

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

3.ÄNDERUNG

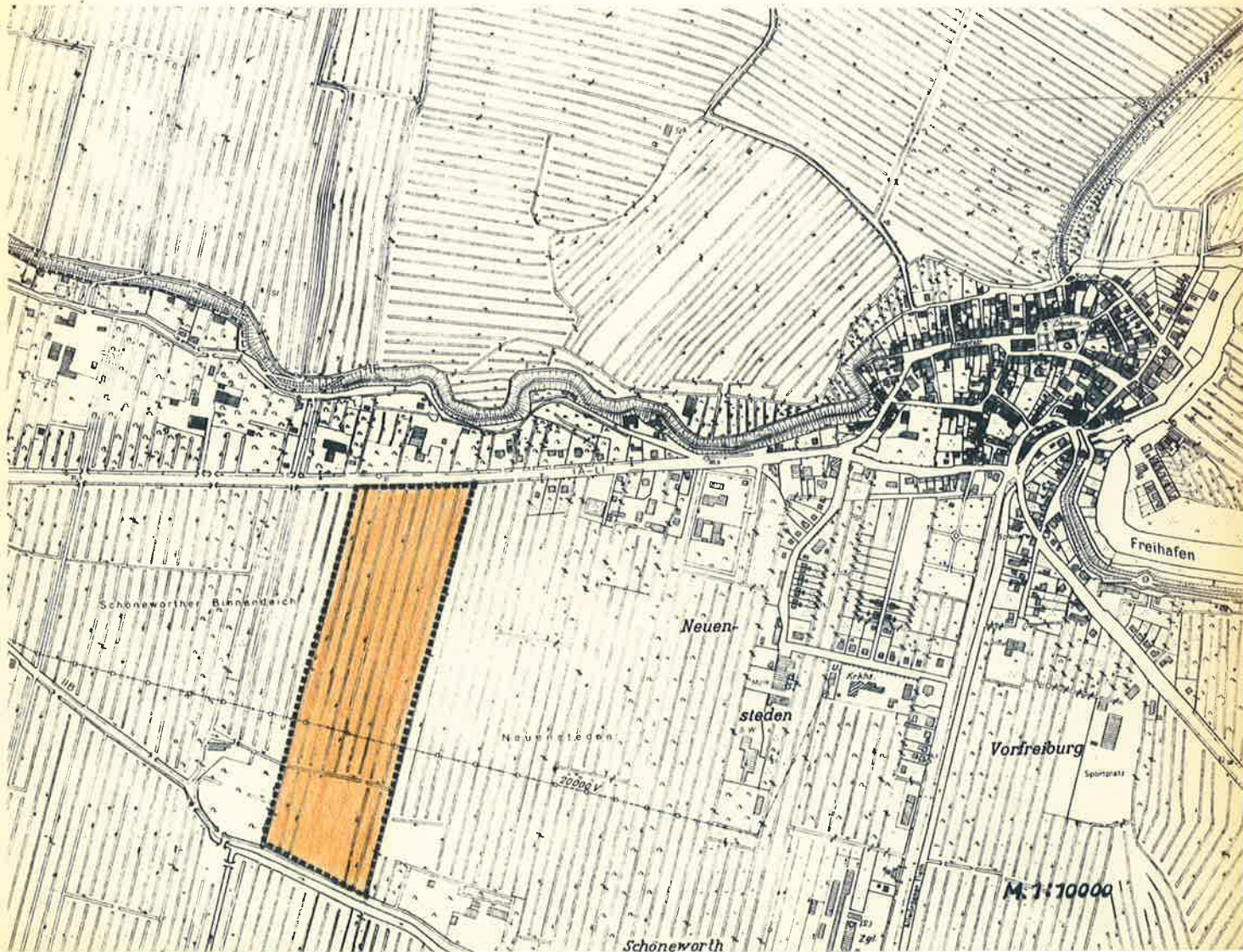
Planverfasser:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Hannover Arndtstraße 21
Abteilung III Gruppe Raumplanung

Verfahrensvermerk:

Diese Begründung hat mit dem zu-
gehörigen Bebauungsentwurf gemäß
§ 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen
vom 24. 11. bis 29. 12. 71

Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet



I. Allgemeine Begründung

Der Rat des Fleckens Freiburg hat in seiner Sitzung vom 16. Juni 1971 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 "In der Schöneworth" zu ändern.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht das Gebiet als WR- bzw. als WA-Gebiet vor.

Die Niedersächsische Landgesellschaft mbH. (NLG) wurde vom Flecken Freiburg beauftragt, im Rahmen der Vorgaben den Bebauungsplan zu ändern.

II. Einzelbegründung

Der Bebauungsentwurf für den geänderten Teilbereich sieht die Errichtung von insgesamt 37 zweigeschossigen Reihenhäusern und von 32 freistehenden Einfamilienhäusern vor.

Die Siedlungsflächen werden durch die vorhandenen Trassen der Wiesenstraße und des Drosselweges erschlossen und an die L 111 angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch kurze Stichwege mit Wendemöglichkeiten. Sie haben keinen allgemeinen Verkehr zu bewältigen und werden im übrigen nur mit dem Verkehrsaufkommen der Anrainer belastet.

Um einerseits den Bauwünschen gerecht werden zu können, und andererseits eine Uniformität zu vermeiden, wurden die Festsetzungen so getroffen, daß neben Einzel- auch Hausgruppen zulässig sind.

Die Staffelung der Gebäudehöhe erfolgt vom zweigeschossigen Reihenhaus (zwingend) bis zum eingeschossigen Einfamilienhaus, jedoch soll eine 1 1/2-geschossige Bauweise nicht ausgeschlossen werden.

Der geänderte Planbereich ist überwiegend als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Durch textliche Festsetzungen werden in dem WA-Gebiet die ausnahmsweise zugelassenen 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen und 6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen.

Im Siedlungsbereich ist ein Standort für einen Kinderspielplatz von ca. 1.500 m² Größe ausgewiesen.

Nach den einschlägigen Richtlinien sind bezogen auf ca. 500 Einwohner 800 - 1.000 m² Spielfläche herzurichten.

Für den ruhenden Anliegerverkehr ist ein Grundstück von 1.125 m² als Gemeinschaftsgaragenfläche festgesetzt (GGa). Jeweils vor den kurzen Erschließungstischen sind jeweils Flächen für 4 Garagen ausgewiesen. Vor den Garagen ist jeweils noch ein Gemeinschaftsstellplatz angeordnet.

Für den Besucherverkehr sind Parkstreifen längs der Planstraße (1 Stck/Wohnung) festgesetzt.

III. Städtebauliche Werte

1. Größe des (Netto) Baulandes		86.800 m ²
2. Für 1. erforderliche Erschließungsflächen		11.400 m ²
3. Grünflächen (Kinderspielplatz und Schutzstreifen L 111)		5.350 m ²
4. Bruttobauland		103.550 m ²
5. Wohneinheiten		
80 Einfamilienhäuser im ungeänderten Teil	je 1 WE =	80 WE
32 Einfamilienhäuser neue Planung	je 1 WE =	32 WE
37 Reihenhäuser	je 1 WE =	37 WE
	insgesamt =	<hr/> 149 WE

6. Einwohnerzuwachs

149 WE je 3 WE = 450 Einwohner

7. Geschoßfläche nach Bebauungsentwurf 18.620 m²

8. Dichte:

$$a) \frac{\text{Einwohner}}{\text{Bruttobauland}} = \frac{450}{10,35} = 43 \text{ E/ha}$$

$$b) \frac{\text{Einwohner}}{\text{Nettobauland}} = \frac{450}{8,68} = 52 \text{ E/ha}$$

$$c) \frac{\text{Geschoßfläche}}{\text{Wohneinheit}} = \frac{18.620}{149} = 118 \text{ qm/ha}$$

$$d) \frac{\text{Geschoßfläche}}{\text{Einwohner}} = \frac{18.620}{450} = 41 \text{ qm/ha}$$

9. Erschließungsaufwand:

$$\frac{\text{Öffentlicher Bedarf} \times 100}{\text{Bruttobauland}} = \frac{(11.400 + 5.350) \cdot 100}{103 \cdot 550} = 17\%$$

10. Ruhender Verkehr

a) Bei Einhäusern wird der Stellplatz nach der Reichsgaragenordnung auf dem Baugrundstück erfüllt.

b) Bei den Reihenhäusern wird der Stellplatzbedarf durch Festsetzung eines Gemeinschaftsgaragenhofes erfüllt.

c) Der Parkplatz im öffentlichen Verkehrsraum wird durch 32 Parkplätze, die gleichmäßig vor den Reihenhäusern liegen, erfüllt.

IV. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluß an den Wasserversorgungsverband Nord-Kehdingen sichergestellt.

Für die Entsorgung wird eine Kanalisation im Trennsystem erstellt bzw. ist z. T. schon vorhanden.

Die Energieversorgung erfolgt durch die Überlandwerke-Nord.

V. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Mit den Bauwilligen soll eine vertragliche Regelung über die Erschließungskosten im Sinne des Bundesbaugesetzes herbeigeführt werden.

Der Flecken wird über diese Regelung seine Vorausleistungen (Straßenbau und Regenwasserkanal) erstattet bekommen.

VI. Bodenordnende Maßnahme

Der Flecken ist Eigentümer des Landes, daher sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

VII. Besondere Hinweise

Im mittleren Teil des Geltungsbereiches kreuzte eine 20 KV-Freileitung. Nach der Vorstellung des Planverfassers soll diese Freileitung verlegt, besser jedoch verkabelt werden.

A u s z u g

aus dem Amtlichen Kreisblatt Nr. 43 vom 19. Oktober 1972

417. Satzung
**des Fleckens Freiburg/Elbe, Landkreis Stade über die
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II.**

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) in der z. Z. geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Neufassung vom 27. 10. 1971 (Nieders. GVBl. S. 321) hat der Rat des Fleckens Freiburg/Elbe folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Im Gebiet der Gemarkung Freiburg/Elbe Flur 19 wird die Bebauung nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II vom 15. Februar 1972 geregelt. Begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes II im Norden durch L.I.O. 111, im Westen durch den Graben zum Apfelhof Horeis (Flurstück 90/1), im Süden durch den Mühlenweg, früher Eschweg, und im Osten durch den Graben zu den Ländereien Beckmann (Flurstück 96/2).

Die anliegende Karte im Maßstab 1 : 5 000 und diese Satzung bilden den Bebauungsplan.

§ 2

Die Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung im Amtsblatt der Regierung in Stade in Kraft.

Die bisherige Satzung nebst Änderung vom 16. Dezember 1964 bzw. 18. Juni 1971 tritt am Tage dieser Veröffentlichung außer Kraft.

Freiburg/Elbe, den 15. Februar 1972

Fr. Rehling
Bürgermeister

Hagedorn
Gemeindedirektor

(Siegel)

G e n e h m i g t

gemäß § 11 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341).

Stade, den 26. September 1972

Der Regierungspräsident in Stade

- 214 - 91. 7. 32/2. 3 -

Im Auftrage:

Boedeker

(Siegel)

S a t z u n g

des Fleckens **F r e i b u r g / E l b e**, Landkreis **S t a d e**
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341) in der z. Zt. geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Neufassung vom 27.10.1971 (Nieders. GVBl. S. 321) hat der Rat des Fleckens Freiburg/Elbe folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Im Gebiet der Gemarkung Freiburg/Elbe Flur 19 wird die Bebauung nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II vom 15. Febr. 1972 geregelt. Begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes II im Norden durch L.I.O. 111, im Westen durch den Graben zum Apfelhof Horeis (Flurstück 90/1), im Süden durch den Mühlenweg, früher Eschweg, und im Osten durch den Graben zu den Ländereien Beckmann (Flurstück 96/2).

Die anliegende Karte im Maßstab 1:5000 und diese Satzung bilden den Bebauungsplan.

§ 2

Die Satzung tritt am Tage der Veröffentlichung im Amtsblatt der Regierung in **S t a d e** in Kraft.

Die bisherige Satzung nebst Änderung vom 16. Dez. 1964 bzw. 18. Juni 1971 tritt am Tage dieser Veröffentlichung außer Kraft.

Freiburg/Elbe, den 15. Februar 1972

Franz Rehling
(Bürgermeister)

(Siegel)

Hagedorn
(Gemeindedirektor)

G e n e h m i g t

Gemäß § 11 BBauG vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341)

S t a d e, den 26.9.1972

Der Regierungspräsident
in Stade

(Siegel)

- 214-91.7.32/2.3-

Im Auftrage

gez. Boedeker
(Boedeker)