

Urschrift

Gemeinde Steinhorst
Landkreis Gifhorn

st912505.BEG

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan " R ü b e n b e r g "

der Gemeinde Steinhorst im Ortsteil Räderloh

A. Allgemeines:

A.1 Steinhorst liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Gifhorn, ca. 5 km westlich der B4 von Braunschweig über Gifhorn nach Uelzen, an der L 282 von Wittingen über Hankensbüttel und Steinhorst nach Celle.

Busverbindungen bestehen nach Wittingen und Celle.

In Steinhorst ist eine Bahnstation der OHE der Bahnlinie Wittingen - Steinhorst - Uelzen. Allerdings findet auf dieser Bahnlinie nur noch Güterverkehr statt.

Die Entfernung zu den wichtigsten Orten betragen:

Hankensbüttel	15 km (Samtgemeindeverw.)
Gifhorn	25 km (Kreisstadt)
Celle	25 km
Uelzen	37 km

Steinhorst ist der Samtgemeinde Hankensbüttel zugeordnet. Es besteht aus den nachstehend aufgeführten Ortsteilen:

Steinhorst
Lüsche
Räderloh

Der Ortsteil Räderloh liegt rd. 4 km nördlich von Steinhorst an der K 1, die von Steinhorst über Räderloh, Lüsche und Auermühle zur B 4 führt.

A.2 Das neue Baugebiet liegt im Süden des Ortsteiles Räderloh auf der Westseite der K 1. Es ist eine Baulücke zwischen der Bebauung an der Straße "Rübenberg" und dem Lagerweg und der K 1.

Es hat eine Größe von rd 2,2 ha.

B. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hankensbüttel entwickelt. In ihm ist die Fläche dieses Bebauungsplanes dargestellt als:

Dorfgebiet mit der GFZ von 0.5

C. Planung

C.1 Notwendigkeit der Planaufstellung

Der Rat der Gemeinde hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, da im Ortsteil Räderloh kein freies Bauland mehr zur Verfügung steht. Das Baugebiet soll dazu dienen den Eigenbedarf von in Räderloh ansässigen Bewohnern zu decken.

C.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde in Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hankensbüttel, aber in Übereinstimmung mit der angrenzenden Bebauung an der Straa "Rübenberg" festgelegt mit:

Allgemeines Wohngebiet

In der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hankensbüttel wird die Nutzung dieses Baugebietes entsprechend der Festlegung in diesem Bebauungsplan geändert werden.

C.3 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage des Baugebietes ist das Maß der baulichen Nutzung festgelegt mit:

Grundflächenzahl	0,3
Geschoßflächenzahl	0,4
Geschoßzahl	I
Offene Bauweise	

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1 000 qm.

Für das Baugebiet gibt es bereits mehrere Kaufinteressenten, die Baugrundstücke in einer Größe um 2 000 qm kaufen wollen. Zur Vermeidung einer zu dichten Bebauung am Ortsrand von Räderloh ist die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 1 000 qm festgelegt. Obwohl die bisher bekannten Bauwilligen größere Grundstücke haben wollen, wurde die Mindestgröße mit 1 000 qm festgelegt, um den Kindern der künftigen Bauherren die Möglichkeit zu geben, sich auf dem elterlichen Grundstück ein eigenes Haus zu bauen.

Die bebaubaren Flächen wurden verhältnismäßig groß ausgewiesen, um

1. dem Bauherren zu ermöglichen sein Bauvorhaben entsprechend den Bodenverhältnissen und dem vorhandenen Baumbestand zu errichten.
2. dem Bauherren schon jetzt zu ermöglichen die Flächen festzulegen, auf denen ggf. die Kinder sich ein Haus bauen können.

D. Soziale Einrichtungen

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes ist nicht erforderlich, da es sich hier um ein Einfamilienhausgebiet mit großen Grundstücken handelt, bei denen genügend Freiflächen für spielende Kinder auf den Hausgrundstücken zur Verfügung stehen.

E. Einbindung in die Landschaft

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes besteht aus einem dichten, wildwüchsigen, waldartigen ca. 20 -30 jährigen Baum- und Strauchbestand. Um den waldartigen Charakter des Gebietes zu erhalten, ist durch textliche Festsetzungen festgelegt, daß auf den nicht bebauten Flächen auf 100 qm 5 - 10 heimische Bäume und Sträucher zu erhalten bzw. anzupflanzen und zu erhalten sind.

Für die Anpflanzung eignen sich die sich die nachstehend aufgeführten heimischen Bäume und Sträucher:

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus avellana	Haselnuß
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Darüberhinaus ist festgelegt, daß auf der Nordseite des Planbereiches ein 15 m breiter und auf der Ostseite ein 20 m breiter - überwiegend aus Laubbäumen (Eichen) bestehend - Streifen zu erhalten ist.

Auf der Westseite des Planbereiches und der Nordseite des Lagerweges ist ein 5 m breiter Waldstreifen zu erhalten. Der entlang der Nordgrenze des Lagerweges verlaufende Waldstreifen ist als heckenartiger Wald mit 20 - 30 heimischen Bäumen und Sträuchern auf 100 qm zu unterhalten und zu pflegen.

Da durch die vorgesehene Bebauung Waldflächen beseitigt werden, ist als Ersatzmaßnahme die Anpflanzung einer Hecke auf der Nordseite des Lagerweges (Flurstück 35/1 der Flur 2, Gemarkung Räderloh) entsprechend dem Gifhorner Landschaftspflegeprogramm - in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde - in einer Breite von 3,5 m vorgesehen. - Bei einer Größe des Baugebietes von rd. 2,2 ha ist bei der geplanten Bebauung von insgesamt 12 Wohnhäusern mit einer Versiegelung von ca. 5 000 qm zu rechnen. Die entlang der Nordgrenze des Lagerweges vorgesehene Ersatzmaßnahme hat eine Größe von rd. 5 000 qm. Auf der nächsten Seite (Seite 5) ist die Lage der Fläche der Ersatzmaßnahme im Plan 1:10 000 dargestellt.

E. Ver- und Entsorgung

a) Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung muß durch Einleiten in die zu bauende zentrale Schmutzwasserkanalisation erfolgen.

Mit dem Bau der zentralen Schmutzwasserkanalisation soll 1994 / 1995 begonnen werden.

Die Regenwasserbeseitigung soll durch Versickern erfolgen.

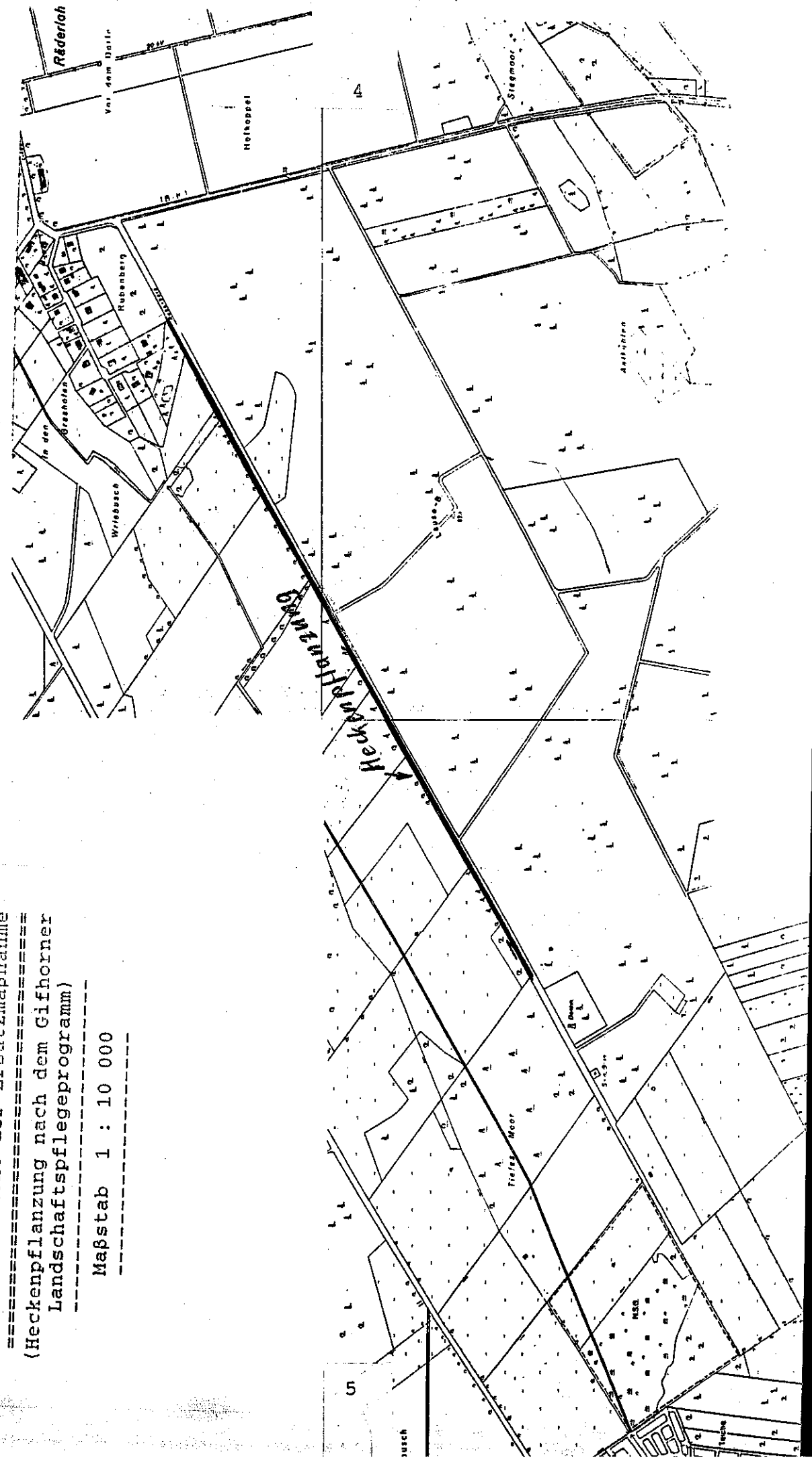
b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des des Wasserverbandes Gifhorn.

Bei der Erstellung der brandschutztechnischen Erschließungsanlagen ist darauf zu achten, daß die neu einzubauende Wasserleitung einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben muß. Die zu planenden Hydranten sollen in einem Abstand von max. 150 m eingebaut werden. Damit ist gewährleistet, daß von jedem neuen Baugrundstück die Entfernung zum nächsten Hydranten max. 75 m beträgt.

Lage der Fläche der Ersatzmaßnahme
(Heckenpflanzung nach dem Gifhorner
Landschaftspflegeprogramm)

Maßstab 1 : 10 000



Die Art der Hydranten und ihre Standorte sollen in Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn festgelegt werden.

c) Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch den Energieverband Wittingen sichergestellt.

d) Müllbeseitigung

Die Beseitigung von Haus - und Sperrmüll ist aufgrund der Satzung über die Müllbeseitigung im Landkreis Gifhorn durch den Anschluß an die zentrale Müllabfuhr sicherzustellen.

Bei Grundstücken, die nicht direkt von den Schwerfahrzeugen der Müllanfuhr angefahren werden können, müssen die Müllbehälter von den Nutzern der Grundstücke an den Abfuhrtagen dort bereitgestellt werden, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr anfahren können.

Evtl. anfallende gewerbliche Abfälle, die gemäß Satzung des Landkreises Gifhorn von der Abfallbeseitigungspflicht ausgeschlossen sind, sind auf Sonderdeponien zu bringen. Die Führung von Begleitscheinen für diese Abfälle ist unerlässlich.

e) Fernmeldewesen

Im Straßenkörper liegen ggf. bereits Fernmeldeeinrichtungen. Für evtl. notwendige Umlegungen bzw. Errichtung von Neuanschlüssen ist das Fernmeldeamt Uelzen zuständig.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger muß der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich - mindestens 9 Monate vor Baubeginn - schriftlich dem Fernmeldeamt Uelzen angezeigt werden.

Sämtliche Grundstücke sind an diese zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.

E 1. Erdgas und Erdöl.

Vom Planvorhaben wird das Erlaubnisfeld Unterlüß der Gewerkschaft Elwerath betroffen. - Es handelt sich hierbei um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Solange aufgrund dieser Berechtigung keine bergbaulichen Aktivitäten erfolgen, wird diese Planung dadurch nicht beeinträchtigt

F. Verkehrliche Erschließung:

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der K 1 aus über den Lagerweg. Die Einmündung des Lagerweges auf die K 1 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. - Da auf dem 11.68 m breiten Lagerweg keine Wendemöglichkeit gegeben ist, ist vor dem letzten geplanten Grundstück ein 20 m breiter Wendeplatz vorgesehen, der auch den Müllfahrzeugen ein einwandfreies Wenden ermöglicht.

Sollten im rückwärtigen Teil der Grundstücke später einmal Gebäude errichtet werden, so muß die Zufahrt privatrechtlich über die Eintragung von Baulasten geregelt werden. Aus Verkehrssicherheitsgründen sind an der Einmündung des Lagerweges auf die K 1 von Bewuchs und Bebauung sowie jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke) mit Schenkellängen von 200 / 20 m bzw. 110 / 20 m festgelegt.

Der Ausbau des Lagerweges ist beginnend im Norden wie folgt vorgesehen:

1. 1.5 m Fußweg
2. 2.0 m Längsparkstreifen neben der
Fahrbahn
3. 3.0 m Fahrbahn
4. 5.2 m unbefestigter Weg

Der Längsparkstreifen neben der Fahrbahn ist erforderlich um den Lagerweg für den landwirtschaftlichen Verkehr freizuhalten.

Zum Schutz der Fußgänger soll entlang der Westseite der K 1 vom Lagerweg bis in die Ortslage ein Fuß- und Radweg gebaut werden, der in beiden Richtungen mit Fahrrädern befahrbar ist. - Der Fuß- und Radweg soll in einer Breite von 2.50 m in dem 4 m breiten vorhandenen unbefestigten Streifen zwischen der Westgrenze der K1 und der Fahrbahn der K1 gebaut werden. Zum Schutz der Fußgänger und der Radfahrer soll zwischen der Fahrbahn der K1 und dem Fuß- und Radweg ein 1 m breiter unbefestigter Grünstreifen erstellt werden.

Statistische Angaben:

a) Die Gesamtfläche des Bebauungsplanbereiches beträgt:
 (ohne südliches Sichtdreieck) rd. 2,2 ha

b) Die öffentliche Verkehrsflächen betragen:

Bezeichnung	Länge (ca)	Querschnitt	Fläche (ca)
Radweg	177 m	11.68 m	2 300 qm
Wendeplatz			
u. Radweg	90 m	4.0 m	360 qm
er K 1			
Gesamtfläche:			2 700 qm

sind rd. 12 Prozent der Flächen des Baugebietes

Das Nettobauland beträgt mithin:

1.9 ha

Besiedlungsdichte:

Geplant sind 12 Einfamilienhäuser mit je 1 WE.
 (Nach dem Bau der Häuser für die Kinder in
 den Gärten der heute zunächst sehr groß vorge-
 sehenen Grundstücke)

das ergibt: $12 \times 2,5 = 30$ Personen

Überschlägliche Kostenschätzung der Erschließung

Überschlägliche Kostenschätzung der Erschließungsmaßnah-
 dieses Baugebietes ergibt:

Kosten nach dem Baugestzbuch:

Bezeichnung	Erschließungs- aufwand	Summe	Träger der Kosten	geschätzte Kosten
Grunderwerb				
Erstmalige				
Herstellung der				
Erschließungs-		80.- DM/qm	Gem. 10%	

I	I anlagen	I	I	I	I
I	I-----	I	I-----	I	I-----
I	und I Straßen-	I	e n t f ä l l t	I	I
I	I entwässerung	I		I	I
I	I Orts	I		I	I
I	I satzung	I		I	I
I	I der	I	60,--DM/	I Gem.10%	I
I	I Gemeinde	I	I lfd.Meter	I Anl.90%	I 15 000,--
I	I	I	250 m	I	I
I	I-----	I	I-----	I	I-----
				insgesamt rd.:	235 000,--

davon Gemeinde 10% = rd. 23 500,--
davon Anlieger 90% = rd. 211 500,--

H.2 Weitere Kosten aufgrund von Ortssatzungen

Gesetz- grundlage	Erschließungs- aufwand	Summe	Träger der Kosten	geschätzte Kosten
I	I Wasser-	I je Haus	I	I
I	I versorgung	I 7 000,--	I Anlieger	I 84 000,--
I	I sonstige	I	I	I
I	I Kosten	I Abwasser- u.	I	I
I	I	I Regenwasser	I je Haus	I 8 000,--
I	I	I beseitigung	I	I
I	I	I	I	I
I	I	I Elt-	I je Haus	I 3 500,--
I	I	I Versorgung	I Anlieger	I 42 000,--
I	I-----	I-----	I-----	I-----

imt ca: 222 000,--

davon Anlieger 100% = 222 000,--

Von den überschläglich ermittelten Kosten des Erschließungsaufwandes nach dem Baugestzbuch von 235 000,--DM muß die Gemeinde selbst 10%, das sind rd. 23 500,-- DM tragen.

I. Bodenordnende Maßnahmen


Da der Ausbau der Erschließungsanlagen dieses Baugebietes in den Jahren 1994 bis 1997 vorgesehen ist, wird die Gemeinde die von ihr aufzubringenden Erschließungskosten in den Haushaltsplänen der Jahre 1994 bis 1997 bereitstellen.

er Planer:

Für die Gemeinde:

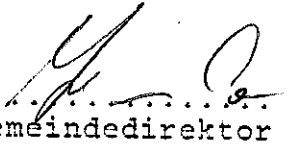
Dolfsburg, den 17.05.1993
1.11.1993

Steinhorst, den 1.11.1993


Dipl.-Ing.



Stellv. Bürgerm.


Gemeindedirektor

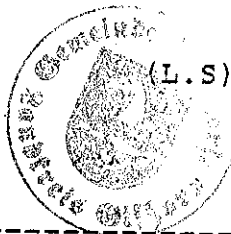
EG

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan
nebst Bebauungsentwurf gemäß § 3 (2) BauGB

vom 12.7.1993 bis 16.8.1993

öffentlich ausgelegen.

Steinhorst, den 13.12.1993



(L.S.)


Gemeindedirektor

isc
übe
Ha

Eni
auf


Der Rat der Gemeinde Steinhorst hat diese Begründung
zum Bebauungsplan "Rübenberg"
in seiner Sitzung am 1.11.1993 beschlossen.

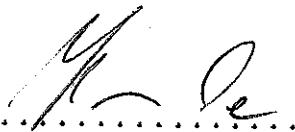
Steinhorst, den 13.12.1993

met
len



(L.S.)


stellv. Bürgerm.


Gemeindedirektor

in-
Lü-

-
te
m