



Fre - 3.2

Fre - 2.2

Gemeinde Frellstedt

Begründung zur 2. Änderung der Bebauungspläne "Im Roden" und "Im Roden 2"

Inhalt

1	ALLGEMEINES	1
1.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	1
1.2	AUFSTELLUNGSBESCHLUß	1
1.3	LAGE UND GRÖÖE DES GELTUNGSBEREICHS.....	1
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	1
2.1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	1
2.3	BAULEITPLÄNE IM GELTUNGSBEREICH.....	1
	<i>B-Plan "Im Roden".....</i>	<i>1</i>
	<i>B-Plan "Im Roden 2".....</i>	<i>2</i>
2.4	ART DER BESTEHENDEN BAULICHEN NUTZUNGEN IM PLANGEBIET UND IN DER NACHBARSCHAFT.....	2
2.5	STRUKTUR DER BESTEHENDEN BEBAUUNG	2
2.6	GESTALTUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNG IM PLANGEBIET UND IN DER NACHBARSCHAFT.....	3
2.7	ERSCHLIEßUNG, VERSORGUNG.....	3
2.8	IMMISSIONSSCHUTZ.....	3
2.9	NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN.....	3
3	PLANUNG.....	4
3.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE.....	4
3.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	4
3.4	ERSCHLIEßUNG	4
3.5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....	4
3.6	IMMISSIONSSCHUTZ.....	5

Objekt- und Landschaftsplanung

Brokof & Voigts
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt
05355/98911 Fax 98912

1 ALLGEMEINES

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Frelstedt beabsichtigt, die durch die Bebauungspläne "Im Roden" und "Im Roden 2" festgesetzte Art der baulichen Nutzung von Dorfgebiet (MD) in Allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern, um den planungsrechtlichen Festsetzungsinhalt mit den vorhandenen Nutzungen in Einklang zu bringen.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde hat am 27.09.2000 den Beschluß gefaßt, die Bebauungspläne "Im Roden" und "Im Roden 2" bezüglich der Art der baulichen Nutzung zu ändern.

1.3 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten der Ortslage und umfaßt die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Im Roden" und "Im Roden 2".

Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke

- Im Roden 1 bis 20,
- Schierenblick 1 bis 7
- Schillerstraße 6 bis 10,
- die Verkehrsflächen der Straßen "Schierenblick", "Im Roden" und "Schillerstraße" sowie
- eine Fläche für Anlagen zur Abwasserbeseitigung

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz vom 18.08.1998

BauNVO 1962 - Baunutzungsverordnung 1962 vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429)

BauNVO 1968 - Baunutzungsverordnung 1968 vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30.04.1998.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordelm stellt den Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dar. Der Ursprungsplan von 1974 wies das Gebiet noch als Dorfgebiet aus. Mit der 2. Änderung des FNP (rechtsgültig seit 1982) wurde die Darstellung entsprechend der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung (Wegfall dörflicher Nutzungen) zum Allgemeinen Wohngebiet geändert.

2.3 Bauleitpläne im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich existieren zwei Bebauungspläne:

B-Plan "Im Roden"

Dieser Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke

- Im Roden 1 bis 20,
- Schillerstraße 6 bis 10,
- die Verkehrsflächen der Straßen "Im Roden" und "Schillerstraße" sowie
- eine Fläche für Anlagen zur Abwasserbeseitigung

Der Plan ist am 21.7.1965 bekanntgemacht und damit rechtsgültig geworden. Im Geltungsbereich dieses B-Planes ist die BauNVO 1962 anzuwenden.

Der Plan enthält folgende Festsetzungsinhalte:

- Dorfgebiet
- GRZ 0,4
- GFZ 0,4
- eingeschößig
- überbaubare Fläche mittels Baugrenzen und Baulinien
- Garagen auf der Grenze zulässig
- halboffene Bauweise
- anzupflanzende Bäume auf den Grundstücken
- Sichtdreiecke in den Straßeneinmündungsbereichen
- Verkehrsflächen

B-Plan "Im Roden 2"

Dieser Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke

- Schierenblick 1 bis 7 und
- die Verkehrsflächen der Straße "Schierenblick"

Der Plan ist am 16.3.1973 bekanntgemacht und damit rechtsgültig geworden. Im Geltungsbereich dieses B-Planes ist die BauNVO 1968 anzuwenden.

Der Plan enthält folgende Festsetzungsinhalte:

- Dorfgebiet
- GRZ 0,4
- GFZ 0,4
- eingeschößig
- überbaubare Fläche mittels Baugrenzen
- nur Einzel- und Doppelhäuser
- Garagen ohne Grenzabstand zulässig
- Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke zur Ortsrandeingrünung
- Sichtdreiecke in den Straßeneinmündungsbereichen
- Verkehrsflächen

In der Vergangenheit wurde bereits eine Änderung dieser B-Pläne bezüglich der Geschößigkeit erwogen, ohne daß das eingeleitete Änderungsverfahren zum Abschluß gebracht wurde. Dennoch ist der vorliegende B-Plan als 2. Änderung zu benennen.

2.4 Art der bestehenden baulichen Nutzungen im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Landwirtschaftliche Nutzungen sind - auch im Nebenerwerb - nicht vorhanden.

Es existieren keine Tierhaltungen, die den Umfang einer Tierhaltung im Rahmen der Wohnnutzung übersteigen.

2.5 Struktur der bestehenden Bebauung

Das Gebiet ist mit einer Ringstraße und einem kleinen Stichweg (Schierenblick) erschlossen. Es handelt sich um reine Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr.

Die überwiegend eingeschößigen Gebäude¹ stehen auf Grundstücken zwischen 500 und 1350 qm Größe.

Einige Grundstücke sind mit zweigeschößigen Gebäuden bebaut. Diese Gebäude sind auf der Grundlage der Braunschweigischen Bauordnung entstanden, die keine Definition zur Anzahl der Vollgeschosse enthielt.

Drei Gebäude haben eine zweigeschossige Fassade und ein relativ flaches Dach (ohne Wohnraum im Dachgeschoß). Die Firsthöhe dieser Gebäude übertrifft die der benachbarten eingeschößigen Bebauung nicht wesentlich.

Weitere Gebäude weisen augenscheinlich ein Verhältnis der Grundflächen des 1. Vollgeschosses und des Dachgeschosses von ca. 1:0,66 auf. Damit ist ohne genaues Aufmaß die Anzahl der Vollgeschosse nicht zu beurteilen. Bei diesen Gebäuden ist meist eine große Gaube eingezogen worden oder eine Dachseite ist auf der gesamten Länge angehoben worden.

Die zweigeschößigen Gebäude stehen im Widerspruch zur Festsetzung der Eingeschossigkeit im B-Plan "Roden", der darauf beruht, daß die Definition der Geschossigkeit in den Landesbauordnungen enthalten ist. Die bis 1974 rechtsgültige Baunschweigische Bauordnung enthielt jedoch keine Definition zu Vollgeschossen. Insofern wurden Gebäude nach dem äußeren Erscheinungsbild beurteilt.

Seit Inkrafttreten der NBauO (1974) besteht für die zweigeschößigen Gebäude ein diesbezüglicher Bestandsschutz. Bei neuen baulichen Maßnahmen sind jedoch die Maßstäbe der rechtsgültigen NBauO anzuwenden

2.6 Gestaltung der bestehenden Bebauung im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Die Gestaltung der Gebäude bezüglich der Dachfarben und -formen sowie der Fassadengestaltung ist insgesamt heterogen. Meist sind jedoch kleinere Einheiten mit ähnlichen Gestaltungsmerkmalen abzugrenzen.

2.7 Erschließung, Versorgung

Das Plangebiet ist bezüglich folgender Medien voll erschlossen:

- Elektrizität
- Telekommunikation
- Trinkwasser
- Löschwasser
- Gas
- Oberflächenwasser
- Abwasser

Die Leitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Ein Spielplatz ausreichender Größe und Ausstattung ist in 120 bis 300 m Entfernung, außerhalb des Geltungsbereichs, erreichbar.

2.8 Immissionsschutz

Als Immissionsquellen sind der Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße (K13) östlich des Geltungsbereichs und die Bahnstrecke Braunschweig – Magdeburg ca. 400 m nördlich des Plangebietes vorhanden.

2.9 Naturräumliche Grundlagen

Im vollständig bebauten Plangebiet sind die naturräumlichen Gegebenheiten stark überprägt.

¹ Die Anzahl der Vollgeschosse ist nach der Definition der rechtsgültigen NBauO zu beurteilen.

Der Untergrund wird aus Geschiebemergel und einer Lößüberdeckung gebildet. Der natürliche Bodenaufbau wurde durch die Bebauung und die gärtnerische Tätigkeit verändert.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist relativ gering und die Freiraumnutzungen umfassen die Bandbreite der heterogener Hausgärten von Gemüse- und Zierbeeten, Scherrasen, Nadelgehölzen bis zu hochstämmigen Obstbäumen und standortheimischen Gehölzen.

Gewässer 2. Ordnung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Norden grenzt ein Graben an, der auch das Oberflächenwasser des Gebietes aufnimmt.

Eine besondere Ausstattung des Gebietes bezüglich der einheimische Fauna und Flora ist nicht zu erwarten.

Die Grundstücke sind zur angrenzenden Feldflur mäßig bis gut eingegrünt. Nadelgehölze nehmen hier einen wesentlichen Anteil ein.

3 PLANUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung von Dorfgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet geändert.

MD -> WA

Damit werden landwirtschaftliche Nutzungen (auch im Nebenerwerb) sowie stärker störende gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen.

Die Umwidmung wird aufgrund der unterschiedlichen Beurteilungen im Bauplanungs- und Nachbarschaftsrecht erforderlich. Eine Nutzung (z.B. Tierhaltung im Nebenerwerb), die innerhalb eines Dorfgebietes planungsrechtlich zulässig ist, kann im vorliegenden Fall durch eine nachbarschaftsrechtliche Klage unterbunden werden, da diese Nutzung bezüglich der Immissionen nicht ortsüblich ist. Um auf der Ebene des Bauplanungsrechts den Schutz der vorherrschenden Wohnnutzung zu gewährleisten soll nun die Umwidmung von MD zu WA erfolgen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen unverändert bleiben.

Dies betrifft auch die Geschosigkeit, obwohl einige der Gebäude nach der rechtsgültigen NBauO zweigeschoßig sind. Der Gebietscharakter wird dennoch durch die eingeschosige Bauweise geprägt und auch die vorhandenen zweigeschoßigen Gebäude fügen sich bezüglich ihrer Firsthöhe in die Umgebung ein.

Für die vorhandenen zweigeschoßigen Gebäude besteht Bestandsschutz. Für einen Ersatzbau oder eine Erweiterung der Gebäude muß jedoch die Eingeschosigkeit berücksichtigt werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zu den überbaubaren Grundstücksflächen gibt es keine Änderungen.

3.4 Erschließung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

3.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Umwidmung des Gebietes hat keine Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

3.6 Immissionsschutz

Insbesondere die Bahnhofstraße mit einer Verkehrsbelastung von 3366 Fahrzeugen pro Tag² verursacht Lärmimmission im Plangebiet. Da eine städtebauliche Verdichtung im Plangebiet nicht angestrebt wird, können die umweltvorsorgenden Maßgaben des § 50 BImSchG und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht umgesetzt werden. Eine Überschreitung der sogenannten Sanierungswerte der 16. BImSchV von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht ist nicht zu erwarten. Insofern ergibt sich auch aus Gründen der Gefahrenabwehr kein diesbezügliches Planerfordernis.

Auch bezüglich der Bahnlinie ist kein Handlungsbedarf gegeben, da der Abstand zur Bahnlinie ausreichend groß ist, um der Gefahrenabwehr zu genügen.

Objekt- und Landschaftsplanung

Brokof & Voigts
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt
05355/98911 Fax 98912

VERFAHRENSVERMERK

Der Rat der Gemeinde Frellstedt hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB diese Begründung zur 2. Änderung der Bebauungspläne "Im Roden" und "Im Roden 2" in seiner Sitzung am ...11.05.2001.... beschlossen.

Frellstedt, den ... 18.05.2001.....



Bürgermeister

² Telefonische Auskunft des Tiefbauamtes beim Landkreis Helmstedt (17.4.2000): Verkehrszählung des Landkreis Helmstedt 1993/1994

