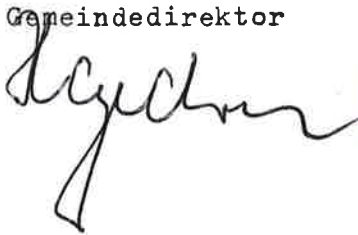


Diese Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 " Neues
Wohngebiet" der Gemeinde Krummendeich entspricht der Urfassung.

Krummendeich, den 7. 3. 1986

GEMEINDE KRUMMENDEICH
Der Gemeindedirektor
i. V.



Bauleitplanung

Gemeinde Krummendeich
Landkreis Stade

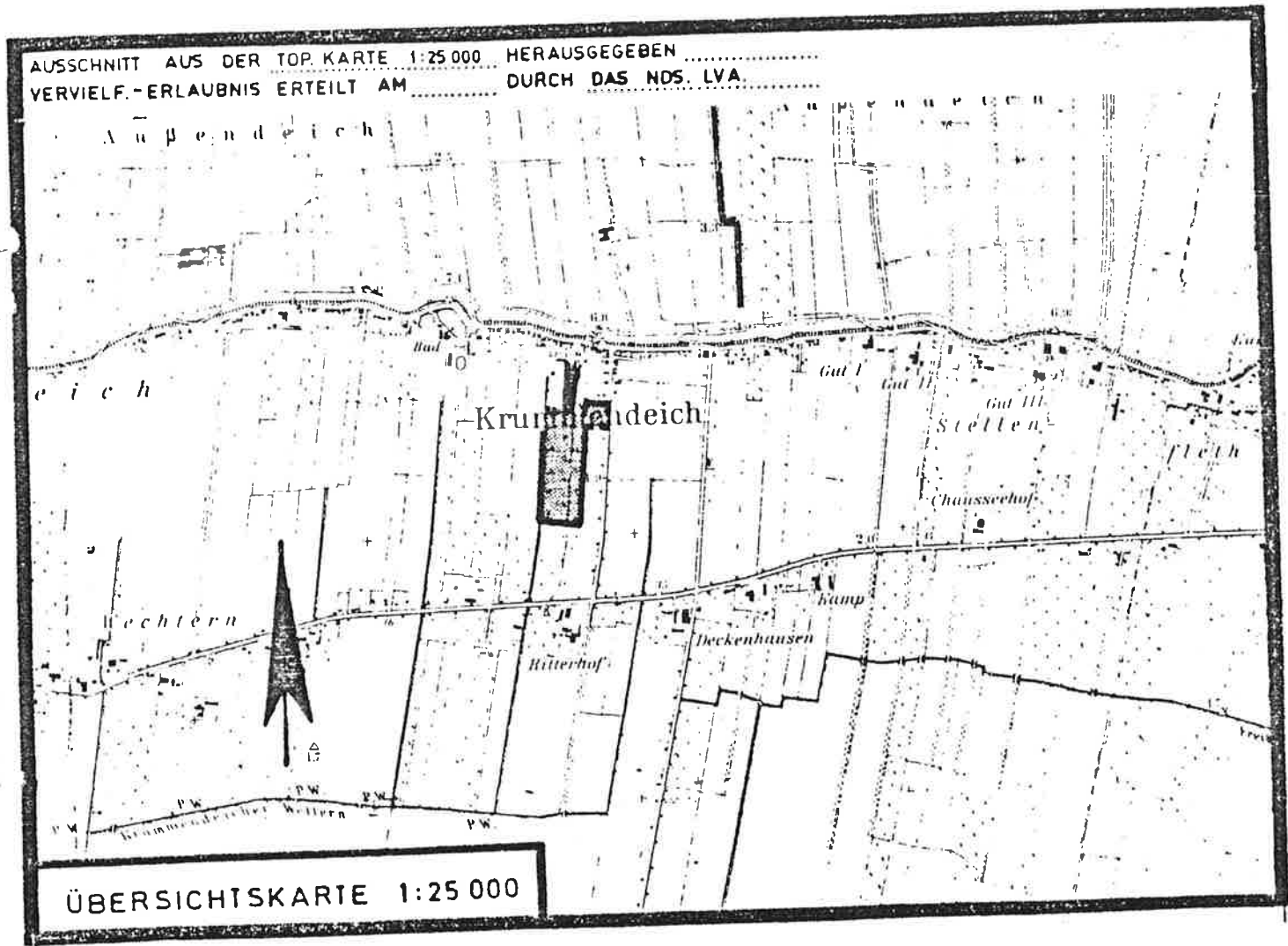
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2 "Neues Wohngebiet"
(Erstaufstellung)

Inhaltsübersicht

| | | <u>Seite</u> |
|-------|---|--------------|
| 1. | Allgemeines | 4 |
| 1.1 | Lage des Plangebietes | 4 |
| 1.2 | Aufstellungsbeschluß | 4 |
| 1.3 | Gesetzliche Grundlagen | 4 |
| 1.4 | Bindungen an den Bestand | 4 |
| 2. | Zielsetzungen und Zweck der Planung | 8 |
| 3. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 8 |
| 4. | Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft | 8 |
| 5. | Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes | 9 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 5.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen | 10 |
| 5.4 | Verkehrsflächen | 12 |
| 5.4.1 | Straßen, Wege, Sichtdreiecke | 12 |
| 5.4.2 | Anlagen für den ruhenden Verkehr | 14 |
| 5.5 | Grünflächen | 14 |
| 6. | Ver- und Entsorgung | 16 |
| 6.1 | Wasserversorgung, | 16 |
| 6.2 | Abwasserbeseitigung | 16 |
| 6.3 | Oberflächenentwässerung | 18 |
| 6.4 | Abfallbeseitigung | 19 |
| 6.5 | Stromversorgung | 20 |
| 6.6 | Löschwasserversorgung | 20 |
| 7. | Städtebauliche Werte | 20 |
| 8. | Kosten | 21 |
| 9. | Finanzierung | 21 |
| 10. | Verfahrensvermerke | 22 |

Übersichtskarte



1. ALLGEMEINES

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des 6,25 ha großen Gebietes liegt in der Gemarkung Krummendeich der Flur 16 (tlw.) und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die Grundstücke 4/6, 37/13, 37/10, 9/8 (tlw.), 37/11

Im Osten: Durch Kreisstraße K 8 und durch das Grundstück 4/4 (Grabenparzelle) sowie 37/13, 37/10 und 8/6

Im Süden: Durch die Grundstücke 37/14, 39/2, 39/3 und 121/2 (tlw.)

Im Westen: Durch die Grabenparzelle 66/48 und das Grundstück 37/11 tlw.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß ist vom Rat der Gemeinde Krummendeich am 12.04.1984 gefaßt worden.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Dieses Verfahren wird nach dem Bundesbaugesetz 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 30.07.1981.

1.4 Bindungen an den Bestand

a) Innerhalb

Das Gelände innerhalb des Planbereiches ist als eben anzusehen. Bauliche Anlagen liegen nicht vor. Der Bereich grenzt südlich an die Ortslage Krummendeich an. Die Flächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt und zwar für den Obstbau. Entlang der westlichen Grabenparzelle sind vereinzelte Laubgehölzanpflanzungen vorhanden.

Die Landbauaußenstelle Stade hat als Träger öffentlicher Belange hierzu anderweitige Vorstellungen geäußert. Die Gemeinde ist den Bedenken deswegen nicht gefolgt, weil sie sich auf einen genehmigten Flächennutzungsplan berufen kann.

b) Außerhalb

Im Norden grenzt der durch Kirche und Gaststätte betonte "zentrale" Bereich des Dorfes an, das sich hier, typisch für diese Gegend, dicht entlang des Elbdeiches entwickelt hat. Durch die hier in Richtung Süden verlaufende Straßenverbindung der K 8, hat sich nach dem Kriege auch dort eine geringe Bautätigkeit entwickelt. Die übrigen das Plangebiet umgebenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Obstbau und Grünland).

Die Landbauaußenstelle ist der Auffassung, daß durch die jetzige Form der Ausweisung als WA- und eines untergeordneten Teiles als MI-Gebiet der Bebauungsplan mit langen Grenzen unorganisch in die Agrarlandschaft hineinreicht. Es wird deshalb aus landwirtschaftlicher Sicht und auch aus städtebaulicher Sicht eine wesentliche Verkürzung des Bebauungsplanes nach Süden, bei gleichzeitiger Ausdehnung der Bebauung nach Norden und Nordwesten für wesentlich sinnvoller gehalten, zumal er sich dort an das nordwestlich angrenzende Bebauungsgebiet anlehnen könnte. Für bedenklich werden auch im Süden des Bebauungsplanes die unmittelbare Nachbarschaft zu intensiven Obstbaukulturen gehalten, wobei seitens der Landbauaußenstelle davon ausgegangen wird, daß ohnehin Konflikte mit den künftigen Bewohnern vorprogrammiert sind. Diese Konflikte sollen insbesondere durch die häufig erforderliche Schädlingsbekämpfung und der damit verbundenen Lärm- und Sprühnebelbildung ausgelöst werden, wobei diese Maßnahmen als besonders lästig zu erwarten sind, da sie vornehmlich in den windstilleren Abend- und Nachtstunden durchgeführt werden. Die vorgesehene Schutzpflanzung würde nach Meinung der Landbauaußenstelle zur Abgrenzung gegen die Obstbauflächen keinesfalls ausreichen, um einen wirksamen Schutz bieten zu können.

Diese Bedenken hat der Gemeinderat abgewiesen. Der untergeordnete Teil als MI-Gebiet bezieht sich nur auf das Verbindungsstück zur K 8. Eine Ausdehnung des Gebietes nach Nord- und Nordwest ist nicht möglich, da diese Flächen nicht zur Verfügung stehen und zum Teil im Flächennutzungsplan auch nicht enthalten sind.

Der Konflikt zwischen Wohnen und Landwirtschaft besteht in allen bereits vorhandenen Grenzbereichen zwischen Wohngebiet und Landwirtschaft. Er wird hier nur verlagert. Zur Vermeidung von Konflikten ist ein 5 m breiter Grünstreifen im Pflanzgebot vorgesehen, der nach bisheriger Auffassung ausreichend sein dürfte.

Der Landkreis Stade macht auch darauf aufmerksam, ob die Belange der Landwirtschaft hinreichend gewürdigt sind. Neben den vorstehenden Gesichtspunkten ist die Gemeinde der Meinung, daß außerdem die eigentliche Baugrenze noch 10 m von den landwirtschaftlichen Nutzflächen entfernt ist und im übrigen sich landwirtschaftliche Nutzung dem Wohngebiet unterzuordnen hat wie schon an den bisherigen Flächen üblich.

Anläßlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren hat die Bezirksregierung Lüneburg Hinweise betreffs der Bau- und Kunst- und der archäologischen Denkmalpflege gegeben. Danach wird für bedenklich gehalten, daß in diesem Umfange "... in die historische Siedlungskultur eingegriffen wird, die hier die frühmittelalterliche Keimzelle der Besiedlung des Kehdinger Landes dokumentiert. Eine Überprüfung des Bedarfs an Neubaufäche mit dem Ziel, die Gesamtfläche auf das unbedingt notwendige Minimum zu reduzieren, würde daher aus dieser Sicht außerordentlich begrüßt. Eine Verkleinerung sollte ggf. am südlichen Ende ansetzen."

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Bedenken weitgehendst zu folgen und "... die Bebauung in 3 Abschnitten von Nord nach Süd je nach Baufortschritt und Bedarf ..." vorzusehen.

Für den 1. Bauabschnitt bildet die Planstraße A, die südliche Begrenzung vom Spielplatz bis zur westlichen Begrenzung. Die westliche Begrenzung ist die Plangrenze und die nördliche Begrenzung ebenfalls die Plangrenze einschließlich des Weges zum Norden und die Straßenzuführung zu der K 8. Der Bauabschnitt 2: einschl. Flurstück 4/2 sowie das nördlich der Zufahrtstraße zur K 8 gelegene Teilstück und nach Süden hin die Restfläche östlich des 1. Bauabschnittes. Der 3. Bauabschnitt ist die restliche Fläche.

Die denkmalpflegerischen Belange sind im übrigen ausreichend berücksichtigt. Das Baugebiet ist von dem eigentlichen Deichhaufendorf getrennt. Die Keimzelle Krummendeichs wird durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Außerdem ist das Bebauungsgebiet durch eine Randbegrünung dahin abgesetzt.

In etwa gleicher Art hat sich der Landkreis Stade gegen die Ausdehnung des Plangebietes ausgesprochen. Die Gemeinde folgt dessen Anregung, diesen Planungsschritt ausreichender zu begründen. Danach hält es die Gemeinde für erforderlich, Maßnahmen zur Sicherung einer gewissen Einwohnerentwicklung in die Wege zu leiten. Um Zuzugswilligen eine hinreichend positive Entwicklungsperspektive zu vermitteln, muß bereits in diesem Stadium die Bauleitplanung eine konkrete Aussage machen.

Ausgewiesene Bebauungspläne in den Nachbargemeinden Freiburg, Balje und Oederquart zeigen rege Nachfrage, insbesondere sind Ortsfremde wegen dem Klima und der Landschaft stark interessiert. Den Bauinteressenten muß außerdem die Möglichkeit geboten werden, sich Bauplätze an verschiedenen Standorten auszusuchen. Aus diesen Gründen ist es notwendig, daß auch in Krummendeich noch ein weiteres Baugebiet ausgewiesen wird, zumal nach der Regionalplanung des Landkreises Stade das Gebiet gefördert werden soll.

2. ZIELSETZUNGEN UND ZWECK DER PLANUNG

Durch die vorliegende Planung soll der Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Rechnung getragen werden. Im Hinblick auf die im Norden angrenzenden Siedlungsteile soll durch die geplante Bebauung die Ortslage eine sinnvolle und maßvolle Erweiterung erhalten.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, bzw. sind aus ihnen entwickelt worden.

Der Flächennutzungsplan schreibt eine abschnittsweise Realisierung des Bebauungsplanes vor. Diese Vorgabe war Grundlage bei der Erarbeitung der vorliegenden Planung, insbesondere bei der verkehrlichen Erschließung sowie der Abwasserbeseitigung (Siehe auch unter Ziffer 6.2).

Eine Entwicklungsplanung besteht nicht.

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Gemäß § 6 des Niedersächsisches Naturschutzgesetzes (NNatSchG) vom 20.03.1981 soll bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen werden und gemäß §§ 1 und 2 NNatSchG die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Hierzu ist anzumerken, daß für das Gebiet der Samtgemeinde Nordkehdingen ein Landschaftsrahmenplan erstellt wurde. Dieser wurde bei der Erstellung der Erstfassung des F-Planes gefordert. Eine Fortschreibung entsprechend der erfolgten F-Planänderung ist nicht durchgeführt worden.

Die Gemeinde verweist in diesem Zusammenhang auf die Übereinstimmung vom genehmigtem Flächennutzungsplan mit den hier dargelegten städtebaulichen Planungsabsichten.

Die zu den genannten abgeschlossenen und laufenden Verfahren angehörten Träger öffentlicher Belange haben keine diesbezüglichen Einwände ergeben.

Die vorgenannte Harmonisierung der verschiedenen Planungsstufen der Bauleitplanung, befreit jedoch nicht von der Verpflichtung, gemäß § 6 des Nds. Naturschutzgesetzes auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, inwieweit dessen Ziele Berücksichtigung gefunden haben:

- a) Geschützte Landschaftsteile oder wasserrechtliche Bindungen liegen für den Planbereich nicht vor.
- b) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bezieht zwar Teilflächen der freien Feldmark mit derzeit überwiegend Obstbau und Ackerwirtschaft mit ein. Die beabsichtigte Überführung in eine Baufläche bildet aber nach Auffassung von Gemeinde und Samtgemeinde im städtebaulichen Sinne eine wünschenswerte Ausweitung des südlichen Ortslagentandes.
- c) Der Planung liegt die Kenntnis der Gemeinde zugrunde, daß die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben werden soll und Emissionen in diesem Abschnitt des Ortsrandes zukünftig nicht mehr gegeben sind.

Durch die Eingrünung dieses Bebauungsplanes wird ein zu starker optischer Eingriff in die Belange der Landschaftsplanung und des Naturschutzes vermieden.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Anbetracht der vorliegenden Nutzung im angrenzenden bebauten Bereich und auch im Hinblick auf den nordwestlich befindlichen Planbereich des B-Plans Nr. 1, wird der überwiegende Planbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieses entspricht damit auch einer Entwicklung aus dem genehmigten F-Plan heraus. Letzteres ist der Grund dafür, daß eine kleine Teilfläche in der Zufahrt von der Kreisstraße aus, als Mischgebiet (MI) festgesetzt wird; zudem auf der anderen Straßenseite (außerhalb des Geltungsbereiches) von der Gemeinde ein Gewerbegebiet geplant ist und diese Festsetzung einen positiven Übergang darstellt.

Zu diesem zukünftigen Nebeneinander von Wohngebiets-, Mischgebiets- und Gewerbegebietsnutzung haben sich im Verfahren dieses Bebauungsplanes verschiedene Träger öffentlicher Belange negativ geäußert. Die Gemeinde ist deren Bedenken nicht gefolgt, da sie hier der Ansiedlung weiterer Wohneinheiten den Vorzug gibt. Entsprechend der zukünftig zulässigen Wohn- und Mischgebietsnutzung ist die noch nicht geplante Gewerbegebietsnutzung demnach gegebenenfalls einzuschränken.

Die Wohnstättengenossenschaft Stade eG hat hierzu angeregt, die östlich der Planstraße A gelegene Grundstücksfläche für den Neubau von Kleinsiedlungen Verwendung finden zu lassen, wobei sich in das ländliche Siedlungsbild Kleinsiedlungen bedenkenlos eingliedern lassen. Der Gemeinderat meint hierzu, daß diese vorgeschlagene Änderung sich nicht im festgelegten ersten Bauabschnitt befindet und um durch einen baldigen gültigen Bebauungsplan einen Baubeginn im Interesse der Bauwirtschaft zu erreichen, der Anregung nicht entsprechen werden kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Geschoßzahl wird im WA- und MI-Gebiet auf ein Vollgeschoß begrenzt. Im Zusammenhang mit den gewählten Werten der GRZ und GFZ (0,3/0,5) wird hier eine Neubebauung in der ortsüblichen Weise und Ausnutzung ermöglicht. Die Eingeschossigkeit ermöglicht zudem einen günstigen Übergang zur freien Landschaft, da durch Begrünungen eine gute Abdeckung der Baukörper möglich ist.

Mit der Unterschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 statt 0,4 ist die Gemeinde der Empfehlung des Landkreises gefolgt. Diese Vorgabe soll dienen, eine lockere dörfliche Bebauung durchzusetzen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Zwingende Baulinien sind nicht festgesetzt. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen. Diese Flächen sind so bemessen, daß eine ausreichende Variabilität der Gebäudestellung - z.B. nach Lage der Straße, zur Himmels- und Windrichtung - möglich ist. Wesentlich unterstützt wird dieses auch durch die Festsetzung der offenen Bauweise.

Die Wohnstättengenossenschaft schlägt vor, die Baugrenze östlich der Planstraße A im nördlichen Bereich nach Osten mit 15 m Abstand von der Straße zu verlegen, damit hier bei einer Bebauung der im Westen liegende Grundstücksanteil vergrößert und somit eine bessere Besonnung und Belichtung des Gebäudes mit seinen dazugehörigen Freiflächen ermöglicht wird. Ebenso wäre die Baugrenze östlich des Rückhaltebeckens zu verlegen. Durch diese Verlegung soll eine bessere Nutzung der Grundstücksfläche erreicht werden. Der Gemeinderat ist auch hierzu der Auffassung, daß die vorgeschlagenen Änderungen der Baugrenzen sich nicht im ersten Bauabschnitt befinden und um durch einen baldigen gültigen Bebauungsplan einen Baubeginn im Interesse der Bauwirtschaft zu erreichen keine Berücksichtigung finden können.

Zur Vermeidung von atypischen Reihenhäusern innerhalb der zulässigen 50-Meter-Distanz beschränkt die Gemeinde die Bauweise im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf Einzel- und Doppelhäuser. Zur Erzielung eines ländlichen Siedlungsbildes wird für das allgemeine Wohngebiet zudem gemäß § 9.(1).3 BBauG die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 900 m² festgesetzt.

Die Wohnstättengenossenschaft Stadt eG hält eine Mindestbaugrundstücksgröße von 700 m² für ausreichend. Sie ist der Meinung, daß bei einem Angebot einzelner Grundstücke dieser Größe eine Realisierung von Bauvorhaben ermöglichen läßt, wobei zu beachten ist, daß einige Grundstücke eine Größe von mehr als 1.200 m² haben werden. Die dann gebotene Vielfalt wird sicherlich dazu beitragen, die dörfliche Gestaltung der Siedlung zu unterstreichen. Der Gemeinderat vertritt hierzu die Auffassung, daß auf Anregung des Landkreises Stade auf eine enge Bebauung verzichtet wurde und die Mindestgrundstücksgröße auf 900 m² sowie die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt wurde. Diese Vorstellungen werden auch beibehalten, da eine weitläufige Bebauung zum dörflichen Charakter Krummendeichs paßt.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßen, Wege, Sichtdreiecke

Der besondere Zuschnitt des Planbereichs erfordert eine sorgfältig überlegte Erschließungsform, um nicht eine durch Monotonie bestehende Planung zu erhalten. Insbesondere auch unter den Aspekten der Wirtschaftlichkeit und der Verkehrssicherheit (Verkehrsberuhigung) wird das Baugebiet im wesentlichen durch Stichstraßen und Wege erschlossen.

Das Plangebiet wird von außen erschlossen

- a) über die Planstraße A von Osten aus (von der K 8 abzweigend) und
- b) nur für Fußgänger und Radfahrer über einen Verbindungsweg zur Dorfstraße im Norden (am Elbdeich). Dieser Weg hat innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches keinen direkten Anschluß an die Dorfstraße.

Der betroffene Grundstückseigentümer ist bereit, diese Erschließung über sein Grundstück zu dulden. Die Eintragung eines Überwegungsrechtes für jeden öffentlichen Rad- und Fußgängerverkehr ist von den Grundeigentümern rechtlich gesichert.

Dieser Weg stellt eine wichtige und auch die einzige Verbindung zum eigentlichen Ortskern dar. Er stellt damit eine wichtige Integrationshilfe für das Neubaugebiet in das alte Dorf dar.

Die Planstraße "A" ist in ihrer Funktion als Sammelstraße zu bezeichnen. Sie endet mit einem Wendeplatz. Auf dem Zwischenstück sind zwei weitere Wendeplätze im Trassenverlauf dieser Straße vorgesehen. Nach jedem derartigen Wendeplatz verschwenkt die Trasse geringfügig, um damit ein schnelles Fahren zu verhindern. Durch entsprechende Gestaltung (Baum-anpflanzung) werden die Plätze noch weiter betont. Die von hier abzweigenden befahrbaren Wohnwege (3 Meter Breite) dienen nur dem Anliegerverkehr und geben jedem Platz eine gewisse zentrale Funktion (Hofsituation). Ein Höchstmaß an fußläufiger Erschließung wird durch weitere verbindende reine Fußwege erreicht. Zur Kenntlichmachung der geplanten Abstufung der Nutzbarkeit der Erschließungswege sind im Plan

Eintragungen von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung erfolgt. Danach sind die Wohnwege III und VI auf nur 2 Meter Breite beschränkt und als nicht befahrbare Wohnwege festgesetzt.

Nach Hinweis des Landkreises Stade, daß die vorgesehenen Wendemöglichkeiten an den engen Wohnwegen als nicht ausreichend anzusehen und großzügiger anzulegen sind, wurden diese entsprechend gegenüber dem ursprünglichen Entwurf vergrößert. Die Wohnstättengenossenschaft Stadt eG hat vorgebracht, daß die Fußwege nördlich und südlich des Spielplatzes tlw. auf 3 Meter verbreitert werden sollten. Damit ist dann sichergestellt, daß im südlichen Bereich eine Erschließung des mittleren Grundstückes möglich ist und andererseits die späteren Bauherren nicht gezwungen werden, ihre Garagen an der für die Besonnung wichtigen Süd-Westseite zu bauen. Dieser Anregung ist der Gemeinderat nachgekommen, da dadurch noch ein Durchgangsverkehr vermieden werden kann.

Der gesamte Erschließungsaufwand ist im Hinblick auf nur wenig "perfekt" ausgebaute Straßen verhältnismäßig gering. Bei sämtlichen Wegen dürften mineralgebundene Oberflächen völlig ausreichend sein.

Die Belastung des Wohngebietes durch Anlieferfahrzeuge und andere Kfz's wird gering gehalten, da nur kurze Entfernungen bis zur nächsten Wendemöglichkeit zurückgelegt werden müssen.

Bei der beabsichtigten abschnittsweisen Realisierung des Planes ergeben sich hierdurch von vornherein günstige Einzelabschnitte, die voll funktionsfähig sind.

Sichtdreiecke:

Die Berücksichtigung von Mindestsichtfeldern (Sichtdreiecke) im Bereich von Straßeneinmündungen ist gemäß den neuen Gesetz- und Verordnungsgebungen zum BBauG in das Ermessen der Gemeinde gestellt.

Die entsprechenden Grundstücksflächen in den Mindestsichtfeldern wurden als "von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksteile" im Plan festgesetzt und Sichtdreiecke vorgesehen.

Die Planstraße "A" verschwenkt kurz vor der Einmündung die K 8 auf einer Länge von rd. 40 m. Diese Verschiebung liegt darin begründet, daß hier noch innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches auch in südlicher Richtung ein ausreichendes Sichtfeld auf die K 8 gewährleistet werden soll. Ansonsten hätte der Geltungsbereich entsprechend erweitert werden müssen.

5.4.2 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Im gesamten Geltungsbereich sind Einstellplätze bzw. Garagen für private Pkw auf dem eigenen Grundstück zu schaffen. Bei Neubauten oder genehmigungspflichtigen baulichen Nutzungsänderungen wird die Auflage zur Schaffung von privaten Stellplätzen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens bemessen.

Im Plangebiet wurden öffentliche Parkplätze jeweils im mittleren Bereich der drei vorgesehenen Wendeplätze, beschattet von 4 Einzelbäumen, festgesetzt. Hier ist jeweils Platz für rd. 3 Pkw's. Darüber hinaus ist das Parken auch innerhalb der Planstraße "A" möglich. Hierdurch wird die verkehrsberuhigende Wirkung noch erhöht.

5.5 Grünflächen

Kinderspielplatz

Den Kindern wird im Plangebiet eine öffentliche Fläche als Spielplatz zur Verfügung gestellt. Die zentrale Lage wurde gewählt, um für die Kinder möglichst kurze Anlaufwege zu erhalten und hier gleichzeitig den gesetzlichen Anforderungen bezüglich der maximalen Wegelängen gerecht zu werden.

Gemäß des Nds. Spielplatzgesetzes vom 06.02.1973 ist im Einzugsbereich von 400 m innerhalb eines Bebauungsplanes ein öffentlicher Kinderspielplatz einzuplanen. Die Größe ergibt sich aus den Geschoßflächen, wobei 2 von Hundert der zulässigen Geschoßflächen oder mindestens 300 m² als Fläche in Frage kommen.

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 Geschoßfläche 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.

Bei einem Nettobauand von 5,34 ha mit einer GFZ von 0,5 betragen die maximal zulässigen Geschoßflächen 26.700 m². Die gesetzlich erforderliche Spielplatzgröße beträgt 2 % der zulässigen Geschoßflächen, hier somit 534 m². Dieser Wert wird durch die festgesetzte Platzgröße erfüllt.

Die Kosten der Anlage und der Erstausrüstung werden gem. BBauG auf die Anlieger umgelegt. Die Unterhaltung dieser Fläche obliegt der Gemeinde.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um das Wohngebiet wirksam gegen die freie Landschaft abzuschirmen, wird gemäß § 9.(1) Ziff. 25 a BBauG das Anpflanzen mit standortgerechten Gehölzen und Bäumen entsprechend den Darstellungen im Plan festgesetzt (Ziffer 1 der Textlichen Festsetzungen).

Als standortgerechte Pflanzen kommen in Frage: Aschweide, Eberesche, Erle, Haselnuß, Vogelkirsche, Eiche, Salweide, Buchweide, Korbweide, Ulme (Flutter- bzw. Feldulme), Pfaffenhütchen und dt. Traubenkirsche, die mit blühenden Gehölzen vermischt angeordnet werden können. Hierbei ist die Verwendung von Weißdorn aufgrund der Gefahr von Feuerbrandübertragung auf Obstbaumpflanzungen zu unterlassen.

Der vorgesehene Pflanzstreifen ist an der westlichen und südlichen Grenze 5,0 m breit, einige Teilpflanzungen liegen hier bereits vor. An der östlichen Grenze ist dieser 3,0 m breit, da die angrenzenden Flächen bereits im F-Plan als M-Flächen dargestellt sind und hier auf lange Sicht keine "freie Landschaft" mehr vorliegen wird. Die nördliche Abgrenzung wird ebenfalls in einer Breite von 3,0 m vorgenommen.

Die Pflanzstreifen liegen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Die Kosten und die Anlage dieser genannten Pflanzstreifen obliegen daher dem künftigen Anlieger und Grundstückseigentümer. Hierzu zählt auch die Unterhaltung.

Der Kinderspielplatz ist gegenüber den angrenzenden Privatgrundstücken ebenfalls durch einen Gehölzstreifen abgeschirmt. Dieser Pflanzstreifen liegt innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Für Anlage und Unterhaltung ist daher die Gemeinde zuständig.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Differenzierung des Erschließungsnetzes bis hinunter zu 2 Meter breiten Wegen erfordert eine sorgfältige Abstimmung der Planung und Arbeiten der Ver- und Entsorgungsträger.

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das Netz des Wasserversorgungsverbandes gesichert, das hier erweitert werden kann. Alle Wohneinheiten und Gebäude sind anzuschließen.

6.2 Abwasserbeseitigung

In Anbetracht der Realisierung des Planbereiches in etwa 3 Bauabschnitten gilt die Abwasserbeseitigung durch Anschluß an die vorhandene Kläranlage des nordwestlich befindlichen B-Plans Nr. 1 für den 1. Bauabschnitt als gesichert. Der Anschluß weiterer Wohneinheiten ist in Abhängigkeit des jeweiligen letzten Standes im Hinblick auf die Bautätigkeit innerhalb des B-Planes Nr. 1 zu sehen. Hier wurden bislang noch nicht alle Grundstücke bebaut, so daß diesbezüglich noch freie Kapazitäten bei der dortigen vollbiologischen Kleinkläranlage vorliegen. Die Gemeinde plant zu einem späteren Zeitpunkt den Anschluß des Baugebietes an die zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Nordkehdingen.

Die Gemeinde wird rechtzeitig vor Baubeginn Entwässerungspläne erstellen lassen und zur Genehmigung vorlegen.

Die Samtgemeinde Nordkehdingen hat als Träger öffentlicher Belange auch die vorgesehenen 3-stufigen Erschließungsabschnitte bestätigt und weiter ausgeführt:

"Eine im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bei der Badeanstalt" vorhandene Kläranlage, ist für die Beseitigung des Schmutzwassers mit einer Kapazität von 120 Einwohnergleichwerten ausgelegt. Der Bebauungsplan Nr. 1 ermöglicht 24 Wohneinheiten. Nach DIN 4261 sind 4 Einwohner je Wohneinheit zu rechnen. Das Schmutzwasser eines Einwohners entspricht einem Einwohnergleichwert. In dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 wird somit Schmutzwasser mit einer Kapazität von 96 Einwohnergleichwerten (24 Wohneinheiten x 4 Einwohner), anfallen.

An die vorhandene Kläranlage könnten somit aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 noch 6 Wohneinheiten mit einem Schmutzwasseranfall von 24 Einwohnergleichwerten angeschlossen werden.

Bei der Zusammenfassung der Bauten in den 1. und 2. Bebauungsplangebieten muß die Gemeinde beachten, daß nach Anschluß der 120 Einwohnergleichwerte eine Erweiterung der jetzigen Kläranlage notwendig wird."

Nach entsprechenden Vorstellungen des Landkreises Stade und der Samtgemeinde Nordkehdingen hat der Gemeinderat festgelegt, daß die Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt den Anschluß des Bebauungsgebietes an die noch zu erstellende zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Nordkehdingen in Krummendeich plant und daß nach Anschluß von 120 Einwohnergleichwerten an die vorhandene Kompaktkläranlage in Krummendeich eine Erweiterung notwendig wird. Bis zu einer zentralen Gesamtlösung in Krummendeich übernimmt die Gemeinde Krummendeich die Durchführung der Schmutzwasserentsorgung.

6.3

Oberflächenentwässerung

Anfallendes Oberflächenwasser ist zu fassen und dem Kanal/ dem Vorfluter zuzuleiten. Als Rückstauraum steht die im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches vorgesehene Fläche, die im Plan besonders dargestellt ist, zur Verfügung. Die Größe der Fläche läßt eine gute landschaftliche Einbindung mit entsprechender Grüngestaltung zu. Die genaueren Angaben hierzu sind einem noch aufzustellenden Entwässerungsplan zu entnehmen.

Für den Entwässerungsverband Nordkehdingen und den Unterhaltungsverband Kehdingen hat das Wasserwirtschaftsamt Stade folgende Stellungnahme abgegeben:

"Die Regenwasserbeseitigung kann durch die Gemeinde im Bebauungsgebiet nachträglich geplant werden, wenn folgende Auflagen beachtet werden:

- 1.) Der Rohrleitung-Vorfluter A im Westen des Gebietes muß einen Schutzstreifen erhalten, der 5 m beträgt.
- 2.) Die Sammler Nr. 32 u. 33 u. 34 sind durch eine neue, den hydraulischen Erfordernissen angepaßte Rohrleitung im östlichen Grenzgraben, parallel zu Sammler Nr. 35, abzufangen.
- 3.) Die Entwässerung der Bebauungsflächen ist durch Ersatzsammler der Gemeinde vorzunehmen. Einmündungen sind mit dem Verband abzusprechen. Ebenso ist mit Saugern - soweit vorhanden - zu verfahren.
- 4.) Das Regenwasserrückhaltebecken ist so auszubilden, daß Wassermengen, die über 1,5 l/s·ha (150 l/s·km hinausgehen, gespeichert werden können. Diese Abflußbegrenzung gilt auch für die Anlagen der Ziffer 3.
- 5.) Die Einmündungsstelle der Rohrleitung in den Graben A ist zu sichern. Die baulichen Anlagen sind mit dem Verband abzusprechen.
- 6.) Etwaige Unterhaltungserschwernisse, bedingt durch die Neuregelung der Verbandsanlagen, sind von der Gemeinde abzulösen bzw. durch besondere Beiträge abzugelten. Dies gilt auch für einen eventuell veränderten Pumpbetrieb.
- 7.) Die Unterhaltungserschwernisse aus Ziffer 6 ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsgebiet Nr. 1 "Mutmannshausen" zu sehen und gfls. zu ermitteln.

- 8.) Die Häuserzeile am Elbdeich (nördlich der Bebauungsgebiete 1 u. 2) entwässert ihr Abwasser über Kleinkläranlagen oder total ungeklärt in die Sammler des Verbandes. Die gemeinsame Kläranlage in dem Bebauungsgebiet ist so auszulegen, daß auch die o.g. Häuserzeile Anschluß finden kann.
- 9.) Eine endgültige Abstimmung mit den Verbänden kann erst nach Vorlage der genauen Pläne erfolgen."

Die Gemeinde hat hierzu beschlossen, den Forderungen zu gegebener Zeit, bei entsprechendem Bedarf und sowie nicht seitens der Samtgemeinde wahrzunehmen, nachzukommen.

6.4 Abfallbeseitigung

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

Die festen Abfallstoffe aus den Wohnbereichen, die durch die bezeichneten Wege I, II, IV, V, VII und VIII erschlossen werden, sind am Entleerungstage an die von Müllfahrzeugen befahrbaren Straßen zu bringen. Diese Plätze sind im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichnet. Der Aufwand für die Bereitstellung von Flächen für das Aufstellen von Müllgefäßen ist in diesem Fall nicht gerechtfertigt, da aufgrund sehr weniger "Hinteranlieger" jeweils nur bis zu 4 Müllgefäße aufgestellt würden.

Betreffs eventueller Altablagerungen versichert die Gemeinde, daß hierzu nichts bekannt ist.

6.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Plangebietes ist durch Anschluß an das vorhandene Stromversorgungsnetz der Überlandwerke Nord-Hannover gesichert.

Als Träger öffentlicher Belange hat das ÜNH angegeben, daß die Freileitung verbleibt und einen Sicherheitsabstand von beidseitig je 7 Meter erfordert. Eine Bebauung innerhalb dieser Zone ist statthaft, die Beteiligung des ÜNH am Zustandekommen der Baugenehmigung aber zwingend notwendig. Zur Versorgung des neuen Siedlungsgebietes wird von dem ÜNH ein Standort für eine neue Transformatorenstation benötigt. Eine Flächengröße ist nicht bekanntgegeben worden. Die Gemeinde ist den Vorstellungen des ÜNH gefolgt und hat ein entsprechendes Symbol in die öffentliche Grünfläche eingetragen.

6.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Brunnen bzw. Hydranten.

7. STÄDTEBAULICHE WERTE

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

| | | |
|---|---------|--------|
| Fläche des Geltungsbereiches (Bruttobauland) | 6,25 ha | 100 % |
| Flächen für Straßen, Wohnwege, Wege und Parkplätze | 0,75 ha | 12,0 % |
| Fläche für Wasserwirtschaft | 0,08 ha | 1,3 % |
| Fläche für Kinderspielplatz | 0,08 ha | 1,3 % |
| | <hr/> | |
| NETTOBAULAND | 5,34 ha | 85,4 % |

Bei Grundstücksgrößen von bis zu 1500 m² sind insgesamt 50 Baugrundstücke denkbar, (vgl. Ziffer 5.3).

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das gesamte Gebiet einem Eigentümer gehört.

8. KOSTEN

Die den Bauwilligen durch die Erschließung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke entstehenden Kosten werden zum Zeitpunkt der Planaufstellung auf rd. 711.150,-- DM geschätzt.

| | |
|--|---------------|
| Grunderwerb (Verkehrsfläche, Grünfläche) | 124.500,-- DM |
| Straßen- und Wegeausbau (incl. Kanal) | 576.650,-- DM |
| Spielplatz, Einrichtung und Begrünung | 10.000,-- DM |
| | <hr/> |
| zusammen | 711.150,-- DM |

Die Gemeinde wird sich an dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand mit 10 % der Kosten beteiligen.

9. FINANZIERUNG

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

10. VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.04.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Neues Wohngebiet" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom 10.09. - 10.10.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Krummendeich, den 05.11.1985
 i.V.
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Kulturtechnik GmbH Bremen.
Bremen, den 01.11.1985

Dipl. Ing. Ralph Tölke
.....
Planverfasser/Mitglied der Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.06.1985 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 vom 07.08. bis 18.09.1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.08. bis 16.09.1985 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Krummendeich, den 05.11.1985
 i.V.
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.11.1985 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde mit Schreiben vom 21.10.1985 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 01.11.1985 gegeben.

Krummendeich, den 05.11.1985
 i.V.
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 und 7 BBauG in seiner Sitzung am 01.11.1985 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Krummendeich, den 05.11.1985
 i.V.
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde
...Landkreis Stade... (Az.: 61.06.7.29.2-10/85) vom heutigen Tage
unter Auflagen/~~mit Maßgaben~~ gemäß § 11 in Verbindung mit § 6
Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/~~teilweise genehmigt~~. Die ~~kennt-~~
~~lich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom~~
~~..... gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausge-~~
~~nommen.~~

Stade, den 5.12.1985 Genehmigungsbehörde: Landkreis Stade
In Vertretung
L.S.gez. P. Menat.....
Unterschrift

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom
..... (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maß-
gaben 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.

Krummendeich, den
.....
Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am
...20.12.1985... im Amtsblatt für den Landkreis Stade.....
bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 20.12.1985 rechtsverbindlich
geworden.

Krummendeich, den 20.12.1985 L.S. ...i.V. g. Hagedorn...
Gemeindedirektor

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

Krummendeich, den
.....
Gemeindedirektor