

**GEMEINDE FASSBERG
OT POITZEN
LANDKREIS CELLE**

**BEBAUUNGSPLAN POITZEN NR. 5
„MÜHLENKAMP“
mit Örtlichen Bauvorschriften**

BEGRÜNDUNG

Verf.-Stand:	§ 3(1)	§ 4(1)	§§ 3(2)	§ 10
Begründung:	13.11.2002	25.08.2003	06.10.2003	15.12.2003
Plan:	13.11.2002	25.08.2003	06.10.2003	15.12.2003

Dipl. Ing. E. Pieczyk
Dipl. Ing. H. Krüger
Dipl.-Geogr.
K. Schröder-Effinghausen

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	1
1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke.....	1
2. KURZBESCHREIBUNG DES GEBIETES	1
2.1 Lage im Raum	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Umgebung	2
2.4 Bestand	2
2.4.1 Erschließung.....	2
2.4.2 Flächennutzung und Flächenausbildung	2
2.4.3 Ver- und Entsorgung.....	2
2.4.4 Eigentumsverhältnisse	3
3. PLANUNGSVORGABEN.....	3
3.1 Überörtliche Planungen.....	3
3.1.1 Raumordnung und Landesplanung	3
3.2 Örtliche Planungen	3
3.2.1 Flächennutzungsplan.....	3
3.2.2 Dorferneuerungsplan	4
3.3 Berücksichtigung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.....	4
4. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	5
5. STÄDTEBAULICHE DATEN	6
6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS-PLANES.....	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise	8
6.4 Grundstücksgrößen.....	8
6.5 Verkehrsflächen	8
6.5.1 Straßen.....	8

6.5.2	Fuß-/Radwege	8
6.5.3	Ruhender Verkehr	9
6.6	Kinderspielplatz	9
6.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Brandschutzstreifen)	9
6.8	Sonstige Festsetzungen: Sichtdreiecke	10
7.	HINWEIS	10
7.1	Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich und auf privaten Grundstücken	10
7.2	Kampfmittel	10
7.3	Landesstraße L 240.....	11
7.4	Bauschutzbereich des Flugplatzes Faßberg	11
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
8.1	Geltungsbereich	11
8.2	Dachfarben	11
8.3	Dachneigung	11
8.4	Einfriedung	11
9.	VER- UND ENTSORGUNG	12
9.1	Versorgung	12
9.1.1	Trinkwasserversorgung	12
9.1.2	Löschwasserversorgung	12
9.1.3	Stromversorgung	12
9.1.4	Gasversorgung	12
9.1.5	Fernmeldenetz.....	12
9.2	Entsorgung	13
9.2.1	Schmutzwasserbeseitigung	13
9.2.2	Regenwasserbeseitigung	13
9.2.3	Abfallbeseitigung	13
10.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	13
11.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	13
11.1	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung.....	14

11.2	Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Belange.....	14
11.3	Auswirkungen auf die Umweltbelange	14
12.	VERFAHRENSDATEN	15

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ hat das Ziel, im südöstlichen Ortsrandbereich von Poitzen ein Wohngebiet bereitzustellen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Faßberg im Ortsteil Poitzen soll somit gesichert werden. Folgende allgemeine Ziele und Zwecke werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes beachtet:

- „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung“, d.h. Bereitstellung von Bauflächen zur Deckung des Wohnflächenbedarfes unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes,
- „eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodennutzung“, d.h. die Förderung des Allgemeinwohls durch die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Verbindung mit der Förderung der regionalen Wirtschaft, Sicherung von Arbeitsplätzen usw.,
- „die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“, d.h. Berücksichtigung der regionalen Siedlungsstrukturen und -dimensionen zur harmonischen Einpassung des Plangebietes in das ortstypische Bild der Umgebung,
- „der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen“, d.h. die Integration von landschaftsplanerischen und naturschutzrechtlichen Belangen in die Planung.

2. KURZBESCHREIBUNG DES GEBIETES

2.1 Lage im Raum

Der Ortsteil Poitzen gehört zur Gemeinde Faßberg, die im Norden des Landkreises Celle liegt und ca. 40 km vom Mittelzentrum Celle entfernt ist. Zu dem Oberzentrum Hannover beträgt die Entfernung ca. 65 km und nach Hamburg ca. 100 km. Die Ortschaft Poitzen befindet sich ca. 4 km westlich von Faßberg (Sitz der Gemeindeverwaltung) und ca. 3 km nördlich von Müden.

Die Gemeinde Faßberg ist an das überörtliche Verkehrsnetz mit der Bundesautobahn A 7 und den Bundesstraßen B 71, B 191, B 3 und B 4 sowie über die Landesstraßen L 240 und L 280 verbunden. Die Landesstraße L 240 verläuft durch den Ort Poitzen in nordsüdlicher Richtung und trifft im Norden auf die Bundesstraße B 71, über die die Autobahnauffahrt Soltau – Ost (A 7) erreicht wird.

Poitzen hat zurzeit ca. 220 Einwohner und gehört zum Nahbereich des Grundzentrums Faßberg. Mit den vorhandenen Hofstellen, von denen vier landwirtschaftlich voll bewirtschaftet werden, hat Poitzen seine dörfliche Struktur erhalten und kann als Bauerndorf charakterisiert werden.

Der Ort dient den Bürgern der Gemeinde Faßberg mit seinen Wander- und Radwegen entlang der Örtze als Naherholungsort. Die Nähe zum Ortsteil Müden, der ein anerkannter Erholungsort ist und seinen Schwerpunkt auf den Fremdenverkehr legt, unterstützt die Ausrichtung des Ortes Poitzen auf einen Freizeit - Tourismus, der auf die Natur – und Kulturlandschaft bezogen ist.

Eine reizvolle und offene Landschaft mit Heideflächen, Feldern, Forsten und Talauen, die im südlichen Bereich von Poitzen auch im „Naturpark Südheide“ liegt, bildet einen Anziehungspunkt für den Fremdenverkehr.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich von Poitzen und liegt östlich der Landesstraße L 240. Es hat eine Größe von ca. 3,2 ha und umfasst in der Flur 12 das Flurstück 90/17 und Teilbereiche der Flurstücke 88/79 sowie 88/78 in der Gemarkung Poitzen der Gemeinde Faßberg. Die genauen Abgrenzungen des Plangebietes sind aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 ersichtlich.

2.3 Umgebung

Das Plangebiet wird im Westen von einem Stichweg begrenzt, über den ein Wohngebiet mit relativ großen Grundstückszuschnitten (ab ca. 1000 m²) erschlossen wird. Auf den Grundstücken befinden sich Wohngebäude (Einfamilien – und Doppelhäuser). Ähnliche Bebauungsstrukturen sind nördlich des Plangebietes vorhanden.

Eine Waldfläche begrenzt das Plangebiet im Osten. Es handelt sich dabei um einen jungen Kiefernwald, weiter östlich sind ältere Laubwaldstrukturen vorhanden. Als Trennlinie zwischen diesen unterschiedlichen Waldstrukturen befindet sich ein schmaler befestigter Weg, der Richtung Müden führt. Südlich befindet sich eine weitläufige Feldflur. Hier verläuft die Grenze des Naturparks Südheide.

2.4 Bestand

2.4.1 Erschließung

Von der Landesstraße L 240 zweigt eine Stichstraße in Richtung Osten ab, die das Plangebiet im Westen begrenzt und in einem Wendehammer endet.

2.4.2 Flächennutzung und Flächenausbildung

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner derzeitigen Nutzung deutlich zweigeteilt. Der südliche Teil des Plangebietes besteht vorwiegend aus einem jungen Kiefernwald, der in Teilbereichen auch von Eichen durchsetzt ist. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Pferdekoppel, auf der eine Scheune steht.

2.4.3 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Wohngebiet westlich des Plangebietes ist mit technischer Infrastruktur erschlossen. Im Rahmen des Verfahrens wird geprüft, in wie weit diese für das Plangebiet ausreichend ist.

2.4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Besitz mehrerer Privatpersonen.

3. PLANUNGSVORGABEN

3.1 Überörtliche Planungen

3.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Bauleitpläne haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) von 1993 für den Landkreis Celle ist seit September 2001 rechtlich nicht mehr verbindlich. Das in Neuaufstellung befindliche RROP ist noch nicht rechts-wirksam. Aus diesem Grund kann nur aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) von 1994 auf regionalplanerische Vorgaben Bezug genommen werden. Als planerische Grundlage für die Beurteilung von Bauleitplanverfahren wird zudem auf das RROP von 1993 zurück-gegriffen.

Der Ort Poitzen wird im LROP als ländlicher Raum eingestuft. Entsprechend den Grundsätzen und konkreten Zielen der Landesplanung enthält das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994 als Vorgaben für die ländlichen Räume, solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen. Der ländliche Raum soll besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Außerdem soll in ländlichen Räumen eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte, geordnete Bauleitplanung verfolgt werden. Der Bebauungsplan Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ entspricht somit durch die Nutzung der Standortvorteile für das Wohnen den Vorgaben der Landesraumordnung.

Im RROP von 1993 ist nahezu das gesamte Gemeindegebiet als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung dargestellt. Teile des Gemeindegebietes, insbesondere die Talauen der Bäche, sind als Vor-ranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Für den Ort Poitzen ist der Bereich der Örtze ge-kennzeichnet. Der südliche Bereich von Poitzen liegt außerdem im Naturpark „Südheide“. Es erfolgt keine Beeinträchtigung der aufgeführten Ziele durch die Planung.

3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (F – Plan) zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet dar. Außerdem ist für die südliche Wohnbaufläche eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 und für die nördliche Wohnbaufläche eine GFZ von 0,15 dargestellt. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,2 sowie der Beschränkung auf 1 Vollgeschoss, stimmen die Darstellun-

gen des F – Planes im Grundsatz mit den Festsetzungen im Bebauungsplan überein. Eine geringe Abweichung der Geschossflächenzahl in einem Teilbereich des Geltungsbereiches ist für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Gebietes notwendig. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

3.2.2 Dorferneuerungsplan

Für den Ort Poitzen wurde Ende der 80er Jahre ein Dorferneuerungsplan aufgestellt. Die dort festgesetzten Ziele und Maßnahmen betreffen jedoch nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3.3 Berücksichtigung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den Bebauungsplan Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ ist keine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen, da die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 7.361 m² gemäß § 19 (2) BauNVO den zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG nicht überschreitet.

4. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Unmaßstäbliche Verkleinerung



5. STÄDTEBAULICHE DATEN

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m²]	Anteil [%]
Größe des Geltungsbereiches = Bruttobauland	32.600	100,0
Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:		
Landwirtschaftliche Fläche	9.985	31,1
Waldfläche	22.277	67,9
Öffentliche Verkehrsfläche	338	1,0
Summe:	32.600	100,0
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:		
Allgemeines Wohngebiet – Nettobaufläche	24.538	75,3
Öffentliche Verkehrsflächen	2.470	7,6
Brandschutzstreifen	5.592	17,1
Summe:	32.600	100,0
Aufschlüsselung der geplanten Nutzung:		
Nettobauland – WA:	24.538	91,7
max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,2 + 50 % Überschreitung, auf max. GRZ 0,3 = 30 % des Nettobaulandes)	(7.361)	(27,5)
nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon	(17.177)	(64,2)
Brandschutzstreifen	(4.270)	(13,1)
Brandschutzstreifen	5.592	71,1
Öffentliche Verkehrsflächen	2.470	7,6
Stichstraßen	(2.214)	(6,8)
Fuß – und Radwege	(256)	(0,8)
Summe:	32.600	100,0

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS-PLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baulandausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht der westlich angrenzenden Bestandsbebauung und lässt so eine städtebaulich sinnvolle Abrundung und Erweiterung der Siedlungsflächen zu.

Es sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 2 zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im Plangebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, weil sie sich nicht in die Struktur des umgebenden Gebietes, das durch Wohnnutzung geprägt ist, einfügen und sich das Gebiet in einer wenig frequentierten Ortsrandlage befindet.

Zudem sollten Anlagen für Verwaltung und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im zentralen Bereich des Ortes entstehen, damit sie den Ortskern stärken und für den Bürger gut erreichbar sind, so dass diese Nutzungen in diesem, am Ortsrand gelegenen Wohngebiet ausgeschlossen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll eine offene Siedlungsstruktur entstehen, die sich der schon vorhandenen Bestandsbebauung anpasst. Dazu wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO) sowie der Zahl der Vollgeschosse (gemäß § 20 BauNVO) bestimmt.

- Es wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,2 festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I begrenzt.

Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Plangebiet aufgrund der vorliegenden Planung zu 30% mit baulichen Anlagen überbaut werden.

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf den Wert von 0,2 soll eine unerwünschte Verdichtung der Bebauungsstruktur verhindert und die Anpassung der Bauweise an die angrenzende ortsübliche Bebauungsstruktur ermöglicht werden. Die Festsetzung gewährleistet einen relativ großen Freiflächenanteil auf den privaten Grundstücken. Die Eingliederung in die bestehende Gebäudestruktur der Umgebung wird durch die Festsetzung der Eingeschossigkeit aufgenommen.

6.3 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO garantiert ebenfalls die Anpassung an die ortstypische lockere Bestandsbebauung. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

6.4 Grundstücksgrößen

Im Plangebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt, um die Grundstücke harmonisch in das Gesamtgefüge der umgebenden Bebauung und deren Grundstücksgrößen einzufügen. Mit großen Grundstücken wird zudem eine Durchgrünung im Übergang zum Wald gefördert.

6.5 Verkehrsflächen

6.5.1 Straßen

Das Plangebiet wird in einen südlichen und einen nördlichen Bereich unterteilt. Als Verbindungspunkt / Gelenk zwischen diesen beiden Bereichen ist die Ausbildung und Gestaltung eines Platzes geplant. Um den Platz von den abzweigenden Erschließungsstraßen hervorzuheben, sollten für diesen Platz ein anderes Straßenmaterial verwendet und durch Baumpflanzungen Akzente in diesem Bereich geschaffen werden.

Der südliche Planungsbereich grenzt an eine vorhandene Stichstraße an, von der die geplanten Grundstücke erschlossen werden. Die vorhandene Straßenparzelle ist ca. 8 m breit. Beidseitig der Fahrbahn befinden sich Grünstreifen.

Der nördliche Planungsbereich wird von zwei Stichstraßen erschlossen. Der eine Stichweg zweigt von dem geplanten Platz und der andere von dem östlich verlaufenden Weg ab.

Beide Stichstraßen weisen eine Parzellenbreite von 7 m auf und enden in Wendehämmern mit einem Durchmesser von 21 m. Die Fahrbahnen der Stichstraßen werden in einer Breite von 4,75 m ausgeführt. Diese Breite ist ausreichend für den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit. Im seitlichen Straßenraum werden, unterbrochen von Baumstandorten und Grundstückszufahrten, Stellplätze angeordnet. Um eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen, sollten die Stellplätze mit großfugigem Pflaster ausgebildet werden, welches die Durchgrünung des Straßenraumes zulässt. Die Anpflanzung von Bäumen gewährleistet eine gute Verschattung der Stellplätze im Sommer und trägt gleichzeitig zur Begrünung und damit zur positiven Gestaltung des Straßenbildes innerhalb des Plangebietes bei.

6.5.2 Fuß-/Radwege

Im Plangebiet sind zwei Fuß- und Radwege geplant, die eine Verbindung und einen Zugang in die Landschaft schaffen. Die Fuß- und Radwege sollen in den seitlichen Randbereichen begrünt werden, um eine Abschirmung zu den privaten Grundstücken zu schaffen.

6.5.3 Ruhender Verkehr

Der Besucherverkehr ist auf dem dafür vorgesehenen Seitenstreifen unterzubringen. Die endgültige Aufteilung der Straßenparzellen erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung.

6.6 Kinderspielplatz

Grundsätzlich sieht das Niedersächsische Spielplatzgesetz die Einrichtung eines Kinderspielplatzes in Wohngebieten vor. Im vorliegenden Plangebiet wird jedoch auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet, weil es sich hierbei um ein sehr stark dörflich geprägtes Umfeld mit abwechslungsreichen Grünbereichen handelt, das ausreichend Möglichkeiten für fantasievolles Kinderspiel bietet. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die freie Landschaft an, die gut über die Wohnstraßen und einen Fuß- und Radweg zu erreichen ist. Mit einem regen Verkehr ist am Ortsrand von Poitzen nicht zu rechnen, so dass auch die geplanten Wohnstraßen zusätzliche Spielräume in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebäuden bieten. Aufgrund der geringen Grundflächenzahl und der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² sind zudem die Freiflächen auf den privaten Grundstücken groß genug, um für Kinder angemessene Freiräume zu gewährleisten.

Einen Kinderspielplatz gibt es in Poitzen direkt an der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr), der sich in einer Entfernung von ca. 850 m zum Plangebiet befindet. Dieser kann bei Bedarf mit genutzt werden.

6.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Brandschutzstreifen)

Das Plangebiet grenzt an einen jungen Kiefernwald an. Um einerseits den Schutz der Bewohner des Plangebietes im Brandfall und andererseits den Schutz des Waldes vor der heranrückenden Wohnbebauung zu gewährleisten, sind im Randbereich besondere Schutzmaßnahmen erforderlich.

Hierzu sind gemäß der Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 19.02.1972 in der Nachbarschaft zu Waldflächen Brandschutzstreifen einzuplanen. Die Bebauung ist entsprechend zurückzusetzen.

In der zeichnerischen Darstellung ist die Fläche entlang der Waldgrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB als „von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche“ festgesetzt. Diese Schutzfläche (Brandschutzstreifen) ist in einer Breite von 25 m herzurichten und in zwei Bereiche zu unterteilen.

Innerhalb der privaten Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes werden im Osten ein Streifen von 13,0 m und im Süden ein Streifen von 5,0 m angelegt, die von jeglicher Bebauung auch durch Nebenanlagen und Garagen freizuhalten sind. Die unterschiedlichen Brandschutzbreiten (13,0 m und 5,0 m) auf den Grundstücken wurden gewählt, um einerseits mit den Ausmaßen des allgemeinen Wohngebietes der Darstellung im Flächennutzungsplan zu entsprechen und andererseits ein Baufenster zu ermöglichen, das in seiner Tiefe überhaupt bebaut werden kann. Innerhalb des Brandschutzstreifens können kleine Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Die privaten Einfriedungen im Bereich des Waldes müssen aus nicht brennbarem Material (z.B. Mauer, beranktes Drahtgeflecht, Eisenzaun) errichtet werden.

Die verbleibenden 12,0 m im Osten und 20,0 m im Süden werden außerhalb des allgemeinen Wohngebietes angelegt. Jegliche Bebauung auch durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.

Innerhalb dieser Fläche ist angrenzend an die Waldfläche eine 6,0 m breite, für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare gehölzfreie Passage (3,0 m breiter Wundstreifen und 3,0 m breiter Weg) herzustellen. Sie ist zweimal im Jahr mit einem Mulchschnitt, d.h. extensiv, freizuhalten. Zur Vermeidung von Fußgänger-verkehr in diesem Bereich ist die Fläche zu den angrenzenden öffentlichen Wegeflächen mit einem Zaun oder einer Forstschanke sowie einem entsprechenden Hinweisschild zu sperren.

Angrenzend an die 6,0 m breite Zuwegung für die Feuerwehr soll ein 6,0 m breiter Bereich entstehen, wo keine Gehölzanpflanzungen anzulegen sind.

Im Südosten des Geltungsbereiches (im Bereich des 5,0 m breiten privaten Brandschutzstreifens) sind innerhalb der verbleibenden Fläche bis zur Grenze des allgemeinen Wohngebiets nur kleinwüchsige Gehölzanpflanzungen zulässig.

Um einen ausreichenden Abstand zum östlich gelegenen Laubwald zu erreichen, wird im nördlichen Plangebiet die Baugrenze 6,0 m ins Plangebiet zurückgesetzt. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine Bebauung erfolgen und keine Nadelgehölze gepflanzt werden. Die Straßenparzelle der östlich verlaufenden Straße hat eine Breite von ca. 12 m, die einen genügenden Abstand zum Waldsaum bietet, der in einer Breite von 7,0 m von Nadelgehölzen freigehalten werden soll.

6.8 Sonstige Festsetzungen: Sichtdreiecke

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Sichtdreiecke festgesetzt, in denen sichtbehindernde Einrichtungen unzulässig sind. Die dargestellten Sichtdreiecke wurden nach Angaben der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen) ermittelt.

7. HINWEIS

7.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich und auf privaten Grundstücken

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes, GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von Trinkwasser-Hausanschlussleitungen liegen.

7.2 Kampfmittel

Die Luftaufnahmen der Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung, zeigen keine Bombardierungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind direkt die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdernat zu benachrichtigen.

7.3 Landesstraße L 240

Weiter westlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 240. Das Straßenbauamt Verden weist vorsorglich darauf hin, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen.

7.4 Bauschutzbereich des Flugplatzes Faßberg

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Faßberg. Die Bauhöhenbeschränkungen sind einzuhalten. Die Wehrbereichsverwaltung Nord weist vorsorglich darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm ect. beziehen, nicht anerkannt werden.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Geltungsbereich

Aufgrund der für das Ortsbild wenig beeinträchtigenden Lage zwischen Siedlungsrand und Wald werden nur wenige gestalterische Vorgaben gemacht, damit die Bebauung sich grundsätzlich ins Ortsbild einfügt. Die Vorgaben begrenzen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da hier neue Bebauung entstehen wird.

8.2 Dachfarben

Im gesamten Plangebiet werden hochglänzende Dachziegel in allen Farben ausgeschlossen. Das hochglänzende Material wirkt künstlich und hat keinen Bezug zum umgebenden Bestand.

8.3 Dachneigung

Für Poitzen sind symmetrisch geneigte Dächer mit einer relativ steilen Dachneigung ortstypisch. Damit sich das zukünftige Wohngebiet in die bestehende Umgebung einfügt, werden nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zugelassen.

8.4 Einfriedung

Grundstückseinfriedungen in den Materialien Holz, Naturstein und Klinker oder Hecken bilden einerseits klare Raumkanten und andererseits einen harmonischen Übergang zu den Grünflächen. Vor allem Hecken oder Trockenmauern können zudem einen ökologischen Beitrag leisten, indem sie Lebensraum für Kleinstlebewesen bieten. Die Art der Materialien ist so zu wählen, dass sie auch in Kombination ein harmonisches Bild ergeben.

Zu hohe Einfriedungen würden dem gewünschten offenen Charakter des Gebietes entgegenwirken. Daher wird eine Höhenbegrenzung festgesetzt.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ausweisung des Wohngebietes bewirkt eine höhere Auslastung der bestehenden örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Dabei werden die vorhandenen Einrichtungen der technischen Infrastruktur in beachtlichem Maße durch die neue Planung in Anspruch genommen. Ob die vorhandenen Kapazitäten ausreichen, wird im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

9.1 Versorgung

9.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die Stromversorgung Osthannover Energie GmbH (SVO) erfolgen.

9.1.2 Löschwasserversorgung

Für den ausgewiesenen Geltungsbereich soll das Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden. Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW sicherzustellen. Gegebenenfalls sind Löschwasserdefizite durch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen zu beheben. Ein rechnerischer Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

9.1.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über die Stromversorgung Osthannover Energie GmbH (SVO) erfolgen.

9.1.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über die Stromversorgung Osthannover Energie GmbH (SVO) erfolgen.

9.1.5 Fernmeldenetz

Der Anschluss an das Kabelnetz kann durch die Kabel Deutschland GmbH erfolgen. Dieses ist sechs Monate vor Beginn der Bauarbeiten für neue Gebäude der Kabel Deutschland GmbH mitzuteilen.

Der Anschluss an das Fernsprechnetzt erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der T-Com, Technikniederlassung Oldenburg, Sägemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

In allen Straßen sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, vor allem Abschnitt 3, zu beachten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie nicht behindert werden.

9.2 Entsorgung

9.2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird zentral durch den Abwasserverband Matheide sichergestellt.

9.2.2 Regenwasserbeseitigung

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung des Grundwassers. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse im Einzelfall durch ein Gutachten nachzuweisen, wobei nach der ATV die DIN A 128 zu berücksichtigen ist.

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen soll in den Seitenbereichen versickert werden. Für die mit der Regenwasserversickerung von den öffentlichen Flächen verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 Nds. Wassergesetz (NWG) gesondert zu beantragen. In dem Erlaubnisantrag ist die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig vor dem Baubeginn zu führen, so dass evtl. Änderungen eingeplant und bei der Ausführung berücksichtigt werden können.

9.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

10. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da die Fläche Privatpersonen gehört, die auch die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes tragen. Der Gemeinde Fassberg entstehen keine Kosten.

11. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Im Folgenden werden voraussichtliche Auswirkungen der Planung dargelegt.

11.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnnutzung des Gebietes und der dort lebenden Menschen. Durch das geplante Wohngebiet werden die vorhandene Nutzungsart aufgenommen und der Gebietscharakter erhalten. In einem verträglichen Maße ist jedoch mit einer Zunahme des Zu- und Abfahrtsverkehrs zu rechnen.

11.2 Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Belange

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden und werden von der Planung nicht berührt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Wiesenfläche, die als Pferdekoppel genutzt wird. Diese Nutzung kann jedoch auf Alternativflächen verlegt werden.

11.3 Auswirkungen auf die Umweltbelange

Die entstehenden Eingriffe werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Wirkungsgefüge von Vermeidung, Minimierung von Beeinträchtigungen, Ausgleich und Ersatz kann der geplante Eingriff kompensiert werden (siehe Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Anhang).

12. VERFAHRENSDATEN

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg am 28.02.2002 gefasst und ist am 18.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Trägerbeteiligung fand vom 19.08.2003 bis einschließlich 19.09.2003 mit Schreiben vom 19.08.2003 gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 06.10.2003 bis einschließlich 07.11.2003 durchgeführt.

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat den Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 „Mühlenkamp“ in seiner Sitzung am 15.12.2003 gemäß § 10 BauGB zur Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.


(Schulze)
Bürgermeister




Planer



