

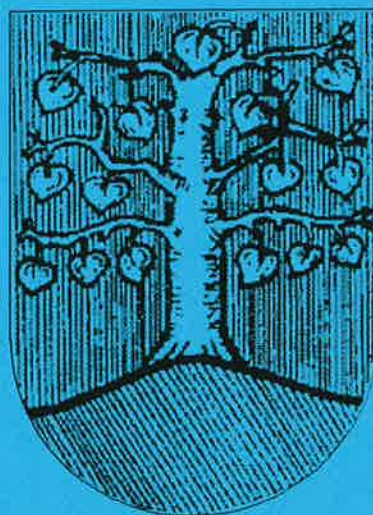
GEMEINDE OEDERQUART

SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN

LANDKREIS STADE

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "AM OERICHESHEIL"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. NBAUO



VORLAGE ZUR BEKANNTMACHUNG

GULEKE + PARTNER

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12-14 04163-7731 FAX 2691



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

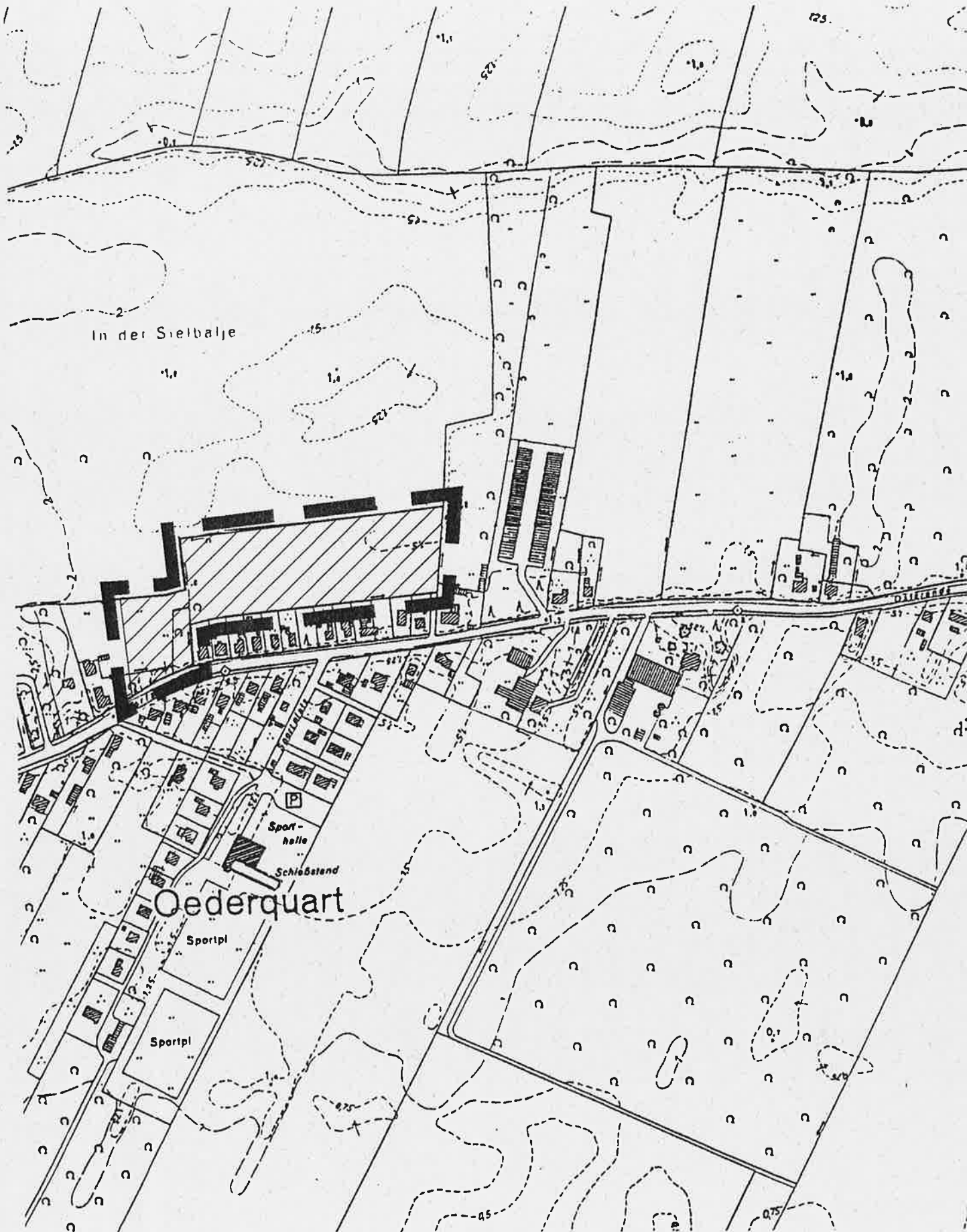
1	RECHTSGRUNDLAGEN	1
2	VERFAHREN	
3	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	
4	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	2
	5.1 Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)	
	5.2 Flächennutzungsplan (FNP)	
	5.3 Landschaftsrahmenplan (LRP) / Landschaftsplan (LP)	
6	GEGEBENHEITEN / BESTAND	
	6.1 Lage	
	6.2 Bodenbeschaffenheit	
	6.3 Bestandsaufnahme / Eingriffsbewertung	3
7	PLANINHALT / FESTSETZUNGEN	
	7.1 Art der baulichen Nutzung	
	7.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen	
	7.3 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
	7.4 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO	
	7.5 Grünflächen / Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen	
	7.5.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Spielplatz	
	7.5.2 Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen	5
	7.6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	
8	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	6
	8.1 Äußere Erschließung	
	8.2 Innere Erschließung	
	8.3 Fuß- und Radwege	
	8.4 Ruhender Verkehr	
	8.5 Sichtfelder	7
	8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	
9	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	
	9.1 Elektroversorgung	
	9.2 Fernmeldeversorgung	
	9.3 Wasserversorgung	
	9.4 Schmutzwasserbeseitigung	
	9.5 Oberflächenentwässerung	
	9.6 Abfallbeseitigung / Altlasten	8
10	EINGRIFFSREGELUNG	
	10.1 Allgemein	
	10.2 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	9
	10.3 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	
	10.4 Kompensation / Externer Ausgleich	10
11	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	
	11.1 Grund und Boden	
	11.2 Immissionen	
12	BODENFUNDE	11
13	TERMINE / UMSETZUNG	
14	MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	
15	SONSTIGES PLANRECHT	
16	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	

ANLAGEN: - Übersichtsplan (Ausschnitt DGK 5)
 - Kartierung Biotoptypen / Nutzungen
 - Tabellarische Übersicht zur Eingriffsbewertung
 - Externe Kompensationsfläche (Poolfläche) (Ausschnitt DGK 5)
 - Pflanzliste Marschgräben / Skizze Grabenrandstreifen
 - Liste der eingemessenen Bäume - Büro ÖbVI Hesse / Suilmann, Buxtehude 10/98

ANHANG: - Eingriffsbeurteilung gem. § 7 NNatG - GFL Bremen, 12/1994
 - Voruntersuchung zur Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet -
 Ing.-Büro Schmidt & Rietzke, Bremervörde 03/99
 (Die Gutachterlichen Stellungnahmen können bei der Gemeinde bei Bedarf angefordert werden !)

ÜBERSICHTSPLAN :

(Ausschnitt DGK 5)



BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN OEDERQUART NR. 3 "AM OERICHSHEIL"
SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN - LANDKREIS STADE
mit örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
 - Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSpPG)
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- Jeweils in der z. Zt. geltenden Fassung.

2 VERFAHREN

- Satzungsverfahren durch Aufstellungsbeschluss des Rates vom 12.05.1998 eingeleitet
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 19.02.1999
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 03.06.1999
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 14.06. bis 13.07.1999 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 03.06.1999
- Beratung der abwägungserheblichen Belange durch den Rat der Gemeinde vom 13.07.1999
- 2. öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 (3) BauGB vom 06.08. bis 09.09.1999
- Satzungbeschluss gem. § 10 BauGB nach Beratung der abwägungserheblichen Belange durch den Rat der Gemeinde vom 23.11.1999
- Ortsübliche Bekanntmachung
- Verfahrensstand -

3 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

In der Flur 14 der Gemarkung Oederquart umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes die folgenden Flurstücke :

36/1 tlw., 45/1 tlw., 47/18 tlw., 47/21, 47/45 (Weg), 169/47, 171/47 und die Grabenparzelle 87 tlw..

Der Planbereich wird begrenzt :

- im Norden durch das Flurstück 45/1 tlw. (Ackerfläche)
- im Osten durch die Flurstücke 51/4 und 55/1 (ehemalige Hühnerfarm)
- im Süden durch die Flurstücke 47/23, 47/25-29, 47/31, 47/33, 47/35, 47/37, 47/39, 47/41, 47/43 und 77/25 tlw. (Landesstraße 113).
- im Westen durch die Flurstücke 47/18 tlw. und 36/1 tlw..

4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, neue Wohnbauflächen zu schaffen, um dem örtlichen Bedarf Rechnung zu tragen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die besondere Eigenart der Gemeinde erhalten bleibt und die Siedlungsstruktur nicht zersplittert wird.

Die geplante Bebauung dient auch gleichzeitig der Abrundung des Ortsbildes.

Seit längerer Zeit zeichnet sich ein Flächenbedarf in der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Oederquart ab. Damit eine planvolle Entwicklung betrieben wird, wurde eine städtebauliche Studie erstellt (Städtebauliche Kurzstudie Oederquart ; GfL 9 / 93 im Auftrag der Gemeinde Oederquart).

Hier wurde die künftige Struktur der Siedlungsentwicklung vorgegeben sowie eine Standortabwägung zu verschiedenen Entwicklungen geführt.

Aus der Bevölkerungsentwicklung ging hervor, dass in den nächsten Jahren allein aus der Verringerung der Haushaltsgrößen mit einem Baulandbedarf zu rechnen ist; hinzu kommt ein Bedarf durch aktuelle Bevölkerungszuwächse.

Da es außer Baulücken entlang der Dorfstraße keine Baugrundstücke gibt, wurden unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft vier Standorte gewertet. Der jetzige Planbereich wurde als geeignet zur Wohnbauentwicklung dargestellt.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gegeben. Die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches, d.h. die geplante Bebauung und Erschließung sowie die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wären ohne ein förmliches Planverfahren nicht möglich.

Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Grundsätzen des § 1 BauGB vereinbar.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Der Entwurf zum RROP 1996 ordnet u.a. die SG. Nordkehdingen mit der Mitgliedsgemeinde Oederquart dem ländlichem (D 1.3) Raum zu.

Die Schaffung von Wohnbauflächen ist auf die zentralen Orte beschränkt mit Ausnahme der Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung.

Im RROP 1983 ist u.a. auf die Abwanderung der erwerbstätigen Bevölkerung aus dem Raum Nordkehdingen hingewiesen.

Die gleichzeitige Entwicklung von wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und Umwelt- und Lebensqualität in den Regionen sind zu sichern und zu entwickeln.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP von 1977 der Samtgemeinde Nordkehdingen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen und für einen ca. 30 m tiefen Teilbereich nördlich der L 113 und westlich der Einmündung der Planstraße (Teil des Flurstücks 47 / 18) gemischte Bauflächen dar.

Somit entsprechen die Entwicklung des Plangebietes und die Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet den planungsrechtlichen Vorgaben.

Mit der 15. Änderung des FNP von 1994 wird bis zum Jahre 2002 ein Bedarf an ca. 8 ha Wohnbaufläche als Eigenbedarf prognostiziert.

5.3 Landschaftsrahmenplan (LRP) / Landschaftsplan (LP)

Für den Planbereich ergeben sich folgende Darstellungen :

- die Bestandskarte 37 stellt lediglich für Oederquart das Biotop-Nr. 021.7 dar (kein Bezug zum Planbereich).
- die Planungskarte Nr. 38 stellt u.a. den Geltungsbereich als einen Bereich dar, mit drastisch zu erhöhenden Anteilen an Hecken und Gehölzgruppen.

Ein Landschaftsplan befindet sich z. Zt. in Aufstellung.

6 GEGEBENHEITEN / BESTAND

6.1 Lage

Der Planbereich liegt am Nordostrand der Gemeinde Oederquart nördlich der für Nordkehdingen typischen beidseitigen Straßenrandbebauung. Westlich grenzt Gut und Park Oerichsheil an das Plangebiet und im Osten das Gelände einer ehemaligen Hühnerfarm.

Entwässerungsgräben, die z.T. auch Vorfluter für Regenwasser aus den vorhandenen Siedlungsbereichen sind, verlaufen an den Plangebietsgrenzen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung.

Das Plangebiet wurde bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt (vgl. Anlage - Kartierung).

Südlich des Plangebietes verläuft die Straße Osterende (L 113); hier ist eine Bushaltestelle vorhanden. Die Entfernung zu allen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen beträgt ca. 500 bis 700 m. Kindergarten und Grundschule sind gut erreichbar.

6.2 Bodenbeschaffenheit

Für den Planbereich hat die UDG Umweltdienste GmbH Bremen eine Voruntersuchung zur Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet beim Büro Schmidt + Rietzke, Bremervörde, in Auftrag gegeben (März 1999).

Die Ergebnisse bzw. Konsequenzen wurden bei der Planung berücksichtigt.

6.3 Bestandsaufnahme / Eingriffsbewertung

Die Gesellschaft für Landeskultur GmbH, Bremen hat 1994 im Auftrage der Gemeinde Oederquart eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung durchgeführt (siehe Anhang).

Das Gelände der ehemaligen Hühnerfarm gehörte 1994 noch zu dem ca. 4,4 Hektar großen Planbereich.

Dieser östliche Teil wurde aus dem Planbereich herausgenommen; dafür ist im Westen eine ca. 0,3 ha große Teilfläche (mesophiles Grünland - GM) des Flurstücks 47/18 neu in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Angestrebt ist eine externe Kompensation.

7 PLANINHALT / FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich westlich der Einmündung der Planstraße in die L 113 und nördlich der L 113 wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da dieses Gebiet überwiegend dem Wohnen dienen soll.

Es handelt sich hier um eine ruhige, dörfliche Randlage, die durch eine einzeilige Bebauung aus vorhandenen freistehenden Einfamilienhäusern vorgeprägt, aber auch von der L 113 abgeschirmt wird. Aufgrund des dörflichen Umfeldes und der üblichen Nutzungswirkung sind die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Ein Ausschluß von Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO für Tankstellen und Gartenbaubetriebe wird aufgrund der Lage sowie aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Ort nicht für erforderlich gehalten.

Die weiteren gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen zugelassen werden können, wenn gesichert davon ausgegangen werden kann, daß die individuelle Lösung einer beabsichtigten Nutzung, hinsichtlich des Verkehrsaufkommens bzw. sonstigen Störungen mit der WA-Situation verträglich ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt definiert :

- Grundflächenzahl (GRZ) und
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ($Z = I$); bedeutet eingeschossig.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,25 festgesetzt, damit werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen nicht überschritten, und sie erfolgt in Anlehnung an das ortsübliche Dichtemaß.

In Verbindung mit § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

Damit besteht eine ausreichende Bebauungs- bzw. Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke.

Eine Festsetzung der Geschößflächenzahl ist nicht erforderlich, da im Zusammenhang mit den Baugrenzen, der GRZ und der Geschossigkeit das Maß der baulichen Nutzung hinreichend genau definiert ist.

Die Zahl der Geschosse wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt, damit sich die künftige Bebauung der vorhandenen anpasst (auch eingeschossig) und der ortsüblichen Bebauung in Oederquart entspricht.

Mit der Definition eines Bezugspunktes (Oberkante Fertig-Fußboden / OKFF - siehe textliche Festsetzung Ziffer 2.3) ist das Maß der baulichen Nutzung damit hinreichend definiert.

Die OKFF der Erdgeschosse von 0,50 m über mittlere Fahrbahnoberkante des Straßenanschlusses als Bezugspunkt darf nicht überschritten werden, um eine aus städtebaulicher Sicht isolierte Lage, ein hochliegende Kellergeschosse bzw. Terrassen zu verhindern.

7.3 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise soll eine Auflockerung und die Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes erreicht werden.

Um in dieser Randlage bauliche Verdichtungen, die sich mit dem dörflichen Umfeld nicht vertragen und zusätzliche Versiegelungen auszuschließen, wird die max. Anzahl von Wohneinheiten je Grundstück im Plangebiet auf zwei begrenzt (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1.1).

Hierdurch soll sich eine Wohnbebauung entwickeln, die sich dem ortsüblichen Gefüge aus überwiegend Einfamilienhäusern anpasst. Gleichzeitig soll eine Überlastung der technischen Infrastruktur (Abwasserbeseitigung) und der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten) durch zu viele Wohneinheiten bzw. Bevölkerungszuwachs vermieden werden.

Hinsichtlich der städtebaulichen Dichte sowie aus den zuvor genannten Gründen wird die Mindestgrundstücksgröße auf 600 qm begrenzt.

Die Abgrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen erfolgt ausschließlich durch Baugrenzen. Die überbaubaren Flächen sind so dimensioniert, dass eine optimale Bebauung und Baukörperstellung auf den Grundstücken möglich ist.

Zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen Wintergärten o.ä. die Baugrenzen um 1,50 m überschreiten (siehe textliche Festsetzung Ziffer 2.2), um damit einen Spielraum und Anreiz für bauliche Maßnahmen zur Gestaltung und Gliederung der Fassade zu geben..

Entlang des westöstlich verlaufenden Planstraßenabschnittes ist ein Baugrenzabstand von 3 m zum Straßenrand und entlang des in die L 113 einmündenden Straßenabschnittes ein Baugrenzabstand von 5 m vorgesehen.

In Verbindung mit dem Straßenraum und den dort anzupflanzenden Bäumen und Gehölzen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 4) sowie den "halböffentlichen" Vorgartenbereichen soll ein ortstypisches Straßen- und Ortsbild entstehen und somit einen örtlichen, aber eignen Charakter erlangen.

Größere Abstände sind an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen vorgesehen, um Anpflanzungen für den Übergang zur freien Landschaft zu ermöglichen.

7.4 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenzen ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für offene Garagen (Carports).

Mit dem v.g. Ausschluß von Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zur Straßenbegrenzungslinie soll, trotz der im Baugebiet schmalen Verkehrsfläche, die ländlich großzügigen Straßenraumprofil im Ansatz widerspiegeln.

Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwässern dienen.

Die Errichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen ist nicht zulässig. Carports, die überwiegend offen sind und offene Stellplätze können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie an die Verkehrsfläche angrenzen.

Je Wohneinheit sind gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB Flächen für zwei Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Damit wirken sie nicht störend auf das Straßenbild und beeinträchtigen auch nicht den Spiel- und Kommunikationswert der Wohnstraße.

7.5 Grünflächen / Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen

7.5.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Spielplatz

Nördlich der Planstraßenabknickung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz für Kinder von 6 bis 12 Jahren festgesetzt.

Damit wird die gemäß niedersächsischen Spielplatzgesetz geforderte Mindestgröße von 300 qm erfüllt. Die im Spielplatzbereich vorhandenen Einzelbäume (Grabenvvegetation) werden erhalten.

Kleinkinder bis zu 6 Jahren bietet sich auf den privaten Grundstücken ausreichend Spiel- und Bewegungsflächen.

7.5.2 Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen

Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, dass Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig stören, bei der Realisierung des Bebauungsplanes unterlassen, gemindert oder soweit sie unvermeidbar sind, ausgeglichen werden. Als Maßnahmen zur Verbesserung der Grünstruktur und zur Sicherung des Naturhaushaltes werden im einzelnen festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 4) :

- Innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
- Für Baum- und Gehölzpflanzungen sind nur standortheimische Arten zu verwenden. Einzelbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen.

Alle zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen (z.B. in der Erschließungsstraße und den Stellplatzflächen) sind im Kronenbereich mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 8 qm zu versehen, die gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern sind.

- Die Qualität bei Gehölzen muss mindestens zweimal verpflanzte Ware / Heister betragen.
- Die straßenbegleitenden Gehölzpflanzungen sind mit Rücksicht auf die Ver- und Entsorgungsleitungen vorzunehmen.
- Der späteste Zeitpunkt der Pflanzung wird auf die Pflanzperiode (November bis April), die auf die Fertigstellung des Rohbaues folgt, festgelegt.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen und die privaten Grundstücke sind wie folgt zu bepflanzen :
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist pro 200 qm versiegelter Fläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Auf den privaten Flächen ist je Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Empfohlen werden hierfür hochstämmige Mostobstarten.

Bindungen für die Bepflanzung :

Die im Planbild festgesetzten ortsbildprägenden Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Gehölze (Qualität gem. Ziffer 4.2) zu ersetzen.

Gehölze nach Ziffer 4.2 der textlichen Festsetzung sind dauernd zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Gehölze zu ersetzen.

7.6 Örtliche Bauvorschriften gem. NBauO

Gem. § 1 Abs.6 BauGB dient die städtebauliche Planung u.a. insbesondere der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Daher müssen aus vorgenannten Gründen ggf. die Interessen der privaten Grundeigentümer hinsichtlich der individuellen Gestaltung der baulichen Anlagen gegenüber dem Interesse der Öffentlichkeit zurückstehen.

Diese Gestaltungsvorschriften sollen die Bauleitplanung unterstützen und ergänzen. Durch die örtliche Bauvorschrift wird ein Rahmen gesetzt, innerhalb dessen die Bauherren und die Entwurfsverfasser ausreichend Raum für eigene Initiativen haben. Damit kann bei verständiger Handhabung der Gestaltungsvorschrift das entstehen, was für die Schönheit und Wohnlichkeit wesentlich ist, eine Vielzahl individuell gestalteter Einzelbauten, die jedoch einander zugeordnet sind und soviel Gemeinsames aufweisen, dass sie eine harmonische Einheit bilden.

Die Nds. Bauordnung (NBauO) ermächtigt zum Erlass gestalterischer Vorschriften, die über die Abwehr bloßer Verunstaltungen hinaus gehen dürfen. Nach § 56 NBauO sind daher gestalterische Anforderungen in örtlichen Bauvorschriften nicht auf die Abwehr von Verunstaltungen (ein häßlicher, das ästhetische Empfinden des Beschauers nicht bloß beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand) beschränkt, sondern dürfen auch darauf gerichtet sein, Unschönheiten abzuwehren, Störungen architektonischer Harmonie zu verhindern und ästhetisch unerwünschte Erscheinungen aus dem Orts- und Landschaftsbild fernzuhalten.

Ziel und Zweck der Gestaltungsfestsetzungen ist, das Ortsbild zu erhalten bzw. neu zu gestalten und eine zusammenhanglose Vielfalt durch Gestaltungsmerkmale zu vermeiden. Die vorhandene Bebauung im B.-Plan Nr. 3, somit der direkte Anschluss an die vorhandene Ortsrandbebauung, entspricht den orts- und landschaftstypischen Baukriterien, die auch im Planbereich berücksichtigt werden sollen. Die Umsetzung von Baugestaltung sichert auch den Werterhalt einer Immobilie in seiner Umgebung.

Um einen minimalen Gestaltungsrahmen zu setzen, sind für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften (vgl. Planbild) getroffen worden.

8 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

8.1 Äußere Erschließung

Der Geltungsbereich wird über die Planstraße als alleinige Anbindung an die Straße Osterende (L 113) angeschlossen.

Später könnte sich eine Anbindung an die östlich gelegene Wohnbaufläche (Hühnerfarm) ergeben. Z. Zt. ist eine zweite Anbindung außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze oder über Privatgrundstücke nicht möglich.

8.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird über die Planstraße als Wohnsammelstraße vorgenommen. Nach einer rechtwinkligen Zufahrt von der L 113 in das Plangebiet ist eine lineare Straßenführung mit einem Versatz vorgesehen. Diese Führung erlaubt eine optimale Erschließung des langgestreckten Gebietszchnittes. Die abschließende Wendeanlage entspricht dem Typ 3 der EAE und ist für die LK Stade verkehrenden Müllfahrzeuge hinsichtlich der Wendemöglichkeit ausreichend.

Insgesamt ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Für den Ausbau gelten die Grundsätze der Gestaltung bei Mischung der Verkehrsarten.

Die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen ist im Detail durch einen Pflasterplan mit entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen sicherzustellen. Hierdurch soll die Dominanz der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der nicht verkehrlichen Nutzung des gesamten Straßenraumes deutlich werden, damit das Zeichen 325 StVO verkehrsberuhigter Bereich angewendet werden kann.

Aus diesem Grunde sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche keine Festsetzungen für öffentliche Parkflächen und Standorte von Bäumen getroffen worden. Diese Standorte bleiben der Detailplanung vorbehalten (vgl. Ziffer 8.4 Ruhender Verkehr).

Mit der vorgesehenen Erschließungsform soll eine angemessene Gestaltung des Wohnquartiers bzw. ein gestaltetes Wohnumfeld erreicht werden.

8.3 Fuß- und Radwege

Der an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende 2,5 bis 5 m breite Weg parallel zum offenen Graben bindet direkt an die Wendeanlage und dient gleichzeitig als Not- bzw. Feuerwehrezufahrt. Er stellt einen fußläufigen Zugang zur vorhandenen Bushaltestelle an der L 113 her.

Durch die an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze parallel zu den Gräben vorgesehenen 5 m breiten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden gleichzeitig durchgehende Gehwegeverbindungen geschaffen.

8.4 Ruhender Verkehr

Parkmöglichkeiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nicht separat festgesetzt, da die Lage dieser Flächen der Detailplanung vorbehalten bleiben soll, die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erstellt wird. Der Straßenquerschnitt erlaubt aber die Anlage von einzelnen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum in Abfolge mit der Bepflanzung mittels wechselseitig, eingeengter Fahrspur. Da ausreichend Stellplatzfläche auf den privaten Grundstücken vorgesehen sind, dienen die öffentlichen Parkmöglichkeiten lediglich dem Besucher- und Lieferverkehr.

Vorgesehen sind nach der vorläufigen Erschließungsplanung etwa 8 - 10 Kfz-Parkflächen, dass entspricht einem Verhältnis von Einfamilienhaus zu öffentlichen Parkplatzbedarf von 1 : 0,3. Dies Maß entspricht den Empfehlungen der EAE. Die Detailplanung hat ferner die Grundstückseinfahrten zu berücksichtigen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen (vgl. textliche Festsetzungen).

8.5 Sichtfelder

Im Einmündungsbereich der Planstraße in die L 113 sind innerhalb des Geltungsbereiches Sichtfelder (Anfahrtsichtweiten) festgesetzt.

Im Bereich des Sichtdreieckes sind Mindestsichtfelder zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Mitte Straßenoberkante von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten.

Bäume, lebende Hecken, Lichtmaste, Lichtsignalgeber o.ä. können innerhalb der Sichtfelder im beschränkten Umfang zugelassen werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Unterhaltung der Gräben ist parallel zu ihnen ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, um einerseits die maschinelle Unterhaltung bzw. Räumung der Gräben zu ermöglichen und andererseits einen Rundweg (Gehrecht) ggf. in wassergebundener Ausführung zu Gunsten der Allgemeinheit sicherzustellen.

Das Leitungsrecht gilt zugunsten der Gemeinde bzw. des Medienträgers, hier Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und dauernd zu unterhalten.

9 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Energieversorgung

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die EWE AG.

9.2 Fernmeldeversorgung

Die Versorgung ist durch das Netz der Deutschen Telekom sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung der Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, möglichst 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich dem zuständigen Fernmeldeamt angezeigt werden.

9.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz sichergestellt.

9.4 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird den im Bereich der öffentlichen Grünfläche und östlich des Wendehammers geplanten dezentralen Abwasserreinigungsanlagen zugeführt. Die gereinigten Überschüsse werden an das Poldergebiet abgegeben.

Die geordnete Entsorgung wird vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen nachgewiesen.

9.5 Oberflächenentwässerung

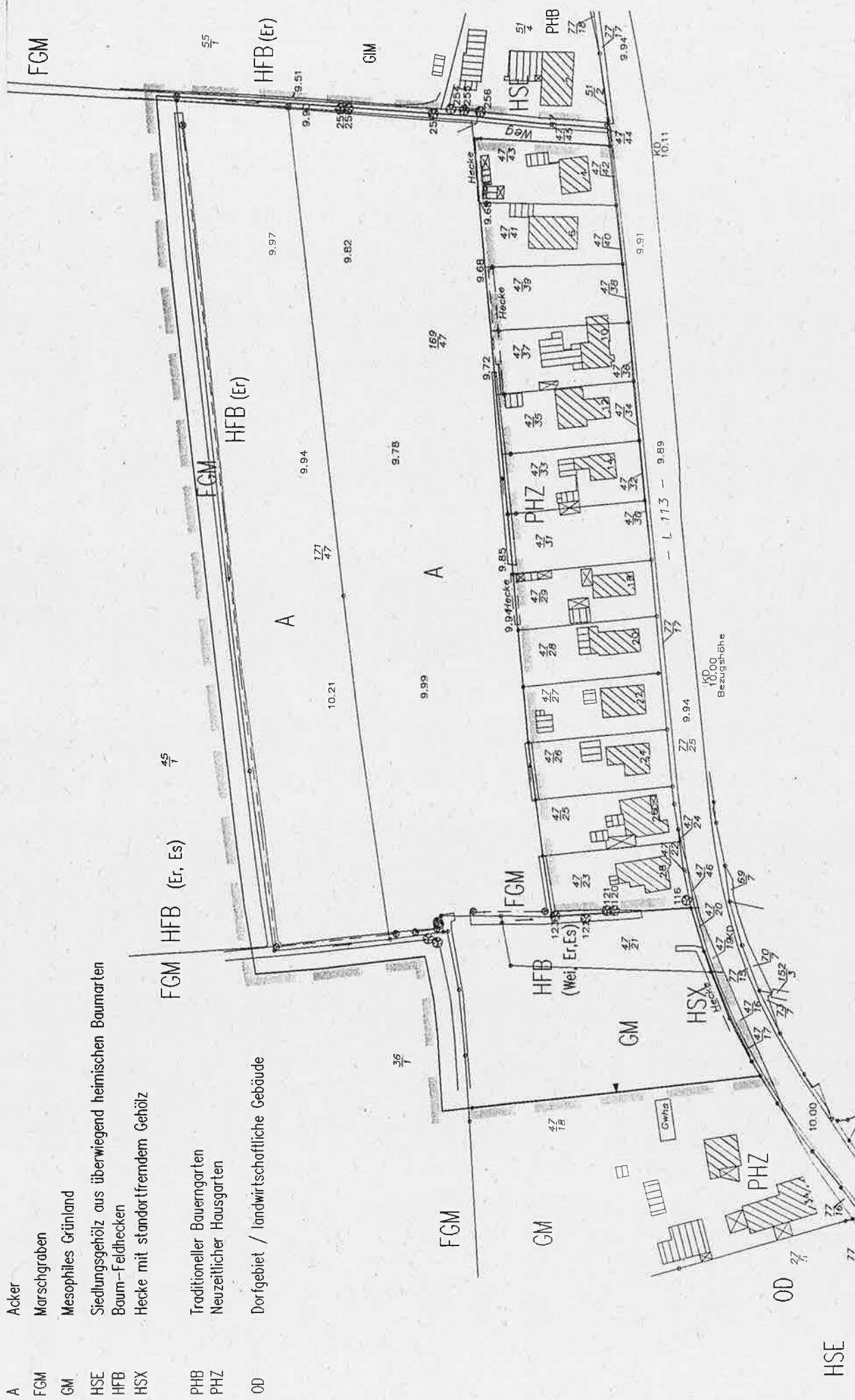
Zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist der Bodenwasser- und Grundwasserhaushalt im Rahmen der geplanten Bebauung möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser (z. B. das der Dach- und Grünflächen) soll möglichst auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht (Mulden) bzw. im offenen Grabensystem zurückzuhalten werden. Dazu ist vorgesehen, die vorhandenen Gräben mit der vorhandenen, standortgerechten Vegetation zu erhalten (vgl. Kap. Kompensation). Am westlich Planrand sowie nördlich der vorhandenen Bebauung wird eine neue Entwässerungsmulde angelegt.

Der Planbereich wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt und ist an die Polderentwässerung angeschlossen. Eine weitere zur Verfügung stehende Vorflut für das Oberflächenwasser ist nicht vorhanden.

Da der Vorfluter der Polderschöpfwerke, das Freiburger Fleet, kein Mündungsschöpfwerk besitzt, konnte in der Vergangenheit bei hohen Niederschlägen die Entwässerung im Einzugsgebiet des Freiburger Fleetes zeitweise nicht sichergestellt werden. Daher wurde zwischen der Gemeinde Oederquart und dem Entwässerungsverband vereinbart, dass anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet gedrosselt über zwei Polder gezielt abzuleiten.

Da das Oberflächenwasser nur gedrosselt abgeleitet werden darf, wird eine Regenrückhaltung erforderlich. Der dafür notwendige Stauraum wird durch eine Grabenaufweitung der nördlich verlaufenden Grenzgräben in einer Länge von ca. 400 m geschaffen.



TABELLARISCHE ÜBERSICHT ZUR EINGRIFFSBEWERTUNG

FUNKTIONEN	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Minderung / Vermeidung	Ausgleich	Ersatz
BODEN Marschboden	Überbauung / Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung wasser-/luft-durchlässige Befestigung - Versickerung in Mulden u. Rückhaltungsmöglichkeit - Reduzierte Erdmassenbewegungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzgebote - 1 Baum je 1 Stellplatz / Pflanzfläche > 12qm - Fassadenbegrünung 	WA - 0,3 ha
GRUNDWASSER	Überbauung / Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung wasser-/luft-durchlässige Befestigung - Fassaden- u. Dachbegrünung für bessere Retentionsleistung - Versickerung in Mulden 	keiner	kein
KLIMA / LUFT	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung Kleinklima - Verlust v. Klimaaustausch-funktionsräumen 	<ul style="list-style-type: none"> - Fassadenbegrünung - standortgerechte Gehölzpflanzungen 	keiner	kein
ARTEN UND LEBENS-GEMEINSCHAFTEN Acker (A) Mesophiles Grünland (GM)	<ul style="list-style-type: none"> - Überbauung / Versiegelung - Verlust nicht standort-gerechte Hecke 	<ul style="list-style-type: none"> - naturnahe Grünflächen-gestaltung - Erhalt Grabenvegetation (HFB) / Marschgräben (FGM) 	<ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzungen - Erhalt von Graben-biotopen - Neuanlage von Graben-biotopen 	<ul style="list-style-type: none"> - 0,15 ha + 0,12 ha
LANDSCHAFTSBILD - naturnahe Landschaftselemente (HFB, FGM)	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust v. nicht standort-gerechte Hecke - Bauweise / -formen 	<ul style="list-style-type: none"> - Ein- / Durchgrünung - Maßstab + Proport. bei Gebäuden 	<ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzungen an Grenzen (3 m) - Erhalt v. Baumbestand 	kein

ANLAGE :

EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE :

(Ausschnitt DGK 5)

Ca. 1,5 ha gemeindeeigene Poolfläche (Maßnahme Streuobstwiese) östlich des Wanderweges "von Korffscher Weg". Kompensationsbedarf von 0,33 ha für B.-Plan Nr. 3.



ANLAGE :

PFLANZLISTE MARSCHGRÄBEN / SKIZZE GRABENRANDSTREIFEN

Gehölze des Erlen-Eschenwaldes der Auen für frische bis feuchte Standorte und Eschen- oder Erlen-Dominanzbestände in der Ausprägung als Sumpfwald auf sumpfigen, vernässten Flächen

1. Erlen-Eschenwald, Eschen- oder Erlen-Dominanzbestände [D]

<u>Bäume:</u>		<u>Sträucher:</u>
• Schwarzerle ☉	(<i>Alnus glutinosa</i>) [D]	• Rote Johannisbeere ☉ (Ribes rubrum)
• Grauerle ☉	(<i>Alnus incana</i>)	
• Esche ☉	(<i>Fraxinus excelsior</i>) *[D]	
• Traubenkirsche ☉	(<i>Prunus padus</i>)	
• Flatterulme	(<i>Ulmus laevis</i>)	

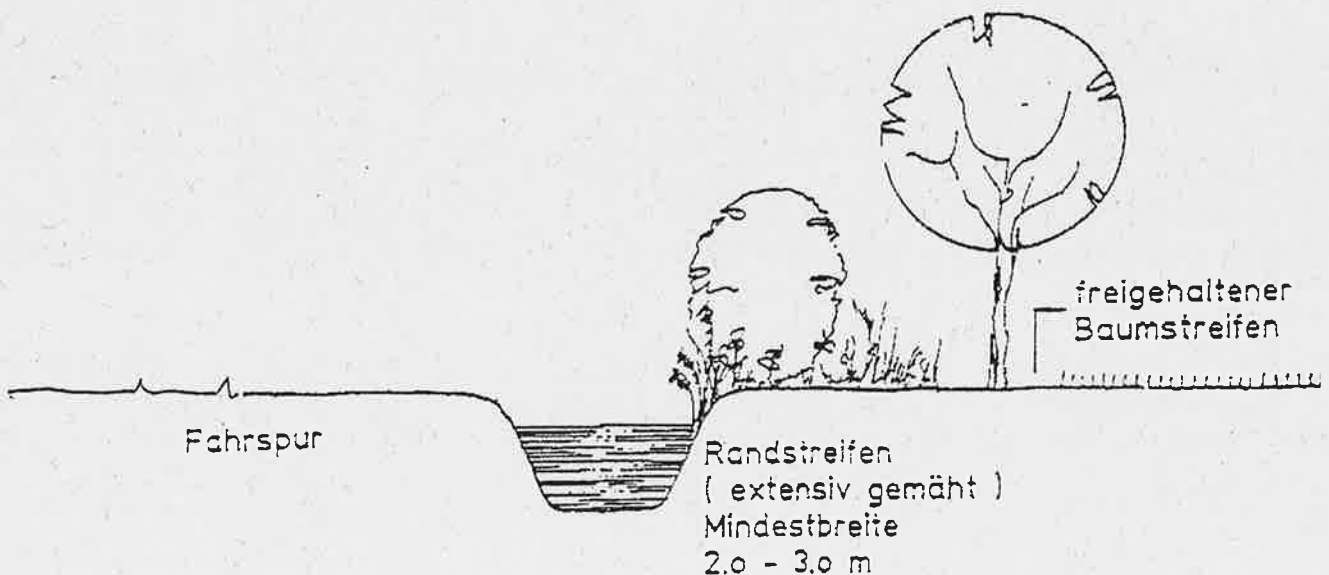
2. Feldgehölze

Heckengehölze für Heckenpflanzungen im Marschbereich. Heckengehölze sowie Gehölze der Sumpfbüschel und Weidenbüschel der Ufer für Uferstreifen an Wettern und Gräben.

Nur für trockenere Standorte [T] Bevorzugt am Grabenufer setzen [G]

<u>Bäume:</u>		<u>Sträucher:</u>	
• Feldahorn ☉ ▼	(<i>Acer campestre</i>)	• Haselnuß ☉ ▼	(<i>Corylus avellana</i>)
• Schwarzerle ☉	(<i>Alnus glutinosa</i>) * [G]	• Roter Hartriegel ☉ ▼	(<i>Cornus sanguinea</i>)
• Esche ☉	(<i>Fraxinus excelsior</i>)*[G]	• Pfaffenhütchen ☉ ▼	(<i>Euonymus europaeus</i>)
• Schwarzpappel ☉	(<i>Populus nigra</i>) [G]	• Schlehe ☉ ▼	(<i>Prunus spinosa</i>) [T*]
• Zitterpappel ☉	(<i>Populus tremula</i>) [G]	• Faulbaum ☉ ▼	(<i>Rhamnus frangula</i>)[G]
• Traubenkirsche ☉ ▼	(<i>Prunus padus</i>)	• Feldrose ☉ ▼	(<i>Rosa arvensis</i>)
• Stieleiche ☉ ▼	(<i>Quercus robur</i>)	• Hundsrose ☉ ▼	(<i>Rosa canina</i>)
• Silberweide ☉	(<i>Salix alba</i>) [G]	• Essigrose ☉ ▼	(<i>Rosa gallica</i>)
• Flatterulme ☉	(<i>Ulmus laevis</i>)	• Bereifte Brombeere	(<i>Rubus caesius</i>)
• Feldulme	(<i>Ulmus minor</i>)	• Ohrweide ☉	(<i>Salix aurita</i>) [G]
		• Salweide ☉	(<i>Salix caprea</i>) [G]
<u>Kletterpflanzen:</u>		• Schwarzweide ☉	(<i>Salix myrsinifolia</i>) [G]
• Gemeine	(<i>Clematis vitalba</i>)	• Mandelweide ☉	(<i>Salix triandra</i>) [G]
• Waldrebe ▼	(<i>Hedera helix</i>)	• Korbweide ☉	(<i>Salix viminalis</i>) [G]
• Efeu ▼	(<i>Lonicera</i>)	• Purpurweide ☉	(<i>Salix purpurea</i>) [G]
• Deutsches Geißblatt ▼	(<i>periclymenum</i>)	• Holunder ☉ ▼	(<i>Sambucus nigra</i>) *
		• Wasserschneeball ☉ ▼	(<i>Viburnum opulus</i>) [G]

* dominante Art ☉ Bienen-/Insektennährgehölz ▼ Vogelnährgehölz





Beratender Ingenieur **Dipl.-Ing. Bernd Hesse**
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Beratender Ingenieur **Dipl.-Ing. Günter Suilmann**

● Vermessung ● Bildauswertung ● Visualisierung

Aktenzeichen: 98/6103
Stand vom: 20.10.1998

Baumliste zum B-Plan Oederquart

Nr.	Art	Stammdurchmesser
116	Eiche	ϕ 0.25
120	Weide	ϕ 0.6
121	Weide	ϕ 0.6
122	Esche	ϕ 0.25
123	Weide	ϕ 0.8
151	Erle	ϕ 0.25
152	Erlen-Zwilling	ϕ 0.15 + ϕ 0.15
154	Eschen-Zwilling	ϕ 0.3 + ϕ 0.3
155	Birke	ϕ 0.3
254	Esche	ϕ 0.35
255	Weide	ϕ 0.8
256	Esche	ϕ 0.25
257	Esche	ϕ 0.3
258	Weide	ϕ 0.25
259	Weide	ϕ 0.25



Dipl.-Ing. Bernd Hesse
Dipl.-Ing. Günter Suilmann
Carl-Hermann-Richter-Straße 2
21614 Buxtehude

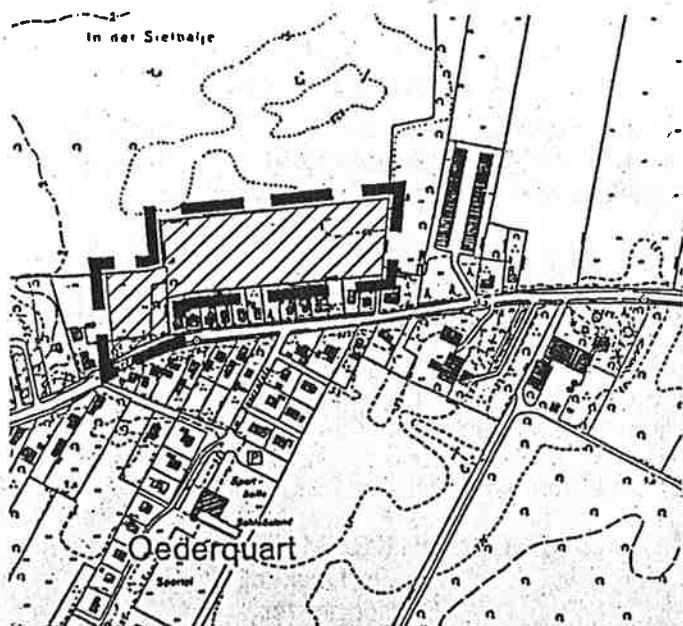
Telefon (041 61) 50 64 - 0
Telefax (041 61) 50 64 - 50
e-mail hesse-buxtehude@t-online.de
Internet <http://www.hesse-suilmann.de>

Bürozeiten:
Mo.-Do. 8.00-17.00 Uhr
Freitag 8.00-15.00 Uhr

**364. Bebauungsplan Nr. 3
 »Am Oerichsheil«
 der Gemeinde Oederquart**

Die Gemeinde Oederquart hat den o.g. Bebauungsplan aufgestellt und am 23.11.1999 als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem nebenstehenden Übersichtsplan zu entnehmen:



Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, daß eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung nur innerhalb der in § 215 Abs. 1 BauGB genannten Fristen geltend gemacht werden können.

Unbeachtlich werden eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung

schriftlich gegenüber der Gemeinde Oederquart geltend gemacht werden; der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder Mängel in der Abwägung begründen soll, ist gegenüber der Gemeinde Oederquart schriftlich darzulegen.

Ferner wird hiermit gem. § 44 Abs. 5 BauGB auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von entsprechenden Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Der genehmigte Bebauungsplan liegt ab sofort im Rathaus der Samtgemeinde Nordkehdingen, Hauptstraße 31, 21729 Freiburg/Elbe, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft erteilt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 »Am Oerichsheil« der Gemeinde Oederquart wird mit dieser Bekanntmachung im »Amtsblatt für den Landkreis Stade« rechtsverbindlich.

Oederquart, den 24.11.1999

Gemeinde Oederquart
Der Bürgermeister
Janßen