

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 55
"RITTERALLEE"

(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)

ABSCHRIFT

**GEMEINDE KIRCHLINTELN
LANDKREIS VERDEN**

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.2 Flächennutzungsplan	5
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	5
2.4 Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen.....	6
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
3.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
3.3 Immissionsschutz.....	9
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima	9
3.5 Verkehr	10
4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG.....	11
5. VER- UND ENTSORGUNG.....	12
6. BODENORDNUNG	13
7. KOSTEN	13

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

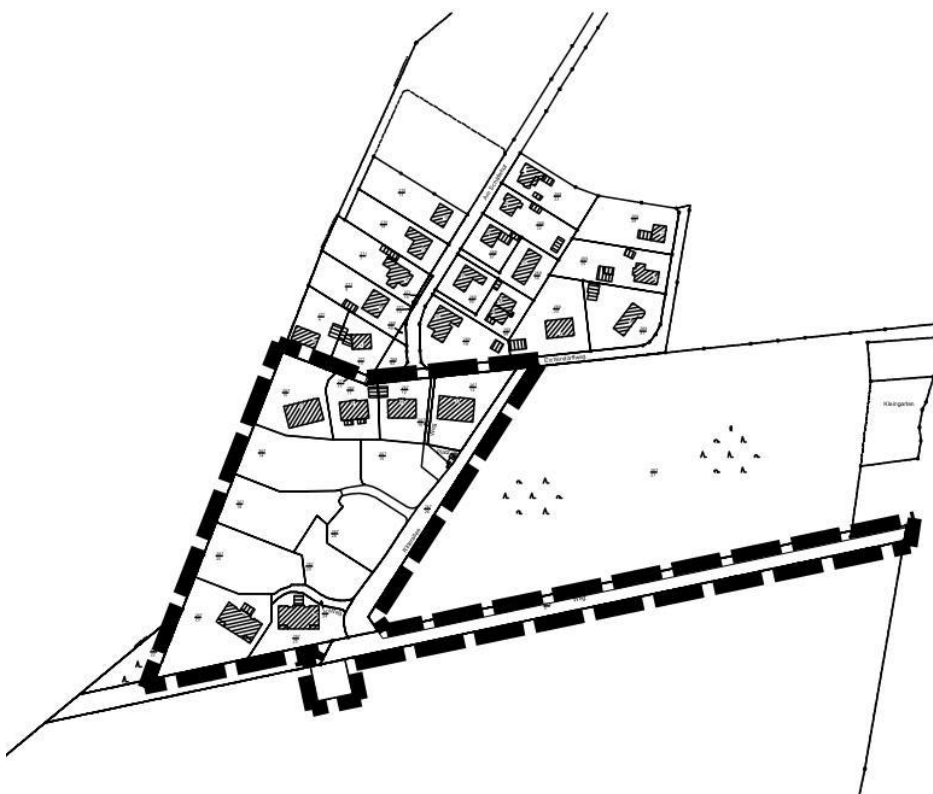
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Kirchlinteln, Landkreis Verden zwischen dem "Eichendorffweg" und der "Ritterallee" in der Flur 3 der Gemarkung Kirchlinteln (s. Abb. 1). Es wird begrenzt:

- im Norden: durch die Flurstücke 271/4, 271/11 und 269/53 (Eichendorffweg),
- im Osten: durch den vorhandenen Waldrand zwischen Eichendorffweg und "Ritterallee" sowie die "Ritterallee" (einschließlich) bis zur Weitzmühlener Straße,
- im Süden: durch die Süd- bzw. Nordgrenze der "Ritterallee" und durch eine Teilfläche südlich der Ritterallee im Flurstück 274/2 (Waldspielplatz),
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 267/10, 267/14, 267/18, 267/20 und 267/23.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



ohne Maßstab

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist im Norden an dem Eichendorffweg mit vier und im Süden an der Ritterallee mit zwei Wohnhäusern bebaut. Ansonsten sind die Flächen innerhalb des Plangebietes ungenutzt.

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein Wohngebiet mit einer aufgelockerten, überwiegend eingeschossigen Einfamilienhausbebauung an. Im Osten, Süden und Westen wird das Plangebiet durch den Wald "Lindhoop" begrenzt. Südlich befindet sich ein Waldspielplatz.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wird die Gemeinde Kirchlinteln dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort sind u.a. vorrangig die zentralen Orte durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur zu stärken. Dabei ist eine flächendeckende Grundversorgung in allen Lebensbereichen möglichst wohnortnah zu erhalten und eine ausreichende Wohnraumversorgung im funktionalen Zusammenhang zu den Versorgungseinrichtungen zu sichern.

In Abhängigkeit der Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur, der sozialen Belange einzelner Bevölkerungsgruppen und deren Mobilität soll das Netz der sozialen Dienste und sozialen Leistungen so spezifiziert, dezentralisiert und ggf. durch mobile Dienste ergänzt werden, dass für alle Bevölkerungsgruppen ausgewogene Lebensverhältnisse erreicht werden können. Diese sind in dem Maße an zentrale Orte zu bündeln, wie sich daraus günstige Erreichbarkeitsbedingungen und tragfähige Leistungsstrukturen für ein möglichst viele Bevölkerungsgruppen erreichendes und vielseitiges Angebot ergeben. Weiterhin soll u.a. der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung durch geeignete Maßnahmen bei der Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus sind vorrangig außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und zu schaffen. Durch neue Entwicklungsmöglichkeiten soll ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen geschaffen sowie Möglichkeiten für Weiterqualifizierung insbesondere für Frauen gesichert und verbessert werden.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden 1997 (RROP) ist die Ortschaft Kirchlinteln als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen für den

Planungsraum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Ebenso sollen sie ein ausreichendes Angebot für die Sicherung und Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten bereitstellen. Weiterhin sind Siedlungsentwicklungen an vorhandenen und zu entwickelnden ÖPNV-Linien zu konzentrieren. Siedlungsschwerpunkte sind Gemeindeteile mit zentralörtlicher Funktion. Hierzu gehört auch die Ortschaft Kirchlinteln.

Darüber hinaus ist im RROP auch ein Vorranggebiet für industrielle Anlagen zwischen der Stadt Verden und der Gemeinde Kirchlinteln zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen. Auf dieser Grundlage und der räumlichen Lage wird sich Kirchlinteln auch weiterhin entwickeln.

Die raumordnerischen Ziele werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da hier bereits ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan besteht, der hier eine Wohnbebauung festsetzt

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchlinteln stellt im Plangebiet eine Wohnbaufläche am Eichendorffweg und ansonsten Flächen für Gemeinbedarf (Soziales) dar. Der Bebauungsplan Nr. 55 setzt zukünftig ein allgemeines Wohngebiet fest. Da die Bauungsaufstellung als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepaßt.

2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplanes Nr. 55 „Ritterallee“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 „Seniorenwohnanlage Lindhoop“, der hier bereits eine Bebauung vorsieht. Der Bebauungsplan Nr. 55 dient der Nachverdichtung in der Gemeinde Kirchlinteln.
- b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 2,2 ha, davon sind ca. 1,5 ha als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 liegt die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche somit deutlich unter 20.000 qm.
- c) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planaufstellungsverfahren ist damit gegeben.

2.4 Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 55 wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40 „Seniorenwohnanlage Lindhoop“ vollständig aufgehoben.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Für das Plangebiet ist im Jahre 2000 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40 „Seniorenwohnanlage Lindhoop“ aufgestellt worden.

Ziel der Gemeinde Kirchlinteln war es u.a. mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einrichtungen für die ältere Bevölkerung zu schaffen. Dazu beabsichtigte ein Vorhabenträger die Errichtung einer Seniorenwohnanlage bestehend aus einer Alteinrichtung mit 44 Wohnungen für aktives betreutes Wohnen sowie benachbarten Wohngebäuden mit 20 Wohnungen (betreutes Wohnen bzw. für Personal) zu errichten. Von dem Vorhabenträger ist nur ein geringer Teil der Seniorenwohnanlage verwirklicht worden.

Da sich inzwischen die städtebaulichen Rahmenbedingungen, der Immobilienmarkt und auch die Wünsche der älteren Bevölkerung grundlegend verändert haben, ist diese Planung nicht mehr zu realisieren.

Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Wohnbebauung an. Ziel der Gemeinde Kirchlinteln ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Ritterallee“ diese Wohnbebauung bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und des Bedarfes an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser fortzusetzen.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet ist gegliedert, da in Teilbereichen bereits auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 eine Wohnbebauung entstanden ist.

Im nördlichen Teil (WA) sind eine Grundflächenzahl von 0,25, ein Vollgeschoss als Höchstgrenze sowie eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Weiterhin sind eine maximale Firsthöhe von 10 m und eine maximale Traufhöhe von 4,50 m zulässig, um die vorhandene Bebauung zu berücksichtigen.

Im südlichen Bereich (WA 2) sind ebenfalls bereits zwei Wohngebäude vorhanden. Hier wird entsprechend eine Grundflächenzahl von 0,4, zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, eine maximale Firsthöhe von 10 m sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Die Firsthöhen der baulichen Anlagen sind jeweils zwischen der mittleren Fahrbahnoberkante der das Grundstück erschließenden Straße und der Oberkante des Daches zu messen. Dieser Bereich ist bereits mit zwei Mehrwohnungshäusern bebaut, so dass hier auf dem Grundstück auch Platz für Fahrradabstellräume, Carports und andere Nebenanlagen benötigt worden ist. Insofern ist im WA 2 die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen worden.

Im mittleren unbebauten Teilbereich (WA 1) sind eine Grundflächenzahl von 0,4, ein Vollgeschoss als Höchstgrenze, eine maximale Firsthöhe von 10 m sowie eine offene Bauweise und Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen. Zusätzlich sind im WA 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

Ebenso muss im WA 1 die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für eine Doppelhaushälfte mindestens 325 m² betragen, um auch auf diesen Grundstücken eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf im WA 1 durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen nicht überschritten werden, um die Ortsrandlage des Plangebietes zu berücksichtigen und die aufgelockerte Bebauung der Umgebung fortzusetzen.

Weiterhin sind im gesamten Plangebiet die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um das angestrebte Wohnen nicht zu beeinträchtigen. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist erforderlich, da sie sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfes oder zu erwartender Störungen (z.B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht einfügen würden oder durch diese Nutzungen insgesamt erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm, auch durch Beherbergungsbetriebe) auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung entstehen würde.

3.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so ausgewiesen, dass sie ausreichenden Raum für die Unterbringung der baulichen Anlagen bieten. Im

nördlichen Bereich (WA) sind die Baufenster des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen worden, da die Gebäude schon vorhanden sind und aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 nur noch ein geringer Erweiterungsspielraum besteht.

Im WA 1 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der Straßen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um einerseits den relativ schmalen Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern und andererseits auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu erreichen und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Westen des WA 1 und WA 2 sind Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig, um den angrenzenden Waldbestand zu berücksichtigen.

Für den angrenzenden Wald ist bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 vom Staatlichen Forstamt eine Baumhöhenmessung durchgeführt worden. Hier sind Baumhöhen von 12,40 m bis max. 24,10 m gemessen worden. Darüber hinaus fängt der Wald im östlichen Bereich auch nicht an der Plangebietsgrenze an, da hier noch Freiflächen bzw. eine Fußwegverbindung dazwischen liegen. Insofern werden die Abstände bezüglich der Baumhöhe fast überall eingehalten. In den Einzelfällen, wo die Baumhöhe unterschritten wird, wird das Staatliche Forstamt diesen Waldrand forstwirtschaftlich so ausbilden bzw. gestalten, dass unter dem Gesichtspunkt der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht keine Ansprüche geltend gemacht werden können und die Sicherheit der Bewohner und auch der Brandschutz gewährleistet sind.

Die Nds. Landesforsten haben die Flächen innerhalb des Plangebietes an den damaligen Investor als Bauland veräußert. In Absprache zwischen den Vertragsparteien und der Gemeinde wurden auch die Baugrenzen entlang des Waldes festgelegt. Aufgrund der seinerzeit abgegebenen Stellungnahme der Landesforst vom 02.11.2000 ist davon auszugehen, dass das Forstamt auch für die Ausbildung des Waldrandes und damit auch für die Sicherheit gegen Waldbrand- und Windwurfgefährdung zuständig ist. Dieser Bebauungsplan ist rechtskräftig geworden.

Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 beschlossen. Ebenso genießen die bestehenden Gebäude Bestandsschutz und der Erwerber der unbebauten Flächen ein Vertrauensschutz auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Ein Zurücksetzen der Baugrenzen würde evtl. Entschädigungsforderungen gegen die Gemeinde auslösen und ergibt aus städtebaulicher Sicht keinen Sinn, da innerhalb des Plangebietes bereits nördlich und südlich zwei Gebäude dichter am Waldrand stehen.

Bezüglich der evtl. entstehenden Kosten für die Ausbildung oder Unterhaltung eines Waldrandes ist – wie bislang auch – eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und den Nieder-sächsischen Landesforsten abzuschließen.

3.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Östlich und südlich des Allgemeinen Wohngebietes wird das Plangebiet durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gegenüber der freien Landschaft eingegrünt. Hierfür enthält der Bebauungsplan am Rand des Plangebietes entsprechende Flächenfestsetzungen. Details der Pflanzmaßnahmen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 8 geregelt.

Bezüglich der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird auch auf Punkt 3.4 „Belange von Natur und Landschaft“ der Begründung verwiesen.

3.3 Immissionsschutz

Durch die Fortsetzung der nördlich vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet sind keine erheblichen zusätzlichen Schallimmissionen zu erwarten. Die Anbindung der geplanten Bebauung erfolgt über die „Ritterallee“, so dass im Bereich „Eichendorffweg“ keine zusätzlichen Fahrzeugverkehre zu erwarten sind.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Das Plangebiet ist im Norden und im Süden bereits mit einer aufgelockerten Wohnbebauung genutzt und somit überprägt. Im mittleren Bereich sind die Flächen ungenutzt und bilden eine Ackerbrache. Nennenswerte bedeutsame Biotopstrukturen sind auf der Ackerbrache selbst nicht vorhanden. Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40 „Seniorenwohnanlage Lindhoop“ sah hier ebenfalls eine aufgelockerte Bebauung vor.

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten, jedoch aufgrund auch noch un bebauter Bereiche nicht gänzlich auszuschließen. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt nach § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (Tötungstatbestand) zu vermeiden ist die Baufeldräumung (Abschieben des Oberbodens) möglichst außerhalb der Brutzeit zu tätigen. Sollten innerhalb der Brutperiode die Bauarbeiten beginnen, ist das Baufeld auf Fortpflanzungsstätten zu überprüfen.

Der Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) greift nur dann, wenn sich durch den Eingriff der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Im Gegensatz zum Tötungstatbestand sind Störungen nicht nur auf die direkte Eingriffsfläche zu beziehen, sondern auch auf das Umfeld. Da es sich bei der Eingriffsfläche um eine innerörtliche Fläche handelt, ist eine anthropogen bedingte Störungsintensität bereits vorhanden. Durch die spätere Nutzung geht kein signifikant größeres Störpotenzial aus, so dass populationsrelevanten Wirkungen im Sinne des Störungstatbestandes nicht anzunehmen sind. In der Umgebung finden sich ausreichend Strukturen, die ökologische Funktionen als Fortpflanzungs-, Ruhestätten und Nahrungsraum bieten. Somit bleibt die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und

Ruhestätten potentiell zu erwartender Artengruppen von Anhang IV-Arten und von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Waldmantelgebüsch zu entwickeln. Folgende Arten (nachweislich regionaler Herkunft) sind zu verwenden:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Salweide (*Salix caprea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*)

Qualität und Pflanzdichte: 2x verpflanzte Sträucher, 80-120 cm hoch, gegen Wildverbiss geschützt. 1 Pflanze pro m².

Pflege: nur in der Anwachsphase (1-3 Jahre). Danach naturnahe Entwicklung ohne gärtnerische Maßnahmen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November-April) nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10% sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 258/11 der Flur 3 der Gemarkung Kirchlinteln befindlichen Ausgleichsmaßnahmen (s. Anlage 1) sind dem Plangebiet zugeordnet. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Die Ausgleichsmaßnahmen, die die Umwandlung in einen naturnahen Laubwald auf einer gemeindeeigenen Fläche beinhalteten, sind bereits durchgeführt.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Ritterallee“, die östlich an die „Weitzmühlener Straße“ anschließt und eine neu anzulegende Planstraße. Die „Ritterallee“ wird in ganzer Länge als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da hier noch ein Ausbau erfolgt. Das Verbindungsstück der „Ritterallee“ zum „Eichendorffweg“ wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger, Radfahrer, Feuerwehr-, Rettungs- und Müllfahrzeuge festgesetzt. Eine Durchfahrt zum „Eichendorffweg“ ist somit für den übrigen Individualverkehr nicht möglich. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist hier eine Absperrung durch einen Poller etc. zu errichten.

Eine vorhandene Fußwegverbindung vom westlichen Bereich des „Eichendorffweges“ zur „Ritterallee“ wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt. Hier soll auch ein Regenwasserkanal, der das Oberflächenwasser aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet ableitet, angelegt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr:

In fußläufiger Entfernung (etwa 500m) zum überplanten Gebiet befindet sich die Haltestelle „Kirchlinteln, Zum Spielplatz“, die von der Linien 713 (Verden-Kirchlinteln-Verden) im 1h-Takt bedient wird sowie von der Linie 715 im schulorientierten Verkehr.

Außerdem befindet sich in fußläufiger Entfernung (etwa 250m) zum überplanten Gebiet die Haltestelle „Kirchlinteln, Am Schäferhof“. Diese Haltestelle wird von der Bürgerbuslinien 782 bedient.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 80 und 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gem. § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren und bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen.

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Die Dachneigungen in den angrenzenden Wohngebieten in Kirchlinteln haben eine Neigung von mehr als 20°. Zur Fortführung und Wiederherstellung eines einheitlichen Ortsbildes werden daher im Plangebiet (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 20 Grad festgesetzt.

Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen rot-, rotbraun und anthrazit zulässig. Photovoltaikanlagen in anderen Farben und begrünte Dächer sind aus energetischen Gründen zulässig.

Bei der umliegenden Bebauung liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) höhengleich oder bis zu zwei Stufen höher als die öffentliche Verkehrsfläche. Um sicherzustellen, dass künftige Gebäude im Plangebiet sich dem umgebenden Bestand einfügen, dürfen die Oberkanten der Erdgeschossfußböden höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks - liegen.

Im nördlichen Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind wie im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 Traufhöhen festgesetzt. Diese dürfen das Maß von 4,50 m, gemessen zwischen der mittleren Fahrbahnoberkante der das Grundstück erschließenden Straße und der Schnittkante zwischen der Gebäudeaußenkante mit der Dachaußenkante, nicht überschreiten. Im übrigen (unbebauten) Bereich mit einer eingeschossigen Bauweise (WA 1) wird auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet, um die Baufreiheit der zukünftigen Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken und um auch zeitgemäße und auf dem Immobilienmarkt nachgefragte Hausformen (z.B. sog. mediterrane Häuser) zu ermöglichen.

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Trinkwasserverband Verden.

Die Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 bei der Durchführung des Bebauungsplanes sichergestellt.

• Abwasserbeseitigung

Die *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt durch Anschluss an die zentrale Kanalisation, die der Kläranlage in Verden zugeleitet wird. Ein Teil des Plangebietes ist bereits angeschlossen.

Die Beseitigung des anfallenden *Oberflächenwassers* im Plangebiet erfolgt, wie bei den bebauten Grundstücken, durch Versickerung auf den Grundstücksflächen.

Südlich des Plangebietes befindet sich im Wald ein Spielplatz (Waldspielplatz), der z.T. überregional besucht wird. Hier soll nun eine Toilettenanlage errichtet werden. Die erforderliche Fläche wird mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ für den Waldspielplatz festgesetzt.

• Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EWE Netz AG, die Versorgung mit Erdgas wird von den Stadtwerken Verden GmbH geleistet. Eine vorhandene Transformatorenstation an der Ritterallee wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Allgemeiner Hinweis:

Aufgrund des zugrunde liegenden Bebauungskonzeptes, das zukünftig 14 Baugrundstücke vorsieht, ist eine neue Erschließung erforderlich. Im Plangebiet sind z.T. bereits verschiedene Versorgungsleitungen vorhanden. Für die neu anzulegenden Straßen sind Versorgungsleitungen umzulegen. Einzelheiten sind zwischen den betroffenen Versorgungsträgern und dem Investor bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu regeln.

- **Abfallentsorgung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Verden.

6. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Ritterallee“ ergeben sich für den Haushalt der Gemeinde Kirchlinteln keine Kosten.

Kirchlinteln, den30.05.2013

gez. Rodewald

.....

(Rodewald)
Bürgermeister

Anlage 1: Lage der externen Ausgleichsfläche

Flurstück 258/11, Flur 3 der Gemarkung Kirchlinteln

