

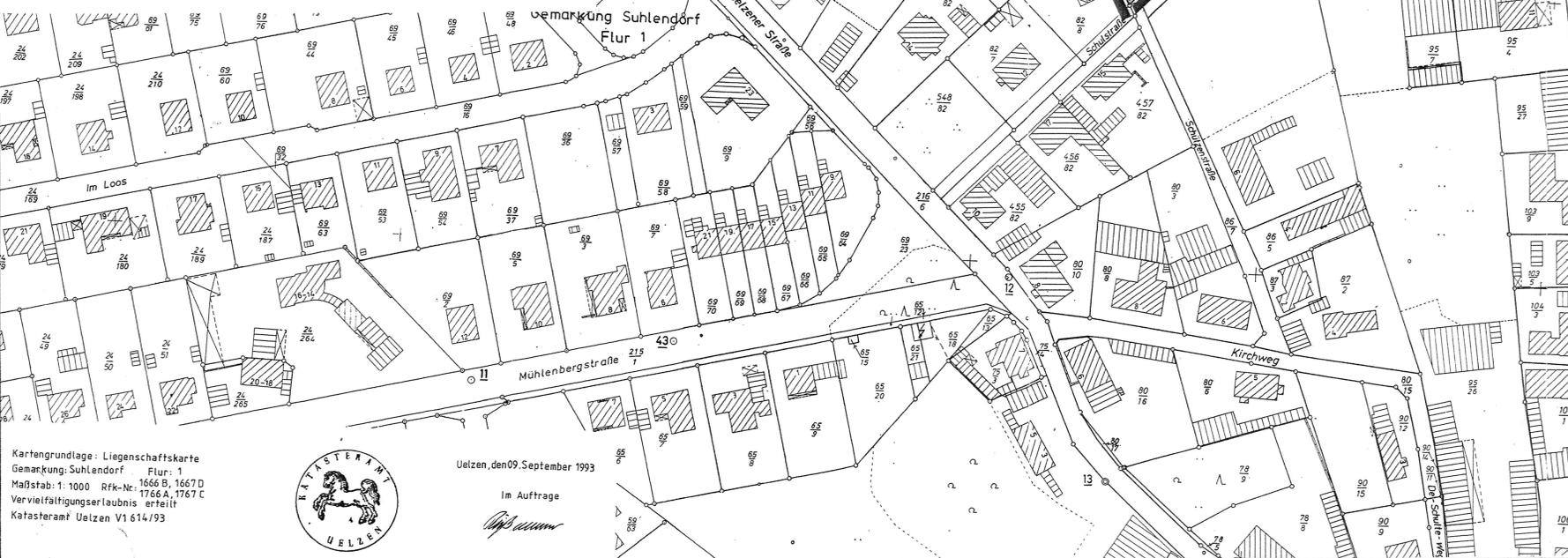
PLANZEICHNUNG M. 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Für die anzupflanzenden Bäume und Gehölzer sind heimische, standortgerechte Laubgehölze gemäß 5.3.1.7 (Grünordnungsplan) zu verwenden und bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- In den Erschließungsstraßen des Wohngebietes sind je 10 m Grundstückslänge großkronige Laubgehölze mit einem Stammumfang von 18/20 cm gemäß Pflanzenliste 5.3.1.7 (Grünordnungsplan) anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Für jede Gebäudeeinheit mit selbständigem Eingang ist im Eingangsbereich ein Hausbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm gemäß Pflanzenliste 5.3.1.7 (Grünordnungsplan) anzupflanzen. Die Pflanzung eines Obstbaumes je Gebäudeeinheit in alten Sorten und Wildformen wird empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die Gehölzpflanzung mit einer Breite von 10 m an der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ist mit Erlen und Eschen (5 Stück pro 100 qm) als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m, in lockerer Anordnung zu bepflanzen. Eine Zwischenpflanzung besteht aus heimischen Sträuchern (mit einem hohen Anteil an Weide) gemäß Pflanzenliste 5.3.1.7 (Grünordnungsplan) der Qualität 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die freiwachsende Hecke an der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze (mind. 5 m Breite) ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Verband 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen. Dabei sind 20 % Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2,0 m und 80 % Sträucher der Qualität 60-100 cm, 2 x verpflanzt, zu verwenden. Die Gehölzarten gemäß der Pflanzenliste 5.3.1.7 (Grünordnungsplan) sind verbindlich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Unzulässig sind Nadelgehölze in Reihen von mehr als 3 Exemplaren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
- Das auf den Dachflächen und Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist den offenen Regenrückhalte- und Versickerungsmulden zuzuführen bzw. über Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) dem häuslichen Wassergebrauch, z.B. für die Toilettenspülung, die Waschmaschine oder die Gartenbewässerung zuzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 20 BauGB)
- Die an der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Regenrückhalte- und Versickerungsmulde innerhalb der Grünflächen ist naturnah zu gestalten extensiv zu pflegen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 20 BauGB)
- Alle straßenunabhängigen Rad- und Fußwege sind mit wassergebundenen Wegedecken zu befestigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Erschließungsstraßen, Gehwege, Auffahrten sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflaster, Schotterrassen) herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

HINWEISE

Maßgebend ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Suhlendorf diesen Bebauungsplan „Hinter Hennings II“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Mühlenbergstraße-Schulstraße“ im Bereich der Schulstraße, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.
 Suhlendorf, den 28.10.1996
 [Signature]
 Ratsvorsitzender

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 07.08.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans „Hinter Hennings II“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Mühlenbergstraße-Schulstraße“ im Bereich der Schulstraße und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.09.1996 ortsüblich bekanntgegeben.
 Der Entwurf des Bebauungsplans „Hinter Hennings II“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Mühlenbergstraße-Schulstraße“ im Bereich der Schulstraße und der Begründung haben vom 18.09.1996 bis 18.10.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Suhlendorf, den 19.09.98
 [Signature]

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 22.08.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter Hennings II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Mühlenbergstraße-Schulstraße“ im Bereich der Schulstraße beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
 Suhlendorf, den
 [Signature]

Planunterlage

Kartengrundlage: RfK-Nr.: 1666 B, 1766 A, 1667 D, 1767 C
 Maßstab: 1:1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastersgesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.02.1993). 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
 Im Auftrage
 [Signature] Strey
 (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
 Dipl.-Ing. Architekt H.-H. Weichsel, Grabau Nr.13, 29562 Suhlendorf
 Suhlendorf, den
 [Signature]
 Planverfasser

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mass der baulichen Nutzung
 - 0,3 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 9 BauNVO
 - I 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 0 3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Straßenverkehrsflächen
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fahrrad- und Fußweg
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Grünstreifen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentl. Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Anpflanzungen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) (hier: Regenrückhalte- und Versickerungsmulde)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanes
 - Hinweise
 - Grenzen der geplanten Grundstücke

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 07.08.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans „Hinter Hennings II“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Mühlenbergstraße-Schulstraße“ im Bereich der Schulstraße und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.09.97 ortsüblich bekanntgegeben.
 Der Entwurf des Bebauungsplans „Hinter Hennings II“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Mühlenbergstraße-Schulstraße“ im Bereich der Schulstraße und der Begründung haben vom 06.10.97 bis 06.11.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Suhlendorf, den 15.09.97
 [Signature]

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat den Bebauungsplan „Hinter Hennings II“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Mühlenbergstraße-Schulstraße“ im Bereich der Schulstraße nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.10.96 als Sitzung (§ 10 BauGB und § 97 NBauO) sowie die Begründung beschlossen.
 Suhlendorf, den 16.09.98
 [Signature]

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat den Bebauungsplan „Hinter Hennings II“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Mühlenbergstraße-Schulstraße“ im Bereich der Schulstraße nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.1998 als Sitzung (§ 10 BauGB und § 97 NBauO) sowie die Begründung beschlossen.
 Suhlendorf, 25.01.1999
 [Signature]

Anzeige

Der Bebauungsplan „Hinter Hennings II“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Mühlenbergstraße-Schulstraße“ im Bereich der Schulstraße ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 18.09.1996 angezeigt worden.
 Für den Bebauungsplan sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Mühlenbergstraße-Schulstraße“ Nr. im Bereich der Schulstraße wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgabe F mit Ausnahme der durch kennzeichneten Teile nicht geltend gemacht.
 Uelzen, den 02.12.1998
 [Signature]
 Aufsichtsbehörde
 Landkreis Uelzen
 (Unterschrift)

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans „Hinter Hennings II“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Mühlenbergstraße-Schulstraße“ Nr. im Bereich der Schulstraße ist gemäß § 12 BauGB am 26.02.99 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 26.02.99 rechtsverbindlich geworden.
 Suhlendorf, 18.02.03
 [Signature]

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Hinter Hennings II“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Mühlenbergstraße-Schulstraße“ Nr. im Bereich der Schulstraße ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
 Suhlendorf, den 18.02.03
 [Signature]

Mängel der Abwägung

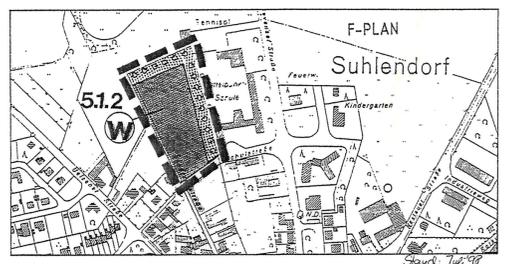
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Hinter Hennings II“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Mühlenbergstraße-Schulstraße“ Nr. im Bereich der Schulstraße ist die Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Suhlendorf, den
 [Signature]

Bebauungsplan

Bebauungsplangebiet:

„HINTER HENNINGS II“

sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes: „Mühlenbergstraße-Schulstraße“ im Bereich der Schulstraße



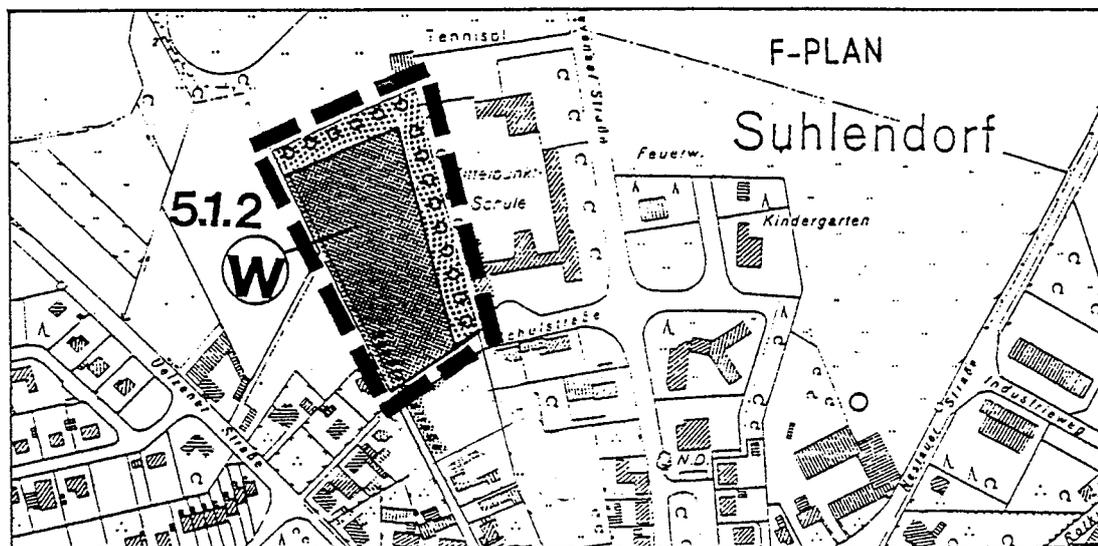
Begründung zum Bebauungsplan

„Hinter Hennings II“

sowie

Teilaufhebung des Bebauungsplanes:
„Mühlenbergstraße-Schulstraße“
im Bereich der Schulstraße

Übersichtsplan:



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1 Anlaß und Ziel
 - 1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
2. Rahmenbedingungen
 - 2.1 Lage im Ort / Topographische Situation
 - 2.2 Derzeitige Nutzung / Zustand von Natur und Landschaft
3. Städtebauliches Konzept
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5. Immissionen
6. Ver- und Entsorgung
7. Städtebauliche Werte / Bilanzierung
8. Verkehrserschließung
9. Spielplatz
10. Durchführungs- und Erschließungskosten
11. Kosten der Schmutzwasserentsorgung

Allgemeines

1.1 Anlaß und Ziel

Die Gemeinde Suhlendorf verfügt zur Zeit über 12 Bauplätze (2 Bauplätze im Bebauungsplan „Hinter Hennings“ und 10 Bauplätze im Bebauungsplan „Sander/Hamann“) wobei damit zu rechnen ist, daß von den Bauplätzen in diesem Jahr der größte Teil verkauft werden kann.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es für die nahe Zukunft ausreichend Wohnbaufläche für die weitere Entwicklung der Gemeinde vorzuhalten.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den größten Teil des Flurstückes 86/8 und ein Teil des Wegeflurstückes 86/7 der Gemarkung Suhlendorf, Flur 1, Landkreis Uelzen.

Die Schulstraße an der südlichen Plangebietsgrenze ist in ihrer alten Breite von 10 m Bestandteil des Bebauungsplanes „Mühlenbergstraße-Schulstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter Hennings II“ soll ca. 3 m der Schulstraße miteinschließen und somit den Bebauungsplan „Mühlenbergstraße-Schulstraße“ in diesem Teilbereich aufheben.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der noch nicht wirksamen Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Rosche, diese liegt jedoch zur Genehmigung bei der Bezirksregierung vor, ist das Plangebiet als W-Gebiet und damit als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Gemeinde Suhlendorf hat sich für die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ entschieden. In einem WA-Gebiet wird die angrenzende Altdorfbebauung und die schon vorhandene Wohnbebauung im Baugebiet „Hinter Hennings“ aufgegriffen und weitergeführt. Die Ausweisung eines WR-Gebiet ist nach Meinung der Gemeinde Suhlendorf im ländlichen Raum nicht angebracht, da solch eine Ausweisung dem Charakter der Gemeinde nicht entspricht.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Ort / Topographische Situation

Das Plangebiet schließt sich an die nördliche Ortslage von Suhlendorf an. Im Norden wird es durch das Sportplatzgelände der Gemeinde Suhlendorf begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Grund- und Orientierungsschule Suhlendorf an. Das Bebauungsplangebiet „Hinter Hennings“ grenzt im Westen direkt an das Plangebiet an. Das Plangebiet ist somit eine Fortführung des Bebauungsplanes „Hinter Hennings“, wie aus der gemeinsamen Erschließungsstraße ersichtlich.

erzeitige Nutzung / Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird zur Zeit noch als Ackerfläche genutzt, die im Norden und Westen von einem ca. 2 m breiten ruderalen Wegeseitenraum umgeben ist.

Die Ackerfläche wird als Fläche bewertet, die weitgehend unbelebt ist oder zumindest sehr arme Strukturen aufweist, von denen oft negative Wirkungen auf den umgebenden Naturhaushalt sowie Grundwasser und Luft ausgehen. Der Wegerandstreifen wird als wertvoll für den Naturhaushalt bewertet (hierzu: Anlage 1 Grünordnungsplan Punkt 2).

Die Höhenunterschiede betragen im Plangebiet max. 30 cm womit das Gelände als eben bezeichnet werden kann.

3. Städtebauliches Konzept

Die durch den Erweiterungsbedarf notwendig gewordene Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Suhlendorf zum Anlaß genommen, die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche (W) zu überplanen, um damit sicherzustellen, daß sich das zukünftige „allgemeine Wohngebiet“ (WA) harmonisch in die umgebende Landschaft bzw. Bebauung einfügt und die übrigen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bei der zukünftigen Bebauung ausreichend berücksichtigt werden.

Das westlich angrenzende Plangebiet „Hinter Hennings“ ist als Mischgebiet ausgewiesen. In diesem Gebiet hat sich jedoch herausgestellt, daß alle bereits errichteten Gebäude (ca. 70 % der Grundstücke sind bebaut) dem Wohnen dienen. Die Ausweisung als WA-Gebiet des Plangebietes „Hinter Hennings II“ kann somit als konsequente Fortführung gesehen werden. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen ebenfalls sind zulässig die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls in einem Allgemeinem Wohngebiet zulässig. Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Ausweisungen können somit nicht angenommen werden, da die Nutzungen der Gebiete sich in großen Teilen überschneiden.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aus der überwiegend vorhandenen Wohnnutzung im Bereich des Bebauungsplanes „Hinter Hennings“ wird das Plangebiet als WA „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Nachfrage nach Bauplätzen läßt eine Nutzung für Einfamilienhäuser erwarten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet ist durch die zu erwartende Nutzung von Wohnen die GRZ mit 0,3 festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist damit ausreichend bemessen und festgesetzt, so daß eine gute und sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Die Festsetzung der GRZ bleibt somit unterhalb der zul. Massen nach § 17 BauNVO. In Verbindung mit der offenen Bauweise entspricht die Bebaubarkeit der Grundstücke den Gegebenheiten in dem ländlich strukturierten Ort Suhlendorf. Die Geschosßzahl wird mit einem Vollgeschoß festgelegt.

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Kompensation der durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes eintretenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan umfangreiche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf den Naturhaushalt und auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken werden.

Die Gemeinde hat durch die Erstellung eines Grünordnungsplanes (Anlage 1) die Auswirkungen der Beeinträchtigung für die einzelnen natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tieren und deren Lebensräume und das Landschaftsbild für das Plangebiet ermitteln lassen.

Die Konzeption des Grünordnungsplanes wurde aus den Leitlinien für die Planung, der Landschaftsanalyse und der Verknüpfung des Baugebietes mit der Umgebung entwickelt. Der Grünordnungsplan schlägt sowohl für die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Wohnbau- und Verkehrsflächen als auch für die Frei- und Grünflächen Maßnahmen vor, die den Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 BNatSchG entsprechen. Die Gemeinde Suhlendorf hat die Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan zum größten Teil übernommen, jedoch den ersten Satz aus der Festsetzung 5.3.1.6 gestrichen, da er nach ihrer Meinung einerseits die Rechte der Bauwilligen zu sehr einschränkt und andererseits eine Kontrolle durch die Aufsichtsbehörden nicht ausreichend möglich ist. Die Festsetzung 5.3.3.4 ist von der Gemeinde Suhlendorf gestrichen worden, da sie in der Festsetzung 5.3.3.2 mit enthalten sei. Durch die Maßnahmen wird eine volle Kompensation des Eingriffs im Plangebiet angestrebt.

Das Baugebiet „Hinter Hennings II“ soll als Allgemeines Wohngebiet dem angrenzenden Bebauungsgebiet „Hinter Hennings“ angeglichen werden. Ein 20 Meter breiter Grünstreifen, der das Gebiet in Norden und Osten begrenzt, dient als Ausgleichsfläche und soll als Grünzug mit Anbindung an den Grünstreifen des Baugebiets „Hinter Hennings“ und dem alten Dorfkern von Suhlendorf entwickelt werden. Eine Aufwertung der Ausgleichsfläche erfolgt durch eine naturnahe Gestaltung und extensive Pflegemaßnahmen.

Eine offene Regenrückhalte- und Versickerungsmulde wird als Wiesengraben mit flachen Böschungsneigungen und Rasenmulden ausgeformt. Die Rückhaltefunktion soll hierbei zur Verzögerung des Regenwasserabflusses und der Entlastung der nachfolgenden Regenrückhaltebeckens, mit einer Anstauvorrichtung versehen werden (bestehend aus natürlichen Materialien, z.B. Holz). Zwischen dem Schulgelände und der Regenwassermulde ist es vorgesehen, auf einem 10 Meter breiten Streifen vorwiegend Esche, Weide und Erle anzupflanzen. Als Abstufung der Gehölzpflanzung soll eine vorgelagerte 5 Meter breite Hecke aus heimischen Sträuchern gepflanzt werden. Der verbleibende Wiesenstreifen sollte nicht als Fußweg genutzt, wie im Grünordnungsplan vorgeschlagen, sondern nach der Bepflanzung der Eigenentwicklung überlassen werden.

planerische Umsetzung der in der Eingriffsbewertung aufgeführten Ziele und Maßnahmen wird durch funktionsbestimmte Flächenausweisungen und textliche Festsetzungen (siehe GOP 5.2) statt.

Die Kompensationsmaßnahmen werden von der Gemeinde durchgeführt und entsprechend ihrer Satzungen finanziert und abgerechnet.

5. Immissionen

Eine Immissionsbelastung entsteht durch den Betrieb des Sportplatzes am nördlichen Rand des Plangebietes. Der Sportplatz wird genutzt von der Grundschule und Orientierungsstufe in Suhlendorf sowie von dem TSV Suhlendorf.

Zur Immissionsermittlung durch die Benutzung der Schule und des Sportplatzes hat die Gemeinde Suhlendorf ein Schallgutachten erstellen lassen, welches als Anlage beigefügt ist (siehe Anlage 2). Das Ergebnis zeigt, daß bei einer Ausweisung als WA-Gebiet eine Beeinträchtigung nicht stattfindet. Die Zusammenfassung führt dies wie folgt aus:

„Die Beurteilungspegel des Sportlärms sind aus den Tabellen 3 und 4 (Seite 13 und 14) zu ersehen. Die Untersuchung zeigt, daß die für MI-Gebiet geltenden Richtwerte von 60 dB(A) für die Beurteilungszeiten außerhalb der Ruhezeiten und 55 dB(A) für die Ruhezeiten deutlich unterschritten werden. Auch die für WA-Gebiet geltenden Immisionsrichtwerte (außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A) und innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A)) werden eingehalten oder unterschritten.

Wegen der geringen Nutzungsdauer und der relativ großen Abstände des oberen Sportplatzes und der Tennisplätze ist die von der Sportanlage im Baugebiet hervorgerufene Schallimmission als geringfügig anzusehen.“

Die Gemeinde Suhlendorf hat mit dem TSV Suhlendorf eine Vereinbarung geschlossen, darüber daß jede größere Nutzungsänderung des Sportplatzes bei der Gemeinde beantragt werden muß. Hiermit soll gewährleistet bleiben, daß eine Überschreitung der Immissionswerte im Plangebiet vermieden wird bzw. rechtzeitig geeignete Maßnahmen des Schallschutzes (z.B. Lärmschutzwall mit Bepflanzung) durchgeführt werden können.

6. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung für das gesamte Plangebiet erfolgt durch Anschluß an die überörtlichen Versorgungsleitungen des Wasserversorgungszweckverbandes des Landkreises Uelzen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stromversorgung Osthannover.

Alle Abwässer werden nach Westen in Kanalisation des Baugebietes „Hinter Hennings“ (Rohrleitungsnetz ist schon für den Anschluß ausgelegt) und weiter zur vollbiologischen Kläranlage der Samtgemeinde Rosche nach Borg geleitet.

Regenwasser wird über eine Mulde im nördlichen und östlichem Grünstreifen bis zum Regenrückhaltebecken im Plangebiet „Hinter Hennings“ abgeleitet. Die Grundstücke innerhalb des Straßenringes führen ihr Regenwasser über die Regenwasserkanalisation ab.

Die Müllentsorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt durch den Landkreis Uelzen.

Für das Plangebiet wird die Löschwasserversorgung durch zusätzliche Unterflurhydranten mit ausreichender Leistungsfähigkeit (Mindestens 800 l pro Minute) sichergestellt. Die Standorte der Hydranten ist mit der Ortswehr abzustimmen.

7. Städtebauliche Werte / Bilanzierung

Wohnbaufläche:	9.048 m ²
Erschließungsstraße:	585 m ²
Pflanzstreifen der Erschließungsstraße	220 m ²
Grünstreifen:	5.090 m ²
Bebauungsplan, gesamt	14.700 m²

8. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Uelzener Straße über die Straße (Am Biotop) des Bebauungsplanes „Hinter Hennings“. Die beiden geplanten Grundstücke am südlichen Rand des Plangebietes werden von der Schulstraße erschlossen.

Die Erschließungsstraße soll als Straße ausgebaut werden, auf der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt nebeneinander stehen. Hochborte für die Abgrenzung von Fußgängerwegen sind nicht vorzusehen. Eine optische Trennung von Fahrbahn- und Fußgängerbereichen kann durch einen Gossenläufer erreicht werden. Der Straßenraum ist so zu gestalten, daß die Ausweisung der Straße als Tempo-30-Zone erfolgen kann.

Der befestigte Straßenkörper aus nicht den Boden versiegelnden Material sollte keine größere Breite als 4,75 m haben. Der verbleibende Seitenraum soll mit einheimischen Bäumen in Abständen von 10 m bepflanzt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als Fahrrad- und Fußweg in Verlängerung der Schützenstraße soll eine direkte Verbindung ins Altdorf für Fußgänger und Fahrradfahrer herstellen.

Für den ruhenden Verkehr können die Seitenräume der Straße hergerichtet werden.

Spielplatz

Ein Spielplatz ist für das Wohngebiet „Hinter Hennings II“ nach den gesetzlichen Regelungen erforderlich. Die Gemeinde Suhlendorf sieht es als Ihre Aufgabe an, den Raum für Kinder innerhalb der Gemeinde zu erweitern und plant deshalb auf dem Sportplatz (der Sportplatz grenzt nördlich an das Plangebiet an) einen Kinderspielplatz für das Plangebiet „Hinter Hennings II“ und „Hinter Hennings“ anzulegen. Der Spielplatz liegt innerhalb der vom Gesetzgeber geförderten Entfernung von 400 m.

Erforderliche Größe:

Plangebiet „Hinter Hennings“

244,30 m²

Plangebiet „Hinter Hennings II“

mögliche Geschoßfläche im Plangebiet:

9048 m² Wohnbaufläche x 0,3 GFZ = 2.715 m² x 2 %

54,30 m²

Erforderliche Größe des Spielplatzes

298,60 m²

Das „Niedersächsische Gesetz über Spielplätze“ schreibt eine Mindestgröße von 300 m² Spielplatzfläche vor. Der Spielplatz sollte also auch eine Mindestgröße von 300 m² haben. Die Mindestspielplatzgröße bezieht sich auf die Nettospielfläche.

Der Spielplatz soll auf dem Sportplatz mit einheimischen Gehölzen abgegrenzt werden.

Die Gemeinde Suhlendorf gibt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter Hennings II“ die verbindliche Erklärung ab, daß spätestens bei Fertigstellung der ersten Wohnhäuser der Spielplatz nutzbar sein wird.

10. Durchführungs- und Erschließungskosten

Die Kosten der Erschließung des Bebauungsplangebietes setzen sich wie folgt zusammen:

1. Grunderwerbskosten

a. Wert der Erschließungsfläche und Grünstreifens

5.895 m² x DM 17,00

DM 100.215,00

b. Geschätzte Vermessungskosten ca.

DM 29.785,00

DM 130.000,00

2. Ausbaurkosten

a. Verkehrsflächen (Straße) und Pflanzstreifen der Erschließungsstraße sowie Fahrrad- und Fußweg

805 m² x DM 150,00

DM 120.750,00

b. Straßenbeleuchtung

4 Straßenlampen x DM 2.500,00

DM 10.000,00

c. Planungs- und Bauleitungskosten ca. 12 %

DM 15.250,00

d. Kosten für Verträge und Finanzierung, geschätzt

DM 40.000,00

DM 186.000,00

Ausgleichsflächen

a. Erstellungskosten der Ausgleichsfläche		
5.090 m ² x DM/m ² 19,70	DM	100.273,00
b. Pflegekosten der Ausgleichsfläche		
5.090 m ² x DM/m ² 8,40	DM	42.756,00
	DM	143.029,00

4. Regenwasserkanäle

ca. 120 lfd.mtr. x DM/m ² 175,00	DM	21.000,00
---	----	-----------

Summe 1-4: **DM 480.029,00**

Die Kosten der Erschließung werden:

1. auf die Anlieger umgelegt und
2. der Gemeindeanteil (satzungsgemäß) aus Haushaltsmitteln bestritten.

11. Kosten der Schmutzwasserentsorgung

Schmutzwasserkanäle einschl. Schächte

ca. 120 lfd.mtr. x DM 400,00 je Meter	DM	48.000,00
---------------------------------------	----	-----------

Die Kosten der Entwässerung werden durch Anschlußgebühren der Anlieger aufgebracht.

Suhlendorf, den 14.09.98

.....
Bürgermeister



.....
Gemeindedirektor



Diese Begründung wurde dem
Landkreis Uelzen im Rahmen des An-
zeigeverfahrens für den Bebauungs-
plan/~~Änderung~~ vorgelegt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften
gem. § 11 Abs. 3 BauGB wurde mit Maßgabe
~~nicht~~ geltend gemacht.

Uelzen, den ..02..12..1998.....

