

BEGRÜNDUNG

DER GEMEINDE

J O R K

LANDKREIS STADE

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

NR. 18 B

„WESTLICH DER
ESTEBRÜGGER STR.“

===== PLANUNGSBURO =====

GEORG NEBEL BAUINGENIEUR BDB
Steglitzer Str. 17f, 2 Hamburg 70, Tel. 040/66 49 11

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

2.3 Veränderungsdruck

Der Inhaber des Baugeschäftes will auf ein zuerworbenes Grundstück innerhalb des Plangebietes (Flurstück 3/4) ein Lager- und Geragengebäude errichten.

Das Grundstück der Gärtnerei soll nach Aufgabe dieser als Baugebiet genutzt werden. Um hier eine städtebauliche Ordnung zu ermöglichen, hat die Gemeinde die unbebaute Fläche der Gärtnerei aufgekauft.

2.4 Nutzung und Planungsrecht der umliegenden Gebiete

Im Osten grenzt das Gebiet an die "Estebrügger Straße". An der östlichen Straßenseite bestehen Wohnhäuser (meist Einfamilienhäuser), es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Im Süden grenzt das Plangebiet an den B-Plan Nr. 18 A, und zwar im Südosten an ein Dorfgebiet (ein ehemaliger Obsthof, der unter Denkmalschutz gestellt ist und nur noch zum Wohnen genutzt wird) und im Südwesten ein Allgemeines Wohngebiet, welches mit neuen Einfamilienhäusern bebaut ist.

Im Westen und Nordwesten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im F-Plan als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Im Nordosten ist ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb (Obsthof) und auf der anderen Straßenseite sind zwei holzverarbeitende Betriebe vorhanden.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

3. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Aufgrund des Veränderungsdruckes, siehe Ziffer 2.3 der Begründung, ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, einen B-Plan jetzt aufzustellen.

Ziel und Zweck der Aufstellung ist es:

- den Bestand des Baugeschäftes zu erhalten und für diesen Betrieb eine Entwicklung in dem Rahmen zu ermöglichen, soweit dies
- aufgrund des Umweltschutzes (gesundes Wohnen)-möglich ist.
- außerdem soll eine bauliche Nutzung (Wohnen) auf dem ehemaligen Gärtneigebäude, unter Berücksichtigung der in der Nähe befindlichen gewerbl. Wirtschaft und Landwirtschaft (Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen) ermöglicht werden.

4. Rechtsgrundlage und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der B-Plan wurde aus dem Flächennutzungsplan, genehmigt von der Bezirksregierung Lüneburg am 21.10.1985, der in dem B-Plan-Bereich eine gemischte Baufläche dargestellt hat, entwickelt.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

5. Wahl des Standortes (Festsetzung des Geltungsbereiches)

Die Wahl des Standortes ist aufgrund der Vorgaben, siehe Ziffer 2.3 und 3 der Begründung, erfolgt.

Die Ausweisung stimmt auch mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein (siehe Erläuterungsbericht):

- "der Flächennutzungsplan verfolgt das Ziel, die gemeindliche Entwicklung so zu lenken, daß möglichst viele Einwohner im direkten Einzugsbereich und in zumutbarer Entfernung von vorhandenen und geplanten Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt werden können."

"die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wurden unter folgenden Gesichtspunkten ausgewählt:
für die Wohnsiedlungsentwicklung kommen insbesondere die Versorgungsschwerpunkte Jork-Borstel und Estebrügge in Betracht." (Seite 15)

Das Plangebiet ist in der Entwicklungsfläche für die Wohnsiedlungsentwicklung enthalten und näher erläutert:

"die Fläche liegt im Anschluß an ein. Bebauungsplangebiet. Die Erschließung und Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen kann gesichert werden. Vorhandene Gewässer und Bepflanzungen sollen bei der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und geschont werden."

An öffentlichen Einrichtungen sind im Ortsteil Estebrügge vorhanden und fußläufig gut zu erreichen:

- die Grundschule
- Kindergarten
- Schulsportanlage (mit Sportplatz) an der Schule
- Sportanlage mit Sportplatz und Schießstand
- Postdienststelle
- Kirche
- Friedhof mit Friedhofskapelle

sowie Dienstleistungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Alle anderen Einrichtungen befinden sich im ca. 4 km entfernt liegenden Ortsteil Jork.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

6. Städtebauliche Maßnahmen

6.1 Art der Nutzung

Der Erläuterungsbericht zum F-Plan gibt folgenden Hinweis (Seite 15) :

"Innerhalb der vorhandenen bandartigen Siedlungsgebiete wurden Abrundungsflächen überwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt. Hier sind im Falle einer Wohnbebauung die Belange der Landwirtschaft besonders zu beachten und durch Schutzmaßnahmen Konflikte zu vermeiden"

Bei dem Streifen des Plangebietes an der "Estebrügger Straße" handelt es sich um ein ehemaliges Dorfgebiet mit einem Baugeschäft, einer ehemaligen Gärtnerei und einer ehemaligen Landarbeiterstelle sowie angrenzend im Norden mit einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb und im Süden mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb. Diese historische Struktur soll erhalten werden, insbesondere auch hinsichtlich des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten des im Plangebiet liegenden Baugeschäftes und des nördlich angrenzenden landw.Haupterw.-Betriebes. Aus der gemischten Baufläche des F-Planes wird daher ein "Dorfgebiet" (MD) entwickelt. Durch die entsprechende Festsetzung wird für das Baugeschäft (6-8 Beschäftigte) die Möglichkeit geschaffen, im Plangebiet ein kleines Lager- und Garagengebäude zu errichten.

Aufgrund der verschiedenen Voraussetzungen und Ansprüche wird das Dorfgebiet gegliedert:

-MD/A - Gebiet (keine Einschränkung)

Da diese Grundstücke von der Gemeindestraße erschlossen sind, belastet ein reger Kfz-Verkehr nicht die Planstraßen im B-Plan-Gebiet. Daher sind hier sämtliche Nutzungen eines Dorfgebietes zulässig.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

-MD/B - Gebiet (Schwerpunkt: Sonstiges Wohnen)

Innerhalb des gegliederten Dorfgbietes wird der MD/B -Bereich überwiegend dem "Sonstigem Wohnen" vorbehalten so daß das Wohnen in diesem Bereich durch direkte landwirtschaftliche und gewerbliche Emissionen nicht gestört wird. Dies ist erforderlich, da eine weitere Verdichtung des Dorfgbietes in diesem Bereich überwiegend durch Wohnhäuser erfolgen wird.

Die ausnahmsweise Zulassung für Nutzungen nach § 5 (2) 6 und 7 sollen nur erfolgen, wenn es sich um Betriebe handelt, die nur geringen Kfz-Verkehr benötigen. Damit soll erreicht werden, daß der Kfz-Verkehr innerhalb des B-Plan-Gebietes nur gering bleibt.

6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird dem B-Plan 18 A angelehnt in der Form, daß

- für das MD/A-Gebiet des Planbereiches die Maße des MD-Gebietes des B-Planes Nr. 18 A und
- für das MD/B-Gebiet des Planbereiches die Maße des WA-Gebietes des B-Planes Nr. 18 A übernommen sind.

da die Ausweisung des B-Planes Nr. 18 A sich bereits verfestigt und als zweckmäßig erwiesen hat.

Wie im B-Plan Nr. 18 A wird auch im MD/B-Gebiet dieses B-Planes die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 600 m² festgesetzt. Zusätzlich ist für die Wohnbaugrundstücke aus Gründen des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 9 (1) 3 BauGB ein Höchstmaß festgesetzt.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

6.3

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im MD/A-Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, um auch Hausgruppen, die eventuell bei gewerblicher Nutzung erforderlich werden, zu ermöglichen. Das MD/B-Gebiet ist für Einzelhausbebauung vorgesehen, da hier eine Einfamilienhausbebauung, wie im B-Plan Nr. 18 A, entstehen wird.

Die überbaubare Fläche auf dem westlichen Teil des Flurstückes 3/3 ist wegen des schmalen Grundstücks so geplant, daß diese in Zusammenhang mit dem Flurstück 3/4 bebaut werden kann, siehe auch Ziffer 15 der Begründung.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

7. Verkehrliche Erschließung

7.1 Straßen

Die Grundstücke in dem MD/A-Gebiet sind bereits direkt von der Estebrügger Straße erschlossen. Die Grundstücke des MD/B-Gebietes sind durch eine neu zu bauende Straße zu erschließen. Diese Planstraße wird als Übergangslösung an die Estebrügger Straße angebunden und nach Ausbau der Verlängerung der Straße "Hinter den Höfen" von dieser erschlossen.

Die Planstraße wird nur gering mit Verkehr belastet. Daher ist für die Planstraße nur ein relativ geringer Str.-querschnitt mit einem Ausbau im "Mischsystem" als Spielstraße vorgesehen.

Die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen, auch in den Fahrgassen, ist in einem Pflasterplan durch Entwurfs- und Gestaltungsmaßnahmen sicherzustellen, damit das Zeichen 326 StVO "Verkehrsberuhigter Bereich" angewendet werden kann. Diese Stichstraße endet mit einem Wendeplatz von 16 m Durchmesser plus 2 x 1 m Sicherheitsabstand und ist somit für zweiachsige Müllfahrzeuge, die am meisten vorkommenden Fahrzeuge, befahrbar.

Durch diesen Wendeplatz läuft die bereits eingeplante Straßentrasse für das im Westen und Norden zu erweiternde Bebauungsgebiet gemäß F-Plan-Darstellung. Diese Straßentrasse wird an die Straße "Hinter den Höfen" des B-Planes Nr. 18 A, wie in der Planung zum B-Plan 18 A dargestellt, angeschlossen.

Bei einem Ausbau der geplanten Erschließungsstraße am südwestlichen Rand des Plangebietes (Verlängerung der Straße "Hinter den Höfen", ist die Straßentrasse auf dem Flurstück 53/5 nicht mehr erforderlich.

Daher ist am Ostrand des Flurstückes 53/4 ein Wendeplatz für die Stichstraße auf dem Flurstück 53/4 eingeplant.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

Auch für die Erschließungsstraße am südwestlichen Rand des Plangebietes ist das "Mischsystem" vorgesehen, wie dies bereits in der Verlängerung der Straße "Hinter den Höfen" vorhanden ist. Für diese Planstraße wird ebenfalls ein Pflasterplan erforderlich, um die verkehrsberuhigte Ausführung sicherzustellen.

Vorschläge für die Straßenquerschnitte, in Anlehnung an die EAE 85, sind in der Anlage Nr. 1 zur Begründung enthalten.

Für die Flurstücke 3/3 und 3/4 ist zur Verlängerung der Straße "Hinter den Höfen" ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Damit soll erreicht werden, daß der Kfz-Verkehr aus dem MD/A-Gebiet, der auch gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Verkehr umfassen könnte, nicht über die Straße "Hinter den Höfen" und somit durch das B-Plan-Gebiet Nr. 18 (Nr. 18 A und 18 B) läuft. Die beschriebenen Flurstücke sind direkt an die Estebrügger Straße anzuschließen.

Der Anschluß der Stichstraßen für die westliche Erweiterungsfläche ist noch nicht mit geplant, dieser wird erst bei der B-Plan-Aufstellung, die für die Erweiterung erforderlich ist, festgesetzt.

Mehrere Bürger des B-Plan-Bereiches Nr. 18 A sprachen sich gegen die Anbindung des Plan-Bereiches 18 B über die Straße "Hinter den Höfen" aus, insbesondere da das bereits fertige B-Plan-Gebiet Nr. 18 A mit dem Baustellenverkehr des neuen Planbereiches belastet wird und das Sackgassenprinzip nicht berücksichtigt wird. Der Gemeinderat hat im Abwägungsverfahren festgestellt:

- der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 18 B wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 A entwickelt. Dieser Bebauungsplan sieht bereits vor, daß die Straße "Hinter den Höfen" als Erschließungsstraße in das Plangebiet Nr. 18 B fortgeführt wird. Insofern sind die Belange der abgeschlossenen Bebauung im Plangebiet Nr. 18 A berücksichtigt.
- die heutigen Planungsgrundsätze nach dem EAE 85 "schreiben nicht ausschließlich Sackgassen für Wohngebiete vor. Wichtig ist hier nur, daß die allgemeinen Grundsätze der Verkehrsberuhigung berücksichtigt werden. Im übrigen wird das Sackgassen-Prinzip aufrecht erhalten, da bei einem Ausbau der Verlängerung der Straße "Hinter den Höfen" die direkte Verbindung für Kfz zur Estebrügger Straße geschlossen wird.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

- Eine Erschließung des Planbereiches zur Estebriügger Straße ist wegen eventueller Grundstücks-Schwierigkeiten noch fraglich. Daher muß die vorgesehene Straßentrasse: Verlängerung der Straße "Hinter den Höfen" aufrecht erhalten werden.
- Außerdem würde die Breite des Straßenquerschnittes der Planstraße zur Estebriügger Straße für eine ausschließliche Erschließung des nördlich des B-Planes Nr. 18 A liegenden Bereiches nicht ausreichen. Ein Anschluß zur Buxtehuder Straße ist vom Planbereich aus nicht möglich. Dieser Anschluß könnte erst bei der Erschließung des nordwestlichen Bereiches des gesamten B-Planes Nr. 18 (B-Plan Nr. 18 C) erreicht werden, sofern der neue Straßenanschluß zur Kreisstraße nicht die Verkehrssicherheit gefährdet.
- Die Erschließung der maximalen 10 Baugrundstücke über die Verlängerung der Straße "Hinter den Höfen" bedeutet keine übermäßige Belastung für das Baugebiet 18 A. Bei der späteren, eventuellen weiteren Erschließung des Plangebietes (18 C und folgende) ist eine Verkehrsführung zu suchen, die das Plangebiet Nr. 18 A nicht zusätzlich belastet.

Im übrigen soll durch die Festsetzung der Straßentrasse "Verlängerung der Straßen Hinter den Höfen" die mögliche weitere Erschließung offen gelassen werden, um keine Zwangspunkte zu schaffen. Dadurch kann die Erschließung des gesamten Planbereiches des B-Planes Nr. 18 (18 A, 18 B, 18 C ff) den zukünftigen Erfordernissen angepaßt werden.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

7.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen sind als Parkbuchten im Straßenquerschnitt der Haupterschließungsstraße (Verlängerung der Straße "Hinter den Höfen"), die am Südwestrand des Plangebietes liegt, berücksichtigt.

Beim Bau des 1. Abschnittes (befahrbarer Wohnweg auf den Flurstücken 53/5 und 53/4 können diese Flächen auf den in der Mitte liegenden Wendeplatz sowie auf der zukünftigen Straßentrasse am westlichen Wendeplatz geschaffen werden, da diese Flächen erst beim Ausbau der Haupterschließungsstraße benötigt werden.

Die öffentlichen Parkflächen für Kfz werden nicht im B-Plan festgesetzt, da die Lage sich im Laufe der Bauabschnitte ändert. Sie sind der Detailplanung vorbehalten und müssen, insbesondere bei dem befahrbaren Wohnweg, im Pflasterplan dargestellt werden. Ein Vorschlag zur Anlage der öffentlichen Parkflächen des 1. Bauabschnittes befindet sich als Anlage zur Begründung.

7.3 Fuß- und Radwege

Am südlichen Rand des Planbereiches (im B-Plan Nr. 18 A) ist eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Estebrügger Straße und der Straße "Hinter den Höfen" festgesetzt. Diese Verbindung kommt auch dem Planbereich zugute.

Bei der Erstellung der Haupterschließungsstraße (Verlängerung der Straße "Hinter den Höfen") könnte die nicht mehr benötigte Verkehrsstraße auf dem Flurstück 53/5 in 3 m Breite als Fuß- und Radweg Verwendung finden.

7.4 Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtfelder an den Knotenpunkten sind gemäß den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85) mit Schenkellängen von 30 m und 10 m geplant.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

8. Grünflächen und Landschaftspflege

8.1 Spielplatz

Aufgrund des relativ kleinen Plangebietes (voraussichtliche Erstellung von ca. 10 Einfamilienhäusern), der Verkehrserschließung im Mischsystem (die Verkehrsfläche innerhalb des MD/B-Gebietes wird als Spielstraße genutzt) und des in der Nähe befindlichen Spielplatzes des B-Planes Nr. 18 A, wird auf eine Festsetzung eines Spielplatzes im B-Plan-Bereich verzichtet.

Eine Ausnahmegenehmigung gemäß Kinderspielplatzgesetz wird gestellt.

Der vorhandene Spielplatz des B-Planes Nr. 18 A kann über die Verlängerung der Straße "Hinter den Höfen" fußläufig gut erreicht werden.

In der Gesamtplanung des B-Planes Nr. 18 ist eine Erweiterung des vorhandenen Spielplatzes im B-Plan Nr. 18 A in dem Bereich des zukünftigen B-Planes Nr. 18 C geplant. Von diesem Spielplatz ist eine direkte Fußwegverbindung zum Planbereich des B-Planes Nr. 18 B vorgesehen. Da der vorgesehene Spielplatz im B-Plan Bereich Nr. 18 (A-C) zentral liegt und aufgrund des größeren Einzugsgebietes nicht nur entsprechend groß sondern auch mit vielen Spielgeräten gebaut werden kann, ergibt sich bei einer weiteren Erschließung eine sinnvolle Spielplatzanlage, die auch zu entsprechenden sozialen Kontakten führen kann.

8.2 Anpflanzungsgebote

Als Abschluß des Planbereiches zum Norden (zum vorhandenen Obsthof) ist ein Anpflanzungsgebot für einheimische Großlaubebäume festgesetzt. Zur Art der Laubbäume gibt der Flächennutzungsplan einen Hinweis:

"Für das Gebiet der Gemeinde Jork gelten Eichen-, Birken-, Eichenhain-, Buchen- sowie Erlenwälder als potenziell natürliche Vegetation".

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

Für die Verkehrsflächen sind ebenfalls Pflanzgebote getroffen worden. Da die Standorte der Pflanzungen der Detailplanung (Berücksichtigung des Mischsystems im Pflasterplan) vorbehalten werden sollen, wird für die Verkehrsflächen nur die Stückzahl festgesetzt. Ein Pflanzvorschlag ist als Anlage Nr.4 der Begründung beigelegt.

Die Pflanzgebote im Pflanzstreifen und innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche berücksichtigen die Anpflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Während die festgesetzten Baum- und Straucharten im Streifen des Pflanzgebotes individuell gemischt werden können, ist für die Planstraße und für die Straßentrasse in Verlängerung der Straße "Hinter den Höfen" aus gestalterischen Gründen nur je eine Baumart vorgesehen. Zur Auswahl sind jedoch zwei bzw. drei Baumarten angegeben.

Die Pflanzgebote gelten als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff im Sinne des § 7 NNatG beim Bau der Planstraßen. Eine Ausweisung des Pflanzstreifens als öffentliche Fläche ist nicht möglich, da ein Unterhalt schmaler Pflanzstreifen durch die Gemeinde sich nicht verwirklichen läßt. Bei der Abwägung der öffentlichen Belange sprach sich daher der Gemeinderat für die Bepflanzung aus, die im Rahmen der Erschließung durchgeführt und deren Bindung vertraglich mit den Grundstückseigentümern gesichert wird. Diese Realisierung ist leicht möglich, da die Gemeinde sich noch im Besitz der überwiegenden Fläche mit dem Pflanzgebot befindet.

Außerdem erfolgen noch teilweise Bepflanzungen der Uferstreifen, die als Grünflächen festgesetzt sind.

B.3

Parkanlagen und Wasser
Der südliche Teil des Flurstückes 1/3, der im Planbereich liegt, ist als öffentliche Parkfläche festgesetzt, um zwischen dem Dorfgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet B Planes 18 A und des geplanten Wohngebietes dem westlichen Teil des Flurstückes 1/3 Abstand zum Dorfgebiet zu schaffen.

Ebenfalls ist der Bereich südwestlich der Haupterschließungsstraße (Angelegenheit der Straße "Hinter den Höfen") zwischen der Straßentrasse und dem Vorfluter (Regenrückhaltegraben) als öffentliche Parkfläche festgesetzt. Damit soll nicht nur ein Übergang zwischen dem Dorfgebiet und dem geplanten Wohngebiet geschaffen werden, sondern im Zusammenhang mit dem Ausbau des Vorfluters zur Regenrückhaltung eine Grün- und Wasserfläche innerhalb eines Siedlungsgebietes und damit auch eine ökologische Nische geschaffen werden, siehe auch Ziffer 12.1 der Begründung.

Das Flurstück 2/2, das sich zwischen dem MD/A- und dem MD/B-Gebiet, ist als private Grünfläche festgesetzt, wie die Uferstreifen des Grabens und damit die typische landschaftliche Struktur zu berücksichtigen. Dieser Streifen hat außerdem eine Trennfunktion zwischen den beiden gegliederten Flurstücksteilen.

Bei dem Graben zwischen den Flurstücken 1/3 und 3/2 bzw. 3/4 handelt es sich um einen funktionsfähigen Entwässerungsgraben, der im Zusammenhang mit der zu erstellenden öffentlichen Grünfläche zu erhalten ist, auch auf den Flurstücken 3/2 und 3/4. Auf diesen Grundstücken ist dies möglich, da die Baugrenze im 5 m Abstand zur Flurstücksgrenze liegt.

Grünfläche nicht festgesetzt

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

9. Denkmalschutz

Am südlichen Rand des Plangebietes, im B-Plan Nr. 18 A, befindet sich ein unter Denkmalschutz gestelltes Objekt:

Fachhallenhaus vom Anfang des 19. Jh., Stallgiebel mit Strohwaln, die beiden Hauptstiele mit Kopfbändern und Streben, Straßengiebel massiv erneuert. (Quelle: Bauaufnahme Landkreis Stade).

Das Gebäude ist 1980 als erhaltenswert eingestuft.

Im Planbereich sind keine Objekte vorhanden, die unter Denkmalschutz gestellt sind. Der Planbereich hat jedoch auf das im südlichen Bereich gelegene, denkmalgeschützte Gebäude sowie auf die historische gewachsene Bebauung an der Estebrügger Straße Rücksicht zu nehmen. Daher ist eine Gestaltungsfestsetzung getroffen.

10. Gestaltung der baulichen Anlagen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB dient die städtebauliche Planung unter anderem auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Interessen der privaten Grundeigentümer müssen aus den vorgenannten Gründen gegenüber dem Interesse der Öffentlichkeit zurückstehen.

Die Gestaltungsvorschrift soll die Bauleitplanung unterstützen und ergänzen. Durch örtliche Bauvorschrift wird ein Rahmen gesetzt, innerhalb dem die Bauherren und die Entwurfsverfasser Raum für eigene Initiativen haben. Damit kann bei verständiger Handhabung der Gestaltungsvorschrift das entstehen, was für die Schönheit und Wohnlichkeit wesentlich ist, eine Vielzahl individuell gestalteter Einzelbauten, die jedoch einander zugeordnet und soviel Gemeinsames ausweisen, daß sie eine harmonische Einheit bilden.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

Die Niedersächsische Bauordnung ermächtigt zum Erlaß gestalterischer Vorschriften, die über die Abwehr bloßer Verunstaltungen hinausgehen dürfen. Nach § 59 der NBauO sind daher gestalterische Anforderungen in örtlichen Bauvorschriften nicht auf die Abwehr von Verunstaltungen (ein häßlicher, das Empfinden des Beschauers nicht bloß beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand) beschränkt, sondern dürfen auch darauf gerichtet sein, Unschönheiten abzuwehren, Störungen architektonischer Harmonie zu verhindern und ästhetisch unerwünschte Erscheinungen aus dem Orts- und Landschaftsbild fernzuhalten.

Der Flächennutzungsplan sagt aus:

- das vorhandene Siedlungsbild soll durch die Entwicklung möglichst wenig überformt werden. Prägende Elemente der Altländer Kulturlandschaft sollen innerhalb von Siedlungsbereichen erhalten werden.

Um einen Gestaltungsrahmen zu setzen, sind für das Dorfgebiet Festsetzungen getroffen worden:

a) Baustoffen und Farben

Für die Hauptgebäude sind rote Verblendfassaden, auch mit Fachwerk in weißem Farbton, sowie Fenster in weißem Farbton, festgeschrieben. Diese Fassaden nehmen die Gestaltung der umliegenden Häuser auf und sind das verbindende Element der Einzelbauten. Die beschriebene Fassadengestaltung hat sich für das Ortsbild als wünschenswert herausgestellt und entspricht den vorhandenen Bauten sowohl im Planbereich wie auch in der Nähe des B-Plan-Gebietes, siehe Bestandsplan in der Anlage.

Im Plan- wie auch im Nachbarbereich, ist eine kleinformatige Dachdeckung (Pfannen) in unterschiedlichen Farbtönen vorhanden. Daher wird für den Planbereich kein Farbton sondern nur Dachpfannen oder -steine festgesetzt.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

b) Dachformen und -neigungen

Durch die Festsetzungen der Dachformen und einer Mindest- und Höchstdachneigung soll die Gestaltung der umliegenden Bauten aufgenommen werden.

Innerhalb der vorhandenen Bauten gibt es zwei Gestaltungsabweichungen, die Bestandsschutz genießen:

-ein zweigeschossiges Putzgebäude (hier sind jedoch die Nebengebäude im roten Ziegel erstellt) und

-ein in den letzten Jahren erstellter Neubau mit einem Walmdach

Diese Bauten entsprechen nicht der hier gewachsenen Ortsstruktur. Walmdachbauten sind außerdem für relativ kleine Grundstücke gestalterisch ungeeignet.

c) Traufhöhe

Mit den Festsetzungen der Traufhöhe soll erreicht werden, daß folgende, nicht landschaftstypische Bauformen auch in Zukunft ausgeschlossen werden:

-ein zu hoher Keller über Geländeoberfläche

-Bau eines hohen Drempels

-Bau von "Nurdach-Häusern"

Für Garagen und Nebenanlagen gelten die Festsetzungen nicht, da diese Gebäude im Verhältnis zu den Hauptgebäuden relativ klein und somit nicht ortsbildprägend sind. Ebenfalls sind für Nebengebäude im MD/A-Gebiet einige Festsetzungen der Hauptgebäude anders gefaßt, so daß wirtschaftliche Nebengebäude erstellt werden können, die den Gewerbebetrieb erfüllen.

Die Bauherren im Planbereich sollten mit ihren Architekten möglichst viele der Rahmenbedingungen der Hauptgebäude für die Garagen, Nebenanlagen und Nebengebäude übernehmen, damit diese baulichen Anlagen sich ebenfalls einpassen.

Ziel und Zweck der Gestaltungsfestsetzung ist, das Ortsbild zu erhalten, eine zusammenhanglose Vielfalt von Bauten zu vermeiden, insbesondere wegen der möglichen relativ kleinen Baugrundstücke. Dies wird erreicht durch die Festsetzung einiger Gestaltungselemente, die die Häuser der Nachbarschaft prägen.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

11. Versorgung

11.1 Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Überlandwerke Nord-Hannover (ÜNH).

11.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Netz des Wasserversorgungsverbandes "Wasserleitungsverband Altes Land".

Die erforderlichen Maßnahmen des erforderlichen Brandschutzes werden vor Aufstellung der Erschließung mit dem Gemeindebrandmeister, dem Brandschutzprüfer des Landkreises und dem Wasserversorgungsverband abgestimmt und sichergestellt.

11.3 Gasversorgung

Die Gemeinde Jork ist an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Buxtehude angeschlossen. Daher sollte ein Anschluß an das vorhandene Leitungssystem möglich sein.

11.4 Fernmeldeeinrichtungen

Für die Verlegung der Fernmeldeanlagen ist die Oberpostdirektion Hamburg zuständig.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, das Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, dem Fernmeldeamt 5 (Hamburg) schriftlich angezeigt werden.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

12. Entsorgung

12.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes richtet sich nach der Planung des Ing-Büros D. Schröder, Bremervörde: "Erschließungsplan Bebauungsplangebiet Nr. 18 (Estebrügge) sowie Oberflächenentwässerung für den Ortsteil Estebrügge". Diese Planung gibt folgenden Hinweis (S. 6):

"Wegen des unzureichenden Gesamtgefälles kann die Kanalisation nicht bis zur Hauptstraße (jetzt Estebrügger Straße) durchgeführt werden. Es wird vielmehr erforderlich, an der Planstraße "B" (Haupterschließungsstraße des Plangebietes: Verlängerung der Straße "Hinter den Höfen") eine vorhandene breite Wettern als Regenwasser-rückhaltebecken bestehen zu lassen. Dadurch wird ein Gefällegewinn von 0,70 m erzielt und außerdem können die unterhalb liegenden Rohrdimensionen der Kanalisation erheblich geringer gehalten werden. Auf diese offene Gewässerstrecke kann daher unter keinen Umständen verzichtet werden, und die Gemeinde muß bei dem Planfeststellungsverfahren für das Bebauungsgebiet Nr. 18 B unbedingt auf die Erhaltung dieser Wettern bestehen."
Die in Klammern stehenden Anmerkungen sind zusätzlich gefaßt.

Dieses Regenrückhaltebecken ist auch im F-Plan dargestellt. Der Erläuterungsbericht des F-Planes gibt folgende Hinweise:

"Regenrückhalteflächen sind dort im F-Plan dargestellt worden, wo diese Anlagen mehrere Funktionen erfüllen können:
-sie dienen in erster Linie der Entlastung der Wasserläufe
-sie haben Trennfunktionen zwischen Siedlungsbereichen und landwirtschaftlicher Nutzfläche
-sie dienen dem Milieuschutz bei entsprechender Einbindung in der Grünplanung der Gemeinde."

Das Regenrückhaltebecken, welches am Südwestrand des Plangebietes liegt, ist im B-Plan als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken ist so zu bauen, daß es auch einen ökologischen Zweck erfüllt (z.B. mit flachen und steilen Ufern und dementsprechend einzugrün.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

Die Ausführung wird einer Detailplanung vorbehalten. Daher ist an der nordöstlichen Seite des Regenrückhaltebeckens ein Grünfläche festgesetzt.

Damit die als Regenrückhaltebecken vorgesehene breite Wetter ihre Funktion jederzeit erfüllen kann, muß diese von Krautbewuchs und damit die für die Räumung entsprechende Fläche freigehalten werden. Eine Festsetzung eines Räumstreifens ist nicht erforderlich, da es sich bei den Uferstreifen um eine öffentliche Fläche handelt. Die Gemeinde wird unter Berücksichtigung von Anpflanzungen aus ökologischen und gestalterischen Gründen aufgrund einer Detailplanung entsprechende Räumflächen freihalten.

Der Anschluß der Erschließungsstraße des im Südwesten des Planbereiches liegenden Gebietes an die Hauptschließungsstraße (Verlängerung der Straße "Hinter den Höfen") und somit die Überquerung des Regenrückhaltebeckens, ist dem dazu aufzustellenden B-Plan vorbehalten. Ebenfalls ist die Festsetzung der südwestlichen Seite des Regenrückhaltebeckens, welches auf dem Flurstück 47/8 und damit außerhalb des Planbereiches liegt, dem aufzustellenden B-Plan (Nr. 18 C) vorbehalten.

Die Grundstücke, die an der Estebrügger Straße (ehemals Hauptstraße) liegen, sind bereits an einen Regenwasserkanal angeschlossen.

Das Regenwasser des Planbereiches wird anschließend über die Hauptvorfluter "Estebrügger Nebenwetter" und "Schöpfwerkswetter" mittels dem vorhandenen Deichschöpfwerk dem Fluß "Este" zugeführt.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

Die Gräben am Nordrand des Plangebietes sowie auf dem Flurstück 2/2 und am Rande des Flurstückes 3/1 sollen erhalten und in die Grüngestaltung eingebunden werden. Außerdem dürfen laut Niedersächsischen Wassergesetz Wasserläufe III. Ordnung ohne Genehmigung nicht verfüllt werden. Für die anderen nicht mehr benötigten Gräben ist eine Verfüllung vorgesehen.

Bei den Bauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Dränleitungen und Sammler zu achten.

12.2 Abwasserbeseitigung

Träger der Abwasserbeseitigung im Gemeindegebiet ist der Abwasserzweckverband Altes Land und Geestrand. Die Schmutzwasserkanalisation innerhalb der Gemeinde Jork ist an die Kläranlage Wetterndorf angeschlossen. Der Ortsteil Estebrügge (westlich der Este) ist bisher schon mit Leitungsanschlüssen versorgt worden, so unter andern auch der MD/A-Bereich des Plangebietes über den Hauptsammler im Zuge der Estebrügger Straße.

Der MD/B-Teilbereich kann über die geplanten Erschließungsstraßen an die vorhandenen Sammlerleitungen "Hinter den Höfen" und der "Estebrügger Straße" angeschlossen werden und muß erfolgen, andernfalls wird eine Bebauung der Grundstücke nicht zugelassen. Die Priorität und der Zeitablauf des Anschlusses dieses Bereiches muß mit dem Abwasserzweckverband abgestimmt werden.

12.3 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Stade.

In der Gemeinde sind keine Altablagerungen im Planbereich bekannt. Sollten sich während der Bauphase vorort Hinweise finden, sind diese dem Landkreis Stade anzuzeigen.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

13. Umweltverträglichkeit

13.1 Grund und Boden

Dadurch, daß nur ein Drittel der Fläche, die im F-Plan an diesem Standort als Baugebiet zur Verfügung steht, in Anspruch genommen wird und es sich zum Teil um eine bebaute Fläche bzw. eine nicht mehr genutzte Fläche (ehemalige Gärtnerei) handelt, ist mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen. Es wird nur ein kleiner Teil landwirtschaftlich genutzter Fläche vom gesamten Gebiet und damit nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Alternativflächen wurden nicht untersucht, da das Plangebiet an diesem Standort gebunden ist, siehe Ziffer 2.3 und 3. der Begründung.

13.2 Immissionsschutz

Durch den Bau der Umgehungsstraße (Kreisstraße) ist die östlich angrenzende "Estebrügger Straße" nur noch relativ gering belastet (Ziel- und Quellverkehr für den nördlichen Bereich des Ortsteiles Estebrügge). Dadurch halten die Verkehrsimmissionen sich in Grenzen.

Die Baufläche schließt im Westen und im Nordwesten noch an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Die Bebauung ist jedoch hier durch die zukünftige Straßentrasse und das Regenrückhaltebecken in einer Gesamtbreite von ca. 15 m getrennt. Dadurch sind Immissionen aus der Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen nur gering. Die vorgenannten Immissionen müssen jedoch in einem ländlichen Bereich, besonders in einem Dorfgebiet, hingenommen werden, soweit sie ortsüblich sind und nur zeitweise auftreten.

Da es sich bei den landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb im Nordosten des Plangebietes um einen Obsthof handelt, ergeben sich keine Emissionen aus einer Tierhaltung.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

Die weiter im Nordosten liegenden holzverarbeitenden Betriebe sind schon jetzt von Wohngebäuden umgeben, so daß die Betriebe aus Rücksicht auf das "Gesunde Wohnen" in der direkten Umgebung ihre Emissionen in Grenzen halten müssen, so daß mit Auswirkungen auf das Plangebiet nicht zu rechnen ist.

Die Emissionen des Baugeschäftes innerhalb des Plangebietes wurden bereits bei der Festsetzung "Art der Nutzung", siehe Ziffer 6.1 der Begründung, entsprechend gewürdigt und berücksichtigt.

Da es sich hier jedoch um kein Gewerbegebiet handelt, ist die Aufnahme einer Produktion durch das Baugeschäft, z.B. die Herstellung von Betonteilen, im B-Plan-Gebiet ausgeschlossen.

14. Auswirkungen

Bei einer Erstellung von Einzelhäuser im MD/B-Gebiet ist mit ca. 10 Wohneinheiten zu rechnen. Bei ca. 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit ermöglicht es somit 25 Einwohnern sich hier anzusiedeln. Diese geringe Einwohnerzahl wirkt sich nicht wesentlich auf die Infrastruktur der Gemeinde aus, insbesondere da aufgrund des Trends die Wohnungsbelegung in dem anderen Siedlungsflächen abgenommen hat.

Durch die Festsetzung des MD/A-Gebietes wird eine Entwicklungsmöglichkeit für das Baugeschäft geschaffen, um damit dieses am Ort behalten. Dadurch werden Arbeitsplätze gesichert bzw. zusätzlich geschaffen.

Die nicht mehr benutzten Obstanbauflächen, die zur Disposition standen, werden durch die Planung einer neuen andersartigen Nutzung, die der F-Plan vorbereitet hat, zugeführt.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

15. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die **Flächen** zur Erschließung sollen in freier **Vereinbarung erworben** werden. Sollte dies nicht möglich sein, **bildet** der B-Plan die Grundlage für eventuell **vorkommende, bodenordnende Maßnahmen** (Umlegung, **Grenzregelung und Enteignung**) gemäß BauGB.

Es wird **z.B.** eine Umlegung zwischen den Flurstücken 53/4, 53/5 mit dem Flurstück 54/3 erforderlich, **um entsprechend zugeschnittene Baugrundstücke zu erhalten**, falls **keine freie Vereinbarung zustande kommt**.

Für den **westlichen** Teil des Flurstückes 3/3 ist eine **sinnvolle bauliche** Nutzung nur im Zusammenhang mit dem Flurstück 3/4 möglich. Dies soll in freier **Vereinbarung mit dem Flurstücksinhabern 3/3 und 3/4** erfolgen, daher **sind dafür keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich**.

Die Flurstücke 3/2 und 4 bilden eine wirtschaftliche Einheit, **so daß** hierfür ebenfalls keine Maßnahme zur **Bodenordnung** und auch keine Festsetzung eines G-F-L-Rechtes **erforderlich** ist.

Bei dem Flurstück 2/2, der Fläche eines Grabens, handelt es sich um **ein Flurstück** mit "nicht ermittelten Eigentümer", **welches voraussichtlich je zur Hälfte den Flurstücken 3/3 und 54/3 zugeschlagen wird**.

16. Termine und Kosten

Die **Erschließungsmaßnahme**, die alsbald durchgeführt werden soll, **ist der Bau** der Planstraße im nördlichen Bereich des **Plangebietes** auf den Flurstücken 53/4 und 53/5. Die **Kosten** für die Erschließung betragen nach **Erfahrungswerten** ca. DM 230.000,--

Der **Kostenanteil der Gemeinde** beträgt mindestens 10% ca. DM 23.000,--

Die Mittel für die **Erschließung** sind in der Haushaltsplanung der **Gemeinde** eingestellt.

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

17. Verfahren

17.1 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem.

§ 3 (1) BauGB

Am 17.11.1988 fand ein Informationsabend statt, an dem die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet wurden. Die Bürger hatten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung.

17.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.

§ 4 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.11.1988 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Aufgrund der Stellungnahmen wurde insbesondere die Gebietsgliederung überarbeitet und detaillierte und zusätzliche Anpflanzungsgebote getroffen. Außerdem wurde für das MD/B-Gebiet die Alternativ-Planung gewählt.

17.3 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem.

§ 3 (2) BauGB

Am 9.3.1989 wurde vom Rat der Entwurf des B-Planes einschließlich Begründung sowie die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des B-Planes einschließlich Begründung hat vom 03.04.1989 bis 05.05.1989 öffentlich ausgelegt.

ausgearbeitet:

Hamburg, den 29.07.1988

aufgestellt:

Jork, den


Ortsplaner-

Begründung zum Bebauungsplan Jork Nr. 18 B

18. Feststellungsbeschluß über den Bebauungsplan, gem. § 10 BauGB

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Gemeinde J O R K in seiner Sitzung am 20.09.1989 den Bebauungsplan Jork Nr. 18 B "Westlich der Estebrügger Straße" als Satzung sowie diese Begründung beschlossen.

aufgestellt:

Jork, den

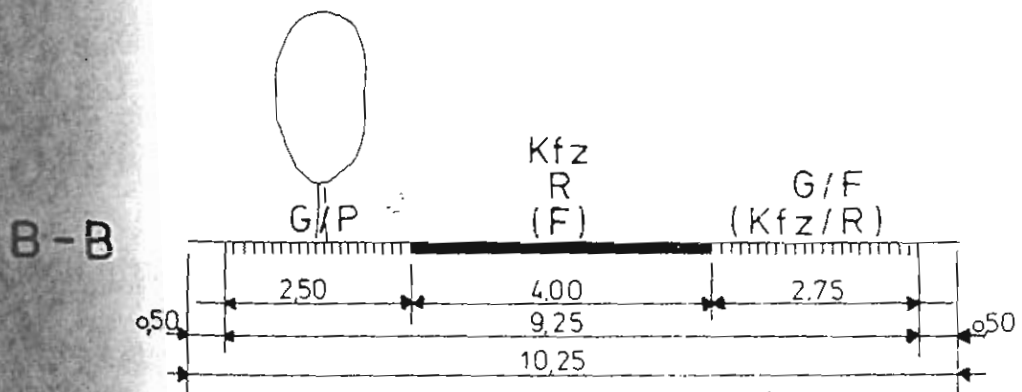
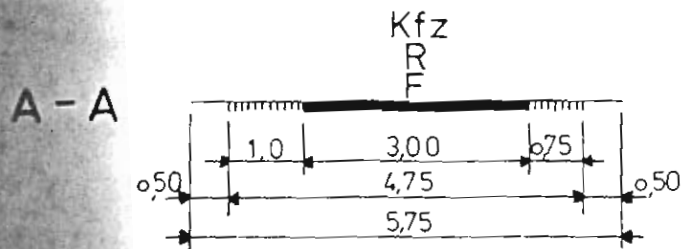
-Gemeindedirektor-

Anlagen

-A N L A G E Nr. 1-
zur Begründung zum
B-Plan JORK Nr. 18 B
Straßenquerschnitte

M 1 : 100

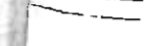


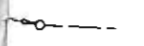


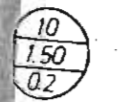
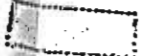
STRASSENQUERSCHNITTE M. 1:100

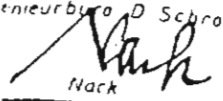




Zeichenerklärung

-ANLAGE Nr. 2-
zur Begründung zum
B-Plan JORK Nr. 18 B
Übersichtskarte
zur Oberflächenentwässerung
M 1: 5.000

-  gepl. Straßen
-  vorh. Hauptwetterern
-  gepl. Wetterausbau bzw. offener
Grabenausbau für den Ablauf der
Regenwasserkanalisation
-  gepl. Hauptleitungen der Regenwasser-
kanalisation
-  gepl. Hauptleitungen der Polderentwässerung
mit Sammlern
-  Grenze des Deich- und Schleusenverbandes
Königreich - Estebügger (gleichzeitig
Wasserscheide)
-  Nummer der Einzugsgebiete
Größe in ha
Abflußbeiwert ψ
-  Grenze der Einzugsgebiete
für die Estebügger Nebenwetterern

Gemeinde Jork Landkreis Stade							
Erschließungsplan Baugebiet Nr 18 (Estebügger) sowie Oberflächenentwässerung für den Ortsteil Estebügger							
Übersichtskarte 2							
M. 1: 5 000							
Aufgestellt Breinervörde den 20.8. 1975 Ingenieurbüro D. Schröder							
 Nach	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Datum</td> <td style="width: 50%;">Unterschrift</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Bearbeiter</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Anfertigung der Zeichnung</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>	Datum	Unterschrift	Bearbeiter		Anfertigung der Zeichnung	
Datum	Unterschrift						
Bearbeiter							
Anfertigung der Zeichnung							

Pl. Polderschöpfwerk 3
Q = 190 l/s

100
200

Wettern, A. (Straßengraben)

Estebügger Straße

ESTEBÜGGER ESTE

Klein

Baltweide

62
46
02

6.1
1.8
0.6

4
5.10
0.3

2
2.5
0.6

3
4.3
0.1

1
18.20
0.31

5
7.90
0.3

100m
L=284m

Schule

Esteburg




Esteburg

Zgl.





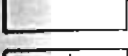
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterungen


DACHNEIGUNGEN

-  40° bis 60°
-  10° bis 35°
-  0° bis 5°




DACHFORMEN

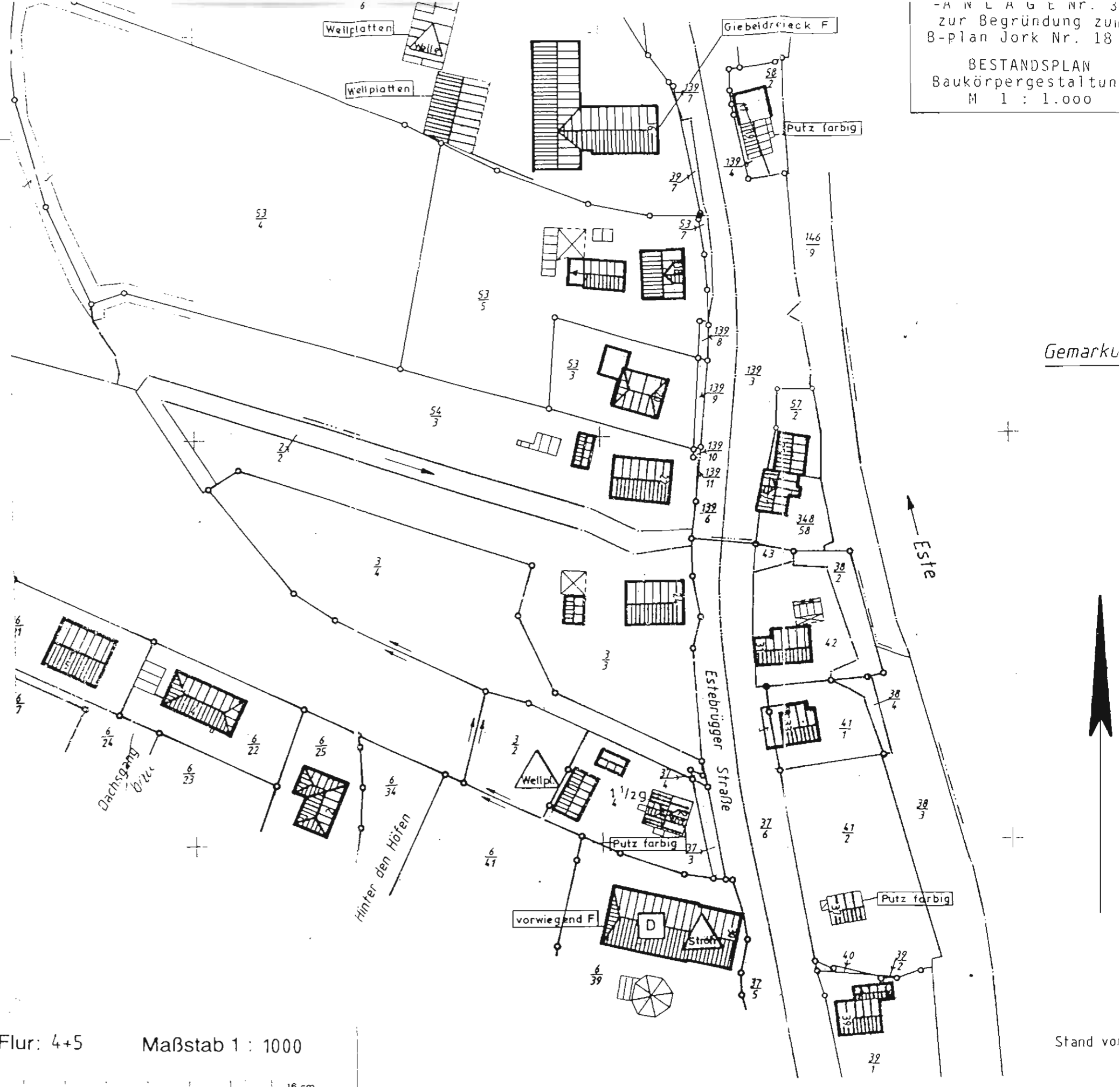
-  Satteldach
-  Walmdach
-  Krüppelwalm
-  Flachdach
-  Pulldach

DACHMATERIAL

-  Angabe des Materials
- ohne Angabe Kleinformatisches Material (z.B. Pfannen)

AUBENWÄNDE

-  roter Verblend
-  Fachwerk
-  Angabe des Materials



Flur 4

Gemeinde : Jork
Gemarkung : Königreich

Flur: 4+5 Maßstab 1 : 1000



Gemarkung

Stand vor

