

Gemeinde Kutenholz
Samtgemeinde Fredenbeck
Landkreis Stade

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 4

"Osterkamp" der Gemeinde Kutenholz, Ortsteil Mulsum

Planaufstellung durch das Bauamt der Samtgemeinde Fredenbeck

Die Gemeinde Kutenholz ist eine Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Fredenbeck im Landkreis Stade.

1. Planaufstellung

Aufgrund der §§ 6 und 40 der NGO in der z. Zt. gültigen Fassung i. V. mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - i. d. Fassung vom 1. 8.1979 (vom 18. 8.76 - BGBI. I S. 2256) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - i. d. Fassung vom 15. 9.1977 (BGBI. Teil I S. 1763) hat der Rat der Gemeinde Kutenholz in der Sitzung am 14. 2.1980 im Sinne des § 30 BBauG beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 "Osterkamp" aufzustellen.

2. Planunterlage

Zur Herstellung der Planunterlage wurde die vom Katasteramt Stade, zur Verfügung gestellte Flurkarte i. M. 1 : 1000 verwendet.

3. Geltungsbereich

Das beplante Gebiet liegt im Südbereich der Gemeinde Kutenholz, Ortsteil Mulsum.

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

- a) im Norden durch die Stader Straße
- b) im Osten durch die Flurstücke 18/50, 18/11, 18/13, 18/15, 18/17, 18/19
- c) im Süden durch die Flurstücke 18/6, 406/18 und der Restfläche des Flurstücks 346/18
- d) im Westen durch die Flurstücke 16/3, 16/8 und 18/40

3.1. Beschreibung des zu beplanenden Gebietes

Die Fläche des Bebauungsplanes hat eine Größe von 1,3 ha, die z.Zt. als Weidefläche genutzt wird.

Der Bebauungsplan grenzt östlich an die vorhandene Wohnbebauung. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. An der Westseite des Planbereichs zwischen Stader Straße, Alte Schmiedestraße und Höchststadt ist im Flächennutzungsplan Mischbebauung (M) dargestellt. In diesem Bereich sind an der Straße "Höchststadt" ein landwirtschaftlicher Betrieb und eine Mühle, an der "Alten Schmiedestraße" eine Schlachtereie in rd. 180 m Abstand zum Bebauungsplan u. auf dem Flurstück 346/18 südlich des Plangebietes ein kleines Baugeschäft. Entlang der "Stader Straße" ist in erster und zweiter Reihe ausschließlich Wohnbebauung vorhanden. Auf den westlich angrenzenden Flurstücken 18/40 und 18/38 erfolgt lediglich noch Wohnen mit Kleintierhaltung. Nach der vorhandenen örtlichen Gegebenheit wird der Planbereich östlich und westlich ausschließlich von allgemeinem Wohnen eingegrenzt. Aus diesem Grund ist die überwiegende Fläche des Bebauungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) entwickelt und festgesetzt worden. Da von der Schlachtereie Immissionen ausgehen, wird in dem freigehaltenen begrünten Innenbereich eine weitere Bebauung nicht mehr vollzogen. Diese Fläche soll überwiegend als Ruhezone dem Wohnen zugeordnet werden. Die weitere Entwicklung für eine Wohnbebauung im Ortsteil Mulsum vollzieht sich südlich der "Alten Schmiedestraße".

Die im Bebauungsplan liegende Teilfläche des Flurstücks 346/18 hinter dem Baugeschäft wird als Mischgebiet (M) festgesetzt und somit zum WA-Gebiet als Pufferzone zwischengeschaltet. Vorgenannte Gründe geben Veranlassung zu der Festsetzung der tatsächlichen Nutzung als

"Allgemeines Wohngebiet" (WA) entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche.

Die Lage der Grundstücke zum vorhandenen Ortskern ist günstig. Alle Einrichtungen der Infrastruktur sind gefahrlos fußläufig zu erreichen.

4. Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die in § 9 BBauG i.d. Fassung vom 1.8.1979 aufgeführten Leitbilder für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie auf die Bestimmungen der BauNVO i.d. Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

5. Vorliegende Bauleitplanung

5.1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 sind aus den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes entwickelt und begründet. Sie stimmen mit dem Flächennutzungsplan und seinem Erläuterungsbericht überein.

Ein Bebauungsplan ist in diesem Bereich nicht vorhanden. Der angrenzende Bereich ist nach § 34 BBauG zu beurteilen.

6. Veranlassung zum Zweck der Planung

6.1. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Erschließung einer Freifläche für Einfamilienhausgrundstücke zwischen vorhandener Bebauung vorgenommen werden. Der Planbereich dient als allgemeines Wohngebiet (WA) der Wohnbebauung in eingeschossiger offener Bauweise mit Einzelhäusern, jedoch keine Reihen- und Doppelhäuser entsprechend dem allgemeinen örtlichen Wohnbedarf bzw. den Forderungen dieses Bereiches. Es können insgesamt etwa 12 Hausplätze bei einer Grund-

stückgröße von rd. 900 qm Größe entstehen. 2 Grundstücke an der Kreisstraße (K 2) sind bereits bebaut. Die derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnisse erfordern für Wohnbauvorhaben vor allem Baugrundstücke in wirtschaftlicher Größe zu erschwinglichen Preisen mit einem angemessenen Nutzungsmaß. Die gleichen Forderungen ergeben sich aufgrund der Lage des Baugebietes im zentralen Ortsbereich. So sollen hier Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise entstehen mit der Möglichkeit, die Dachgeschosse auszubauen. Die Durchführung der Planung wird von planungsrechtlichen Festsetzungen in der Umgebung nicht beeinträchtigt. Gewichtige Belange, die der Abwägung bedürfen, waren bei der Planung bisher nicht erkennbar.

6.2. Festsetzungen

Als Nutzungsart wird entsprechend der Planungsabsicht für die Bebauung und Ausnutzung der Grundstücke allgemeines Wohngebiet (WA) ^{u. Mischgebiet (M)} $\sqrt{GRZ} = 0,3$, $GFZ = 0,4$ festgesetzt. Mit der Grundflächenzahl $GRZ = 0,3$ und der Geschoßflächenzahl $GFZ = 0,4$ bei offener Bauweise im WA-Bereich erhalten die privaten Bauwünsche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausreichend Spielraum. Die Planbereichsgrenze verläuft im Abstand von 35,- m von der Straßengrenze. Dadurch ergibt sich eine angemessene Grundstücksbreite mit dem gewünschten Abstand zwischen den Häusern.

6.3. Erschließung

Das Plangebiet wird über eine noch auszubauende Erschließungsstraße verkehrlich erschlossen.

- a) Die Planstraße wird als Stichstraße ausgebildet und endet mit Abschluß der Bebauung - mit einem Wendehammer. Ein verkehrsgerechter Ausbau ist vorzunehmen;
- b) verkehrsgerechter Ausbau mit entsprechender Einmündungsausbildung in die K 2 (Stader Straße);
- c) für den öffentlichen Verkehr sind Parkflächen innerhalb des Straßenraumes vorgesehen, die den Besucherverkehr auffangen sollen.

6.4. Grünflächen

Kinderspielplatz.

Das Plangebiet sieht Geschoßflächen in einer Größenordnung

von rd. 3300 qm vor. Gemäß § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze vom 6. Febr. 1973 (Nds. GVBl. S. 29) sind hierfür 2 % = 70 qm = 300 qm mindestens als nutzbare Spielfläche auszubauen.

Der Kinderspielplatz in der Größe vom 330 qm ist am Ende der Straßen festgelegt worden, zumal es sich um eine verkehrsarme Anliegerstraße handelt.

7. Ver- und Entsorgung

a) die Wasserversorgung wird durch den Wasserleitungsverband Altes Land/Kehdingen sichergestellt.

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz in der K 2, das durch Leitungen in der Plangebiet verlängert wird.

Für Feuerlöschzwecke sind Hydranten im Planbereich zu errichten, sofern in ausreichender Entfernung keine vorhanden sind. Leitungsunabhängige Wasserentnahmestellen sind nicht vorhanden.

b) Die Entsorgung des Oberflächen- und Schmutzwassers des Planbereichs erfolgt über eine in der Erschließungsstraße noch zu verlegenden Schmutz- und Regenwasserkanal ^{die} durch die Klärteiche in Kutenholz der Samtgemeinde Fredenbeck beseitigt ^{werden}, so daß eine schadlose Abwasserbeseitigung sichergestellt ist.

c) Das Plangebiet wird an die zentrale Müllbeseitigung, für die der Landkreis Stade zuständig ist, angeschlossen.

8. Sichtdreiecke

Innerhalb des Sichtdreiecks gilt das Gebot der Sichtfreiheit. Hecken und Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m in diesen Bereichen nicht überschreiten. Die Schenkellänge beträgt an der Kreisstraße (K 2) 52 m, an den Ortsstraßen 22 m.

9. Natur- und Landschaftspflege

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird z. Zt. als Weidefläche genutzt. Ausgleichsflächen (Grünfläche mit Gehölzen) sind in der ehemaligen Sandgrube in Mulsum geschaffen worden.

10. Ordnung des Bodens

Bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des § 45 ff BBauG sind nicht erforderlich.

11. Kostenschätzung zur Durchführung des Bebauungsplanes
Grunderwerb und Straßenbaukosten

Grunderwerbskosten entstehen durch Erwerb der Straßenflächen und des Kinderspielplatzes.

Als Kosten für die Erschließung sind überschläglich 175.000,- DM ermittelt worden; der von der Gemeinde gemäß § 129 BBauG zu tragende Anteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die Finanzierung wird über den Haushalt der Gemeinde Kutenholz sichergestellt.

12. Statistik

Größen des Planbereichs	=	12.900 qm
Baugrundstücke	=	11.080 qm
Verkehrsfläche		1.490 qm
Spielplatz		330 qm

13. Allgemeines Verkaufsrecht

Der Gemeinde steht nach Maßgabe des § 24 BBauG ein allgemeines Vorkaufsrecht an Grundstücken zu, soweit sie als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind.

Fredenbeck, den 02.07.1985

Gemeinde Kutenholz
Der Gemeindedirektor


(Perschke)