Geschosßflächen im B-Plangebiet Nr. 6	16.000 m ²
unter Einbeziehung des jetzigen B-Planes Nr. 6 a	
$16.000 \text{ m}^2 \times 0,02 = 320 \text{ m}^2$	Spielplatz mindestens erforderlich
vorhanden	ca. 1.200 m ²

Im Falle eines Baues von mehr als 2 Wohnungen je Baugrundstück ist ein Kleinkinderspielplatz von mindestens 30 m² bzw. mindestens 3 v. H. der zulässigen Geschosßfläche auf dem Grundstück anzulegen. Im Falle einer Baudurchführung einer größeren Anzahl von Wohngebäuden kann der Kleinkinderspielplatz auch gemeinschaftlich bis zu einer Entfernung von höchstens 100 m erstellt werden.

Kleinkinderspielplätze sind daher im Plan nicht dargestellt worden.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an das Netz des Wasserversorgungsverbandes gesichert. Das Gebiet wird im Trennsystem über die gemeindliche Kläranlage entsorgt.

5.2 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu fassen und dem Kanal/ dem Vorfluter zuzuleiten.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis. Es besteht Anschlußzwang lt. Satzung.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Plangebietes ist durch Anschluß an das vorhandene Stromversorgungsnetz des Überlandwerkes Nord-Hannover gesichert. Durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen wird der Bau einer Umformerstation auf einer kleinen Fläche im südlichen Anschluß an die vorhandenen Garagen ("Wiesenstraße") ermöglicht.

5.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Tiefbrunnen.

5.6 Heizöllagerung

Hinsichtlich der Heizöllagerung wird auf die einschlägigen Richtlinien verwiesen. Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten vom 21. 01. 1971, Lagerverordnung - VLwF - Nds. GVBl. 5.5; siehe auch Durchführungsbestimmungen zur Lagerverordnung - LVwF vom 10. 05. 1971 - Nds. MBl. Nr. 22.5.701).

6. Städtebauliche Werte

6.1 Flächenanteile

Die einzelnen Flächen wurden planimetrisch ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

Fläche des Geltungsbereiches (Bruttobauland)	1,53 ha	100 %
Flächen für Straßen und Wege und Begleitgrün	0,18 ha	11,77 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha	0,65 %
Flächen für private Garagen	0,02 ha	1,31 %
<u>Nettobauland</u>	<u>1,32 ha</u>	<u>86,27 %</u>

6.2 Voraussichtliche Besiedlungsdichte.

Geplant sind etwa 5 Wohneinheiten, vorhanden sind 5 Wohneinheiten. Das ergibt bei einer Belegung von 3,0 Einwohner/Wohneinheit (Erfahrungswert) 30 Einwohner.

$$\text{Besiedlungsdichte} = \frac{30 \text{ EW}}{1,32 \text{ ha}} = 23 \text{ EW/ha Nettobauland}$$

7. Kosten

Durch diesen Bebauungsplan werden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 geändert. Zusätzliche Kosten für Erschließung entstehen nicht.

8. Finanzierung

Die gemäß § 129 BBauG von der Gemeinde zu tragenden 10 % des Erschließungsaufwandes sind mit der Haushalts- und Finanzierungsplanung der Gemeinde abgestimmt.

9. Verwirklichung

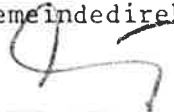
Die Gemeinde beabsichtigt, Maßnahmen zur Erschließung des Bebauungsplanes unmittelbar nach Genehmigung des Planes in Angriff zu nehmen.

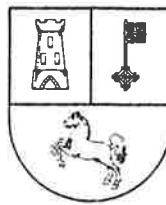
2163 Freiburg/Elbe, den 19.01.82
FLECKEN FREIBURG/ELBE
Der Gemeindedirektor



Der Rat des Fleckens Freiburg/Elbe hat diese Begründung in seiner Sitzung am 20.04.82 beschlossen.

2163 Freiburg/Elbe, den 06.05.82
FLECKEN FREIBURG/ELBE
Der Gemeindedirektor





Landkreis Stade · Postfach 1609, 2160 Stade
Gegen Empfangsbekanntnis

Gemeinde Freiburg
2163 Freiburg/Elbe

Flecken Freiburg Eing. 2. 1982 (Handwritten: 11)	Dienststelle:	Planungsamt
	Dienstgebäude:	Am Sande 2
	Auskunft erteilt:	Herr Marklein
	Telefon Durchwahl:	(0 41 41) 12 270
	Zimmer:	88

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bei Antwort bitte angeben)

Landkreis Stade,
(Handwritten: R. ...)

61.06.-7.17.6 a ma-hn den 30.06.1982

Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 6 a der Gemeinde Freiburg
Genehmigungsantrag vom 6. Mai 1982

Gemäß § 11 BBauG genehmige ich den am 20.04.1982 vom Rat der Gemeinde Freiburg beschlossenen Bebauungsplan Nr. 6 a.

Auf Antrag der Gemeinde Freiburg vom 01.05.1982 wird hiermit eine Ausnahme gemäß § 5 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetz vom 06.02.1973 (Nds. GVBl. Seite 29) zugelassen.

Den zusätzlichen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder wird durch die Mitbenutzungsmöglichkeit der in der Anlage näher bezeichneten Spielplätze im Beb.-Plan Nr. 6 und 2 - 3. Änderung - hinreichend Rechnung getragen.

Diese Ausnahme ist Bestandteil der Satzung.

Im Auftrage

(Handwritten signature)
Schellberg

Anlage
1 Heft

ben dem Deich, so müssen die Bäume so beschnitten werden, daß der Verkehr nicht behindert wird.

- 8.) Die Inhaber von Sondernutzungsgenehmigungen und Erlaubnissen haben gemäß §§ 14 und 15 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) den Deich entsprechend den ihnen erteilten Genehmigungen und Erlaubnissen in Ordnung zu halten.

Diese Anordnung ergeht aufgrund der Verordnung betr. die Aufsichtsschau über die Deiche der Wasser- und Bodenverbände im Kreise Stade vom 9. Oktober 1953 in Verbindung mit § 18 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) in der Fassung vom 16. 7. 1974 (Nds. GVBl. vom 19. 7. 1974 S. 387), zuletzt geändert durch das achte Gesetz über die Verwaltungs- und Gebietsreform vom 28. 6. 1977 (Nds. GVBl. S. 233) mit der Maßgabe, daß für den Fall der Nichtbefolgung ein Zwangsgeld nach § 35 ff des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (SOG) in der Neufassung vom 31. 3. 1978 (Nds. GVBl. S. 279/78) festgesetzt werden kann.

Auf den Inhalt der Verordnung vom 9. 10. 1953 weise ich noch besonders hin.

Stade, den 5. August 1982

Landkreis S t a d e
Amt 66 – 592.54.1.–

Der Oberkreisdirektor
In Vertretung:
Wrede

B. Bekanntmachungen der Gemeinden, Samtgemeinden und Zweckverbände

246. B e k a n n t m a c h u n g Bebauungsplan Nr. 6 a des Fleckens Freiburg/Elbe

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18. 08. 76 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. 07. 79 (BGBl. I S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 18. 10. 77 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch das 7. Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der Niedersächsischen Landkreisordnung vom 18. 10. 80 (Nds. GVBl. S. 385) hat der Rat des Fleckens Freiburg den Bebauungsplan Nr. 6 a bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am 20. 04. 82 als Satzung und die Begründung beschlossen.

Der Geltungsbereich des ca. 1,5 ha großen Gebietes liegt in der Flur 19 (tlw.) der Gemarkung Freiburg und wird wie folgt begrenzt:

Im Süden durch die nördliche Grenze der Feldstraße und die Wiesenstraße tlw.; im Westen durch die Wiesenstraße und der westlichen Grenze des Flurstückes 20/5; im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 20/1 und 7/123 – rückwärtige Begrenzung der Grundstücke nördlich des Reiherstieges – sowie die Wiesenstraße tlw. und im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 19/1 tlw., 33/3 tlw. und 18/3 tlw., der Flur 19, Gemarkung Freiburg.

Im Planbereich liegen demnach folgende Flurstücke der Flur 19 (tlw.) der Gemarkung Freiburg/Elbe: 20/5, 20/7, 20/8, 20/9, 20/10, 20/11, 20/47, 20/12, 20/13, 20/48, 20/14, 7/254, 7/252, 7/251 (tlw.), 7/250 und 7/253.

Der Landkreis Stade hat mit Verfügung vom 30. 06. 82 –Az.: 61.06.-7.17.6a– gemäß § 11 den am 20. 04. 82 vom Rat des Fleckens Freiburg beschlossenen Bebauungsplan Nr. 6a genehmigt.

Auf Antrag des Fleckens Freiburg vom 01. 05. 82 wurde eine Ausnahme gemäß § 5 Abs. 2 Niedersächsisches Spielplatzgesetz vom 06. 02. 73 (Nds. GVBl. S. 29) zugelassen. Den zusätzlichen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder wird durch die Mitbenutzungsmöglichkeit der Spielplätze im Bebauungsplan Nr. 6 und Nr. 2 hinreichend Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im „Amtsblatt für den Landkreis Stade“ in Kraft. Der durch den Bebauungsplan Nr. 6a betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6a des Fleckens Freiburg/Elbe außer Kraft.

Der Bebauungsplan und die Begründung werden ab sofort während der Dienststunden beim Flecken Freiburg/Elbe, Hauptstraße 48, 2163 Freiburg/Elbe, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes –§ 11 und 12 BBauG– unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift nicht innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Flecken Freiburg geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach dem § 38j–44 des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 76 (BGBl. I S. 2256) und des § 44c Abs. 2 des BBauG über die Erlöschung von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

2163 Freiburg/Elbe, den 28. 07. 82

FLECKEN FREIBURG/ELBE
Der Gemeindedirektor
Schild