

BEGRÜNDUNG

zur Satzung der Gemeinde Hohenaspe über den Bebauungsplan Nr. 9

-----

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet in der Flur 2 mit dem Flurstück 2/18 der Gemarkung Hohenaspe ist 49.889 m<sup>2</sup> groß. Es wird im Norden, Westen und Osten von einer Bebauung umschlossen. Nur im Süden schließt sich eine freie Wiesenlandschaft an. Der dort vorhandene erhaltenswerte Knick markiert die Grenzlinie. Die überplante Fläche wurde bisher als Ackerland genutzt.

2. Planungsanlaß und Planungsziele

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenaspe entwickelt. Im Innenbereich der Gemeinde sind andere Flächen mit baulicher Nutzung nicht vorhanden. Die Standortentscheidung für diesen Bebauungsplan ist durch den rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Gemeindegebiet bereits eingehend begründet worden. Auch aus heutiger Sicht dient die Ausweisung dem örtlichen und überörtlichen Bedarf und innerörtlich in sinnvoller Weise der baulichen Entwicklung im Gemeindegebiet mit abrundendem Charakter. Dieser Bebauungsplan Nr. 9 schafft nunmehr für die bisher angestrebte Bebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne bisheriger Planungsziele.

Diese Planung muß die mittelfristige Nachfrage von Ortsansässigen sichern. Der entsprechende Baulandanteil wird auf 70 v. H. festgesetzt. Durch Vertrag mit der Eigentümerin ist diese Festsetzung zu sichern. Die Gemeindevertretung kann über begründete Ausnahmefälle in einer Abwertung bis zu 10 % vom Baulandanteil im jeweiligen Einzelfall nach Vorlage der Kaufverträge abschließend entscheiden.

3. Sozialplan

Es ist nicht zu erwarten, daß sich der Bebauungsplan in irgendeiner Weise auf die persönlichen Lebensumstände eines denkbaren Planungsbetroffenen auswirken wird. Auf die Aufstellung eines Sozialplanes kann verzichtet werden.

4. Planungsrechtliche Maßnahmen und Festsetzungen

Die Baugrundstücke ( 53 ) werden als allgemeines Wohngebiet ( WA ) ausgewiesen. Angestrebt wird eine Bebauung mit Einzelhäusern. Mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild ist eine eingeschossige Bebauung - eventuell mit ausgebautem Dachgeschoß - festgesetzt worden. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl 0,2 festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch für die kleineren Grundstücke eine ausreichende Bebauungsmöglichkeit herstellen.

In der Randbebauung zur freien Landschaft sind größere Grundstücke vorgesehen worden, um hier eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

Nach der in der Planzeichnung unverbindlich dargestellten Grundstücksaufteilung können ca. 53 Wohneinheiten errichtet werden. Dies bedeutet Wohnraum für etwa 150 Personen.

## 5. Äußere Gestaltung

Durch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung soll ein in den Grundzügen abgestimmtes Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes erreicht werden. Die gestalterischen Vorschriften erstrecken sich auf die Außenhaut der Hauptgebäude und Garagen sowie auf die Dachneigung und Dacheindeckung.

Die Übergänge zur freien Landschaft werden durch Begrenzung der zulässigen Dachneigung, der Firsthöhe und der Hauptfirstrichtung gesichert. Dadurch wird sichergestellt, daß nach "außen" hin vor allem Dachflächen und die Bebauung allgemein sich besser in die Landschaft einfügt.

Innerhalb des Baugebietes können die gestalterischen Festsetzungen offener gehalten werden, weil die Außenwirkung geringer ist und künftige Bauherren nicht mehr als notwendig in ihren Bauabsichten beschränkt werden sollen.

Zur Verbesserung des Straßenbildes sollten unangemessene Einfriedigungen verhindert werden und deshalb wird entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Höhe begrenzt. Lebende Hecken können ohne Höhenbegrenzung zugelassen werden.

## 6. Verkehrliche Erschließung

Im nordöstlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes wird zur Brunnenstraße (Gemeindestraße) die straßenverkehrliche Erschließung vorgenommen. Dieser Anschluß ist ortsplanerisch aus dem benachbarten Baugebiet am Gemeindegrundstück entlang vorgegeben worden. Für die geplanten Wohneinheiten reicht die Leistungsfähigkeit dieser Anbindung aus. Für den nicht auszuschließenden Notfall einer völligen Sperrung dieser Zufahrt ist eine Notzufahrt neben dem Kinderspielplatz aus der planerischen Vorgabe aufgenommen worden.

Das Baugebiet wird ausschließlich über verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen. In der Regel soll die Fahrbahnbreite mindestens 4,5 m betragen; im Planbereich ist die Fahrbahnbreite mit 6,0 m festgesetzt worden. Nur im Anbindungsbereich zur Brunnenstraße entlang des Gemeindegrundstückes ist der Straßenquerschnitt 8 m, nämlich 5,5 m Fahrbahnbreite und jeweils 1,50 m breite Fußwege. In dem Übergang zum verkehrsberuhigten Bereich wird eine spürbare Aufpflasterung festgesetzt.

Im verkehrsberuhigten Bereich sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt, vor allem aber ist das Spielen der Kinder überall erlaubt. In dieser öffentlichen Verkehrsfläche ist die Aufenthaltsfunktion wieder stärker betont und wird der Charakter als Wohnstraße hervorgehoben.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind durchgängig im Verkehrsraum und wechselseitig festgesetzt worden, damit sie als Verkehrsbremse wirken können. Am Anfang und Ende dieser Parkplätze wird durch ein Pflanzgebot jeweils ein Baum festgesetzt. Ein weiteres Pflanzgebot besteht an den Wendekreisen, die zum Teil als Rollschuhbahn ausgestaltet werden.

#### 7. Ver- und Entsorgung

Alle Grundstücke im Plangebiet werden problemlos an die zentralen Einrichtungen angeschlossen. Der Nachweis über die einwandfreie Ableitung des vermehrt anfallenden Oberflächenwassers wird im Zuge der Erschließungsplanung erbracht. Vor der Einleitung in den Vorfluter wird ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Im Eingangsbereich zum Plangebiet an der Brunnenstraße steht das gemeindeeigene Grundstück für die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas zur Verfügung.

#### 8. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der Hauptverkehrsstraßen, so daß entsprechende Schallschutzmaßnahmen nicht getroffen zu werden brauchen.

In der Mindestabstandsfläche von 100 m vom Plangebiet bis zur nächsten landwirtschaftlichen Betriebsstätte wird ein solcher nicht berührt. Südlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen, von denen bei Düngungsmaßnahmen eine Geruchsbelästigung nicht ausgeschlossen werden kann.

#### 9. Pflanzgebote

Die Lage des Plangebietes erfordert in besonders hohem Maße, die Belange der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Auf besondere Pflanzgebote wurde bereits eingegangen. Das Plangebiet wird an drei Seiten (östlich, südlich und westlich) von einem vorhandenen Knick umgeben. Seine Erhaltung wurde festgesetzt. Im Süden zur freien Landschaft wird als Schutzmaßnahme zur Verstärkung des Knicks ein stärkerer Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen (mindestens 10 m breit) festgesetzt. Diese Maßnahmen werden gewiß durch Pflanzungen auf den Grundstücken ergänzt und insgesamt wird für die Landschaftspflege ein attraktives Plangebiet erreicht.

Die Grundstückseigentümerin stellt überdies eine angemessene Wiesenfläche als Ausgleichsfläche für versiegelte Bodenflächen zur Verfügung.

10. Bodenordnung

Die neu zu erstellenden Verkehrsflächen sind der Gemeinde zu überlassen. Nur sofern eine gütliche Übereignung nicht zustande kommt, sollen Maßnahmen nach den §§ 85 ff des BBaugesetzbuches angewendet werden.

11. Kosten

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen, der Beleuchtung, der Begrünung, Entwässerung, Vermessungskosten, Bauleitung und Straßenplanes betragen überschlägig DM. 2.400.000,00.....  
Der Anteil der Gemeinde beträgt gemäß § 129 BBaugesetz 10 % oder DM. 240.000,00.....  
Diese Mittel werden zur gegebenen Zeit im Haushalt der Gemeinde bereitgestellt.

Hohenaspe, den 19. DEZ. 1991

.....  
*Hansen*  
.....  
( Hansen ) Bürgermeister

