

PLANZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 20 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl = GRZ	§ 19 BauNVO
0,3	Geschossflächenzahl = GFZ	§ 20 BauNVO
0	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Strassenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Fussgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

HINWEIS

Sichtfläche, Pflanzhöhe max. 80 cm
geplante Grundstücksgrenzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In dem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zugelassenen Nutzungen nicht zulässig. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 12 und § 14 BauNVO
- Stellplätze und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 a BauGB
- Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. *Siehe Verfügung vom 05.01.95, Ziffer 2.* § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 a BauGB
- Die festgesetzte Pflanzfläche ist dicht mit umgebungsgerechten Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. *Siehe Verfügung vom 05.01.95, Ziffer 2.* § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB
- Koniferen in Reihe sind nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzte Pflanzfläche ist mit standortheimischen Laubgehölzen (Eichen) zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. *Siehe Verfügung vom 05.01.95, Ziffer 2.* § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils letzten Fassung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils letzten Fassung hat der Rat der Gemeinde Suhldorf diesen Bebauungsplan "Sander/Hamann", bestehend aus der Planzeichnung und der nebenstehenden textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Suhldorf, den 07.09.1994

Ratsvorsitzende (r)

Gemeindedirektor (in)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 22) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.05.1993 (BGBl. I. S. 466) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZVO) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Suhldorf hat in seiner Sitzung am 02.08.1994 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans "Sander/Hamann" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäss § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.08.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.08.1994 bis 29. August 1994 gemäss § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Suhldorf, den 27.01.1995

Gemeindedirektor (in)

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Suhldorf hat in seiner Sitzung am 24.08.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans "Sander/Hamann" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäss § 2 Abs. 1 BauGB am 04.02.1994 ortsüblich bekannt gemacht. *10.02.1994*

Suhldorf, den 10.10.94

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Suhldorf hat in seiner Sitzung am 18.05.1994 dem Entwurf des Bebauungsplans "Sander/Hamann" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.06.1994 bekanntgemacht. *14.06.1994*

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.06.1994 bis 29.07.1994 gemäss § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.08.1994 bis 29.08.1994 gemäss § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.08.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rosche hat den Bebauungsplan "Sander/Hamann" nach Prüfung der Gedanken und Anregungen gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.09.1994 als Satzung gemäss § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Suhldorf, den 07.09.1994

Gemeindedirektor (in)

Anzeige

Der Bebauungsplan "Sander/Hamann" ist gemäss § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 10.10.1994 dem Landkreis Uelzen angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan "Sander/Hamann" wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäss § 11 Abs. 3 BauGB mit Massgaben + mit Ausnahme der durch *rote Eintragung* kenntlich gemachten Teile *nicht* geltend gemacht.

Uelzen, den 05.01.1995

Landkreis Uelzen
Aufsichtsbehörde:

Unterschrift

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Suhldorf ist den in der Verfügung vom 05.01.1995 (AZ 61.44.05/24/19) aufgeführten Auflagen / Massgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am 23.02.1995 beigetreten.

Der Bebauungsplan "Sander/Hamann" hat wegen der Auflagen / Massgaben vom 23.02.1995 bis 23.02.1995 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Suhldorf, den 24.02.1995

Gemeindedirektor (in)

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans "Sander/Hamann" ist gemäss § 12 BauGB am 24.02.1995 im Amtsblatt des Landkreises Uelzen bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan "Sander/Hamann" ist damit am 24.02.1995 rechtsverbindlich geworden.

Suhldorf, den 24.02.1995

Gemeindedirektor (in)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Sander/Hamann" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Suhldorf, den 24.02.1995

Gemeindedirektor (in)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Sander/Hamann" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Suhldorf, den 24.02.1995

Gemeindedirektor (in)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans "Sander/Hamann" wurde ausgearbeitet von:

DIPL.-ING. HORST H. MÜLLER ARCHITEKT
ALEWINSTR. 1 29525 UELZEN
TEL. 0581/5888 FAX. 0581/5859

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt:
Uelzen, den 26.11.2006

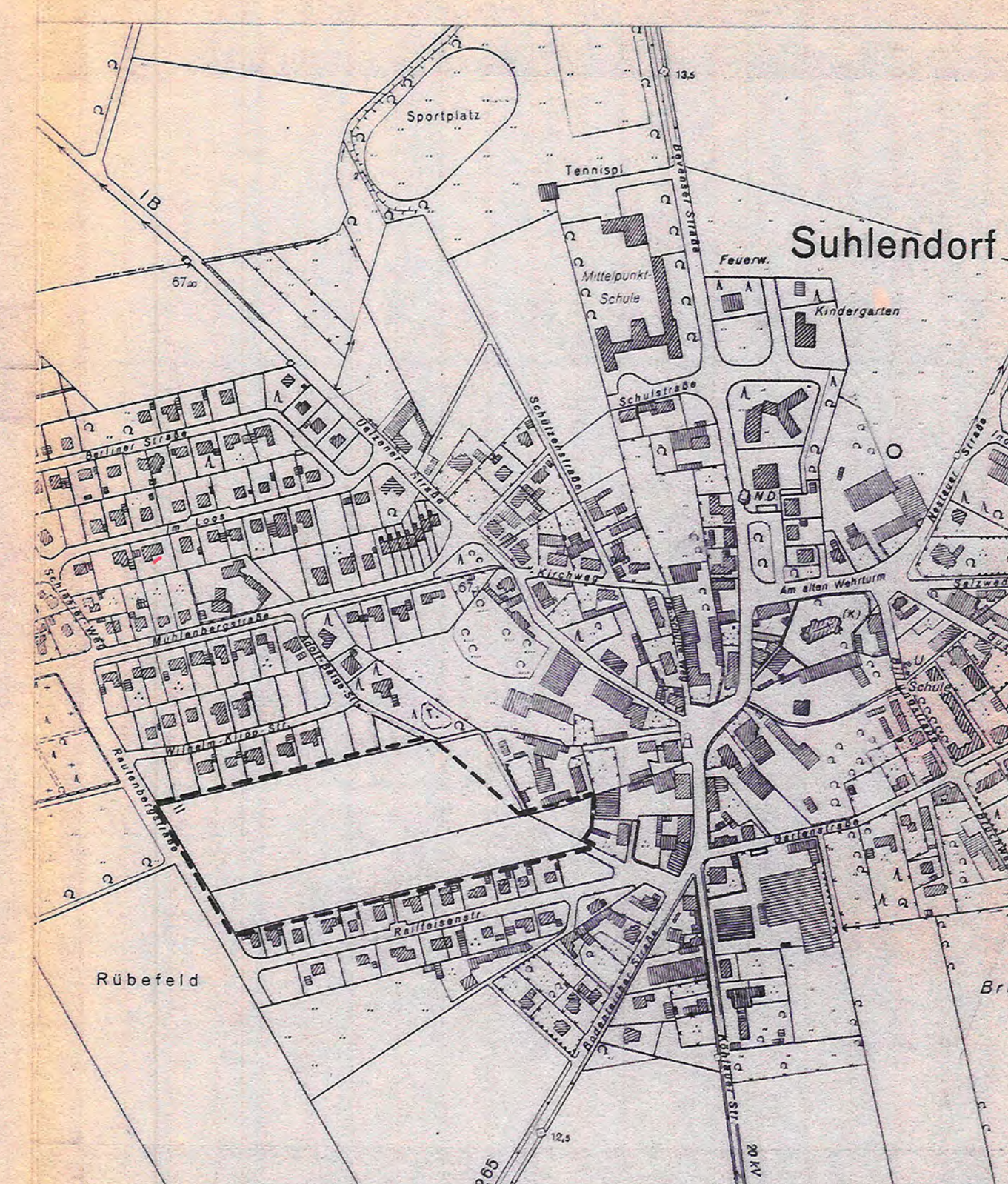
Planunterlage

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.11.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen, den 28. SEP. 94

Dipl.-Ing. Rosche
Vermessungsdirektor/Katasteramt

ÜBERSICHTSPLAN SUHLDORF M 1:5000



BEBAUUNGSPLAN "SANDER/HAMANN"

GEMEINDE SUHLDORF
LANDKREIS UELZEN

Stand: 24.02.1995
STAND: 24.02.1995

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Suhldorf - Flur 1
Maßstab: 1:1000 - RfK-Nr. 1666 B.D. 1766 A.D.
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
Katasteramt Uelzen V1-617/93

Uelzen, den 04. November 1993

Im Auftrage



GEMEINDE SUHLENDORF

LANDKREIS UELZEN

**Bebauungsplan
"Sander/Hamann"**

BEGRÜNDUNG

Stand August 1994

Begründung

zum Bebauungsplan "Sander/Hamann" in Suhlendorf

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Suhlendorf hat eine starke Nachfrage nach Bauplätzen. Da die bisher zur Verfügung stehenden Baugebiete für die Nachfragen nicht mehr ausreichen, beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung von Bauplätzen in dem Bebauungsplan "Sander/Hamann".

2. Rechtszustand

Das Gebiet des Bebauungsplans "Sander/Hamann" in Suhlendorf ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche als "Wohnbaufläche" (W) dargestellt.

Aus dieser zugrunde liegenden Darstellung des Flächennutzungsplans aus dem Änderungsverfahren wird der Bebauungsplan "Sander/Hamann" entwickelt.

Eine Fläche von ca. 1.000 qm liegt außerhalb des Bereiches der 2. Änderung und ist als MD-Gebiet dargestellt. Da der B-Plan eine zusammenhängende Planung vorsieht, wird hier insgesamt eine Festsetzung als WA-Gebiet vorgesehen. Im Dorfgebiet (MD) sind im wesentlichen Wirtschaftsstellen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe, aber ebenfalls sonstige Wohngebäude zulässig. Eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist in dem Planbereich nicht mehr gewollt. Der direkt nördlich angrenzende Betrieb Sander befindet sich in Aufgabe. Störende Nutzungen wie landwirtschaftliche Tierhaltung oder Kartoffellagerung werden nicht betrieben. Dem Heranrücken der Wohnbebauung an dieser Hofstelle steht daher nichts entgegen. Die Abstände von anderen Hofstellen sind so groß, daß die Ausweisung der Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ unbedenklich ist. Es wird für den gesamten Planbereich als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da allerdings die Ansiedlung der nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen werden soll, sind durch textliche Festsetzungen Einschränkungen vorgenommen worden. Dies wurde wegen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens entschieden. Deshalb sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen, die alle besonders zielverkehrsintensiv sind, nicht zugelassen. Da die Gemeinde Suhlendorf auf anderen Gemeindegebieten Standorte für diese Nutzungen nachweisen kann, ist hier ein genereller Verzicht möglich.

Der Gebietscharakter, der sich aus § 4 Abs. 1 BauNVO ergibt, bleibt erhalten.



Eine Festsetzung als "Reines Wohngebiet" (WR) ist nicht vorgesehen, da die Möglichkeiten eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) erhalten bleiben sollen. Auch wenn im direkt angrenzenden Bereich eine störende landwirtschaftliche Nutzung nicht gegeben ist, soll eine grössere Duldungsbreite im Übergang zum MD-Gebiet vorgegeben werden.

Zudem ist zu den Vollerwerbsbetrieb "Sander" (Flurstücksnummer 61/2, Amtshof 3) eine Abstandsfläche vorgesehen. Die Fläche bleibt im Besitz Sander und wird als Hof- und Bewegungsfläche genutzt.

geändert: 27. Jan. 1995

Das Wohngebäude der angrenzenden Hofanlage "Im Suhl v. d. Tore 4" ist ein Baudenkmal nach § 3 (2) NDSchG. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den Flächen des B-Plans wird die untere Denkmalschutzbehörde beteiligt. Um hier von vornherein eine einvernehmliche Lösung zu erreichen, wird schon im Kaufvertrag der neuen Bauflächen darauf hingewiesen, dass eine gestalterisch verträgliche Lösung erarbeitet werden soll.

Da aus regionalplanerischer Sicht auf noch unbebauten Flächen innerhalb der Ortslagen die Deckung des Wohnbedarfs zur Stärkung der innerörtlichen Strukturen befürwortet wird, und den Vorzug vor einer weiteren Bebauung der Aussenbereiche zu geben ist, sind Widersprüche zur Landesplanung und Raumordnung nicht gegeben.

3. Planungsvoraussetzungen, derzeitige Nutzung und Konzept

Die Lage des Plangebietes im Westen des Ortes bietet gute Voraussetzungen für Strukturergänzungen in der Gemeinde und liegt als "Lückenschliessung" zwischen zwei Neubaugebieten in einem guten Bereich zur Ortsentwicklung.

Daher ist auch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, es wird durch die Ortsbildergänzung und die damit verbundene Anlegung von Gärten nach Fertigstellung ein einheitliches Bild erreicht. Damit entsteht eine geschlossene Silhouette. Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung (Einfamilienhausgebiete Raiffeisenstrasse und Wilhelm - Klipp - Strasse) ergeben sich nicht/

So befinden sich im Süden die Einfamilienhaussiedlung an der Raiffeisenstrasse und im Norden das Einfamilienhausgebiet an der Wilhelm-Klipp-Strasse.

Im Westen schliesst sich der Bereich "Rübefeld" an, der z. Zt. im Flächennutzungsplanverfahren als zukünftiges Baugebiet ist.

Nach Osten grenzt der alte Ortskern an, die derzeitige Nutzung der landwirtschaftlichen Betriebe übt keinen störenden Einfluss auf das Baugebiet aus.



Gemeindefirektor

Die Fläche des Bebauungsplans ist zuletzt als Rübenacker genutzt worden. Da es sich insofern um eine ausgenutzte Kulturlfläche handelt, werden Natur und Landschaft durch die Bebauung kaum beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung keine besonders wertvolle ökologische Struktur entwickeln konnte.

Die Bodenbeschaffenheit (Bonität und Feuchte) ist hier nicht beachtenswert und ist aus / städtebaulichen Gründen untergeordnet. /

Aus diesen Rahmenbedingungen ergibt sich ein Konzept, das für die Bebauung folgendes vorsieht:

Von der **Rautenbergstrasse** entsteht eine Erschliessungsschleife mit paralleler Führung in Ost-West-Richtung, dieser Halbring ist zusätzlich angeschlossen an die Strasse "Im Suhl vor dem Tore", für Kfz befahrbar, und mit einem Weg als Verlängerung der Adolf-Bätge-Strasse sowie einer Fusswegverbindung nach Süden an die **Raiffelsenstrasse** /

Mit diesem System sind alle Grundstücke von öffentlicher Verkehrsfläche aus erschlossen. Die gradlinige Ost-West-Linie entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur im westlichen Bereich **von Suhlendorf** /

4. Inhalt des Plans, Festsetzungen

4.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

Die Baufläche ist als WA "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die starke Nachfrage nach Bauplätzen lässt eine überwiegende Nutzung für Einfamilienhäuser erwarten. In den textlichen Festsetzungen sind einige Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen, um bevorzugt diese Wohnnutzung zu erreichen, die mit nicht störenden anderen Nutzungen ergänzt werden kann. Der Hinweis zur Grundstückseinteilung entspricht dem Flächenbedarf im ländlichen Raum.

Einige Grundstücke im östlichen Bereich sind für 2-geschossige Bauvorhaben zugelassen. Damit ergibt sich für die Gemeinde Suhlendorf die Möglichkeit, bei Bedarf Mietwohnungsbau vorzusehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend bemessen und so festgesetzt, dass eine gute und sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Die Festsetzung der GRZ bleibt bei ca. 75 % der Baulandfläche unterhalb des zul. Masses nach § 17 BauNVO bei ca. 25 % wird das zul. Mass ausgenutzt. In Verbindung mit der offenen

Bauweise entspricht die zu erwartende Versiegelung (Bebauung und Zuwegung auf relativ grossen Grundstücken) dem Anspruch im ländlichen Raum.

4.2 Verkehrsflächen

Alle Baugrundstücke sind durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Das Erschliessungssystem ist den nördlich und südlich gelegenen Baugebieten angeglichen.

Die schleifenförmige Umfahrung entspricht den Anforderungen für Müllabfuhr, Feuerwehr, Möbelwagen etc. Die vorgesehene Breite ist für die Zwecke ausreichend, da eine neuvergleiche Befestigung vorgesehen ist. Farblich abgesetzte Sicherheitsstreifen und geschwindigkeitsdämpfende Massnahmen (Aufpflasterungen, Strassenmöbel o. ä.) werden vorgesehen. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche, auch die Entscheidung über Pflaster etc. wird in der Ausbauplanung entschieden.

Die Gebäude weisen den Bedarf an Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken nach.

4.3 Spielplatz

Der Spielplatz wird im Bereich des Bebauungsplans "Sanderland" errichtet. Das Flurstück 59/75, im Besitz der Gemeinde Suhlendorf und am Fussweg von der Wilhelm-Klipp-Strasse zum Plangebiet gelegen, ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da auf diesem Reststück jedoch eine Wohnbebauung nicht möglich ist, wird hier der Spielplatz, als Nebenanlage zulässig, errichtet. Eine Änderung des B-Plans "Sanderland" ist dafür nicht erforderlich. Das Flurstück hat eine Grösse von 400 m².

Die derzeit vorhandenen Geschossflächen im B-Plan "Sanderland" liegt bei ca. 4000 m², dies entspricht einer tatsächlichen GFZ von ca. 0,15. Bei der theoretischen Annahme der Verdopplung ergibt sich ein Spielplatzbedarf von 160 m².

Bei einer zulässigen Geschossfläche von ca. 11.000 M² im Bereich "Sander/Hamann" ergibt sich ein Spielplatzbedarf von 220 m². Damit ist das Flurstück 59/75 im B-Plan Bereich "Sanderland" als Spielplatzfläche für beide Bebauungsplanbereiche ausreichend.

Diese Berechnung beinhaltet die reine Spielplatzfläche. Da die Gemeinde jedoch auch eine Bepflanzung und Begrünung der Fläche beansichtigt, kann diese Fläche nur zum Teil für das B-Plan-Gebiet „Sanderland“ herangezogen werden. Der genaue Anteil wird nach Erstellung des Spielplatzes ermittelt. Die fehlenden Flächen können auf dem vorgesehenen Baugebiet „Rübefeld“ im Bebauungsplan vorgesehen werden.

Die verkehrsrühige, aber zentrale Lage des Spielplatzes am Rade der Bebauung ist gut geeignet, störende Einflüsse sind nicht zu erwarten.

geändert: 27. Jan. 1995

i. V. 
Gemeindedirektor

4.4 Sonstiges

Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Müllfahrzeuge, Möbelwagen, Feuerwehr etc. haben ausreichend Bewegungsmöglichkeiten.

Flächen für den Gemeinbedarf sind nicht vorgesehen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Ortsnähe gesichert.

Soziale und bodenordnende Massnahmen sind nicht erforderlich.

5. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft die durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, werden durch geeignete Massnahmen ausgeglichen oder ersetzt.

Diese Massnahmen als erforderliche Folge des im öffentlichen Interesses liegenden Nachweises von Bauplätzen werden ausserhalb des Geltungsbereiches, aber innerhalb des Gemeindegebietes Suhlendorf durch geeignete Flächenausweisung geleistet.

Die Gemeinde Suhlendorf hat hierfür bereits eine Fläche aufgekauft (siehe Anlage).

5.1 Minimierung

Durch Versiegelung werden die Funktionen des Naturhaushaltes beeinträchtigt. Deshalb wird die Verkehrsfläche so gering wie möglich bemessen, die Werte für die GRZ werden so gering wie möglich gehalten.

Regenwasser ist ~~so weit wie möglich~~ auf dem Grundstück zu versickern.

geändert 27. Jan. 1995

Es wird untersucht, ob das Regenwasser der versiegelten Verkehrsflächen nach geeigneter Vorbehandlung der Grundwasserneubildung zugeführt werden kann.



Damit ergibt sich bei einer Grösse des Plangebietes von ca. 37.500 m² folgende Versiegelungen:

- | | |
|---|----------------------------|
| a.) max. Überbaubarkeit bei GRZ = 0,3 und einer Wohnbaufläche von ca. 23.400 m ² von | 7.020 m ² |
| b.) max. Überbaubarkeit bei GRZ = 0,4 und einer Wohnbaufläche von ca. 8.000 m ² von | 3.200 m ² |
| c.) Verkehrsfläche Breite 7 m, Länge ca. 700 m | <u>4.900 m²</u> |
| max. Versiegelung | 15.120 m ² |
| d.) J. ausgewiesene Grünfläche | <u>- 320 m²</u> |

Kompensationsfläche

14.800 m²

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen

Gemeindedirektor

Die Voraussetzungen für ungestörte Lebens-, Rückzugs- und Ausbreitungsmöglichkeiten von Flora und Fauna sind auf der Ackerfläche als nicht gegeben einzuschätzen.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung haben sich keine wertvollen ökologischen Strukturen entwickeln können.

Die Versiegelung auf den Baugrundstücken soll mit standortheimischen und umgebungsgerechten Bäumen und Sträuchern ausgeglichen werden. Erfahrungsgemäß werden Grundstücke dieser Größe intensiv bepflanzt und begrünt. Auch wenn es sich durch die Versiegelung um einen Eingriff in den Naturhaushalt handelt, kann hier durchaus von einer allgemeinen ökologischen Verbesserung gesprochen werden, die auch positive Auswirkungen auf die Kaltluftversorgung hat.

geändert: 27. Jan. 1995

Gemeindedirektor

Eine Anpflanzungsfestsetzung für die Grundstücke wird nicht vorgenommen, da eine zu hohe ~~Regelungsdichte zu Entschädigungsansprüchen nach § 41 Abs. 2 BauGB führen kann.~~ Die

Durchgrünung des Gebietes und die Artenauswahl der auf den Privatgrundstücken zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern wird dem im ländlichen Bereich üblichen Standard, und damit der freien Entscheidung der Eigentümer überlassen. Eine evtl. Kontrolle von Festsetzungen ist für die Gemeinde nicht möglich. Zudem zeigt die Erfahrung, dass Bauherren einem selbst ausgesuchten Baum bessere Wuchsbedingungen schaffen, als einem durch Baugenehmigung fremdbestimmtem Baum.

Gemeindedirektor

Die Gemeinde sieht keine Ausgleichsmassnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsfläche vor, sondern weist eine Ersatzfläche in der Gemarkung Wellendorf, Flur 3, Flurstück 7/2 mit einer Grösse von ca. 15.000 m² aus. Nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde werden hier folgende Massnahmen vorgesehen: *geändert* 27. Jan. 1995

brachfallen der Ackerfläche im Grünland mit Förderung der natürlichen Eigenentwicklung, es werden kleinere Gehölzstrukturen geschaffen und Hecken angelegt.

In Verbindung mit dem neuen angrenzenden Spielplatz und dem Fussweg wird eine zwischen Weg und Hofanlage liegende Fläche als Grünfläche angelegt. Die Gemeinde wird die vorgesehene Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und ggf. Sträuchern in eigener Regie übernehmen, dabei ist vorgesehen, die Fläche mit Eichen zu bepflanzen, die ein Wäldchen bilden sollen. Damit wird an die Tradition im ländlichen Raum angelehnt, hofnahe Gehölze zu schaffen, die früher für den Holzvorrat und als Weideplatz benutzt werden und mit dem Begriff "Hagen" oder "Hain" bezeichnet werden.

6. Kosten der Durchführung

Der zur Durchführung des Bebauungsplans erforderliche Grunderwerb wird in freier Vereinbarung getätigt.

6.1 Grunderwerb	ca. <u>240.000</u> DM
6.2 Erschliessung	
a. Strasse	ca. <u>190.000,-</u> DM
b. Kanalisation	ca. <u>80.000,-</u> DM
c. Grünfläche	ca. <u>4.000,-</u> DM
d. Spielplatz	ca. <u>—</u> DM
e. Strassenbeleuchtung etc.	ca. <u>40.000,-</u> DM
6.3 Ersatzfläche	ca. <u>15.000,-</u> DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Gemeinde zu tragende Anteil beträgt DM

55.400,-

Die Einstellung der Mittel in den Haushalt ist zu erwarten.



geändert
27. Jan. 1995

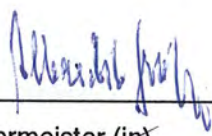
Gemeindedirektor

geändert:
27. Jan. 1995

Gemeindedirektor

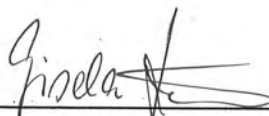


Suhlendorf, den 30. Aug. 1994


Bürgermeister (in)



Siegel


Gemeindedirektor (in)

Anlagen

betreffend den Bebauungsplan

"Sander/Hamann", Gemeinde Suhlendorf

A. Flächen

B. Städtebauliche Werte

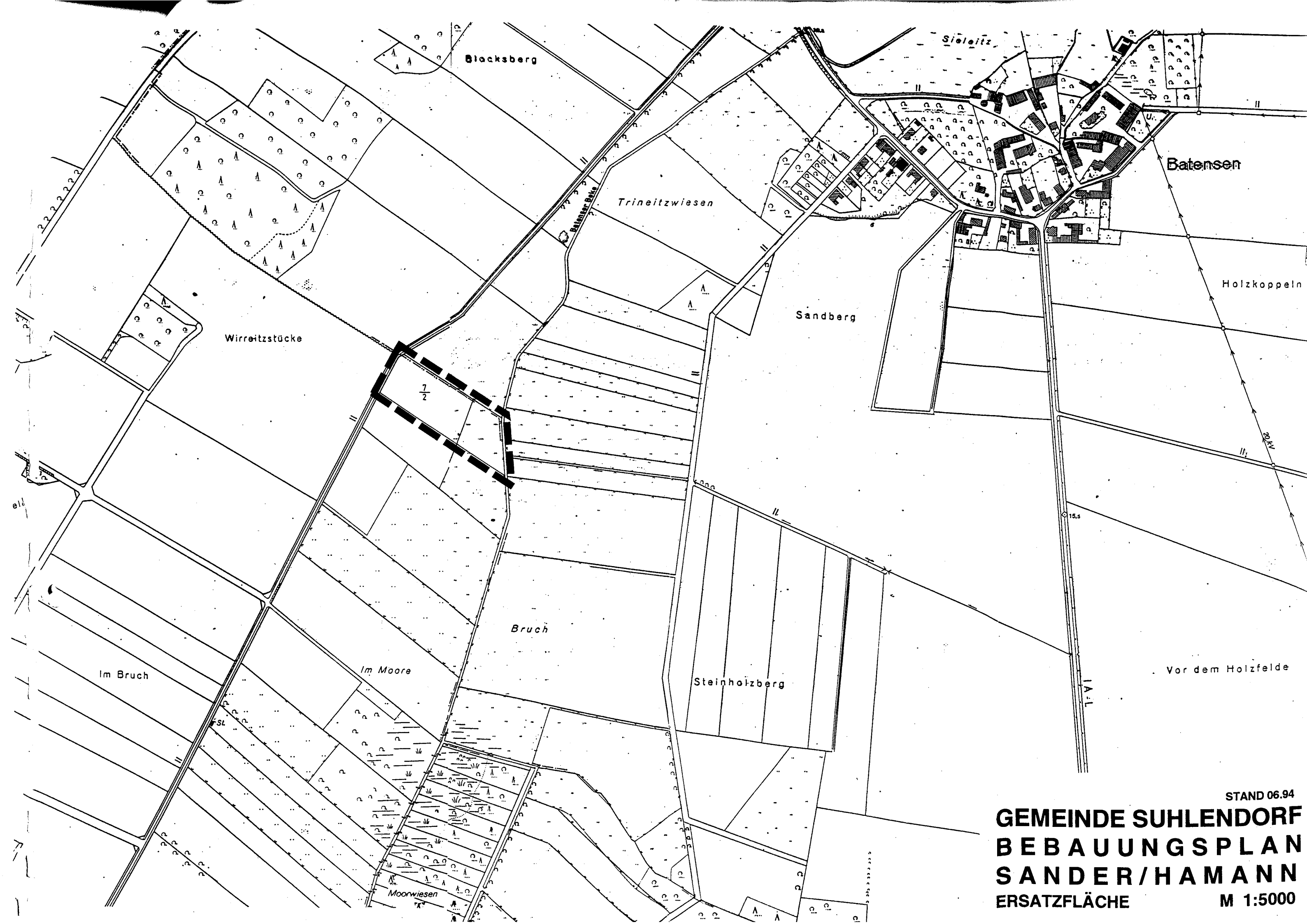
A. Flächen

1. Fläche des Planungsgebietes		37.500 m ²
2. Verkehrsflächen		
2.1 Fahrbahnen, Niveaugleich, Tempo 30	5.000 m ²	
2.2 Verkehrsberuhigte Flächen (einschl. Grün)	0 m ²	
2.3 Gehwege	230 m ²	
2.4 befahrbare Wohnwege	0 m ²	
2.5 Erschliessungsparkflächen	0 m ²	5.230 m ²
3. Grünflächen (öffentlich)		
3.1 Strassen - und Wegebegleitgrün ohne Verkehrsberuhigte Bereiche	370 m ²	370 m ²
4. Nettowohnbauland		
4.1 überbaubare Grundstücksfläche	20.300 m ²	
4.2 Fläche für Stellplätze und Garagen ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen	0 m ²	
4.3 nicht überbaubare Grundstücksfläche	10.800 m ²	31.500 m ²
5. Summe Brutto		37.100 m²

B. Städtebauliche Werte

Wohneinheiten	40	
Einwohner	120 - 140	
Einfamilienhäuser / Zwei- u. Dreifamilienhäuser	24/8	
Stockwerke	1 - 2, 5	
Nettowohnbauland	3,15 HA	
m ² / E NWBL	225 m ²	
Verkehrsfläche	0,52 HA	
m ² / E VF	37 m ²	
Grünflächen	0,08 HA	
m ² / E Grün	5,5 m ²	
GFZ	0,3 / 0,6	
Einwohnerdichte E/HA	37	
Bruttobaugebiet	268 m ² /E	

Die durchschnittliche Grundstücksgrösse beträgt ca. 790 m².



STAND 06.94
GEMEINDE SUHLENDORF
BEBAUUNGSPLAN
SANDER/HAMANN
ERSATZFLÄCHE M 1:5000