

Gemeinde Hammah  
Samtgemeinde Himmelpforten



## Abrundungssatzung Nr. 3

für den Bereich

### "Westerende "

Begründung

vom 10. Dezember 1998



bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hammah durch:  
Diplom Ingenieure  
**Cappel Architekten + Planer**  
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Telefon 04144-1526, Fax 04144-1016

## **1 Situation und Aufgabenstellung**

### **Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am 14.09.1998 beschlossen für den Bereich „Westerende“ eine Abrundungssatzung aufzustellen und den vorliegenden Entwurf gebilligt. Der Geltungsbereich umfaßt die bebauten Grundstücke im Bereich „Westerende“ sowie ein einzelnes Grundstück am Ortsausgang, das durch Teilung des Flurstückes 12 entstehen soll. An der Stelle des neu vorgesehenen Grundstückes ist die Bebaubarkeit gegenwärtig nicht gesichert.

Um die Bebauung dieses Grundstückes planungsrechtlich abzusichern, macht die Gemeinde Hammah nun von § 34 Abs. 4 Nr.1 Gebrauch machen. Im Ergebnis soll die betreffende Fläche am Ortsrand baureif gemacht werden.

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung Nr. 3 umfaßt die südlich der Straße Westerende gelegenen Grundstücke in einer Tiefe von 40 Metern vom Ortseingang bis zum nächsten Wirtschaftsweg.

Die durch die Abrundungssatzung Nr. 3 betroffenen Flurstücke sind: 12, 13/2, 13/3, 13/4, 14/2, 14/3, 14/4 der Flur 7 der Gemarkung Hammah.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,24 ha.

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung liegt an einer mit Fußwegen ausgebauten Kreisstraße, gegenüber einer vorhandenen Wohnbebauung und innerhalb der Ortsdurchfahrt.

## **2 Erfordernis der Planaufstellung – Zielsetzung**

Im Zuge der Planung eines neuen Wohngebäudes wurde offenkundig, daß die Bebauung dieses letzten Grundstückes vor dem Ortsausgang planungsrechtlich nicht hinreichend gesichert ist. Die Darstellung des Flächennutzungsplans deckt die betroffene Fläche nicht ab. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist vergleichsweise langwierig und steht den kurzfristigen Bauabsichten entgegen.

Das konkrete Bauvorhaben dient dem Zusammenleben der Generationen, da es von einem jungen Paar geplant ist, um in unmittelbarer Nachbarschaft zu den (Schwieger-)Eltern leben zu können. Dieses zu unterstützen hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt.

Von der Planung gehen keine nennenswerten städtebaulichen Einwirkungen aus. Weitergehende Festsetzungen müssen daher nicht getroffen werden. Sie dient allein der Bestimmung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Alles weitere bestimmt sich nach § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Eine weitergehende Siedlungsentwicklung nach Außen soll nicht erfolgen.

Eine spätere Anpassung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen.

### **3. Erschließung**

Die Erschließung aller im Geltungsbereich der Abrundungssatzung liegenden Grundstücke ist gesichert. Das gilt auch für die von einer konkreten Bauplanung betroffene Fläche. Die Grundstücke liegen an der Straße Westerende. Diese ist eine Kreisstraße. Alle Grundstückszufahrten liegen innerhalb der Ortsdurchfahrt. Eine Absenkung des Hochbords und damit eine Zufahrt ist auch für das geplante Bauvorhaben bereits vorhanden. Entlang der Straße gibt es Fußwege.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtung des Gebietes sind vorhanden. Kosten entstehen nicht, bzw. lediglich für die Herstellung der Hausanschlüsse. Die entsprechenden Leitungen sind in der Straße „Westerende“ vorhanden.

### **4. Grünordnung**

Der gesamte Geltungsbereich der Abrundungssatzung wird in der Biotoptypenkartierung als Siedlungsbereich ausgewiesen. Das für eine Bebauung anstehende Grundstück ist als ehemalige Hoffläche anzusehen. Das Grundstück ist weiträumig eingegrünt. Die geplante Bebauung bleibt innerhalb dieser eingegrünten ehemaligen Hofstelle und wird somit für das Landschaftsbild nicht wirksam.

Bezüglich erhaltens- oder schützenswerter Bäume, die im Geltungsbereich der Satzung anzutreffen sind, wurde eine textliche Festsetzung getroffen, um deren Erhaltung zu sichern. Hiervon ausgenommen sind Pappeln. Bei diesen wird in absehbarer Zukunft u.a. aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Fällung unvermeidbar werden.

Aufgrund der dargestellten Sachlage lassen sich keine Auswirkungen der Satzung auf den Naturhaushalt erkennen, die als Eingriff Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen würden.

## 5. Sonstiges

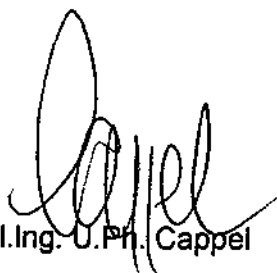
Eine in Grundkarten und dem Flächennutzungsplan dargestellte 20 kV – Freileitung besteht in der Örtlichkeit nicht mehr. Konflikte resultieren daraus also nicht.

Ein Versorgungsleitung des Trinkwasserverbandes verläuft am Rande des Satzungsgebietes entlang der Flurstücksgrenzen. Sie wird von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffen.

Die Bezirksregierung teilte in ihrer Stellungnahme vom 16.11.1998 mit, daß der Planbereich voraussichtlich in einer zukünftigen Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Himmelpforten liegen wird und das Grundwasser nicht nachteilig verändert werden darf. Altablagerungen sind bei der Bezirksregierung nicht bekannt. Sollten sich während der Bauphase Erkenntnisse über Altablagerungen ergeben, sind diese dem Landkreis anzuzeigen.

Im Dezember 1998

Hammah, den 18. JAN. 1999



Dipl.Ing.-U.Ph. Cappel  
Stadtplaner & Architekt



Der Bürgermeister

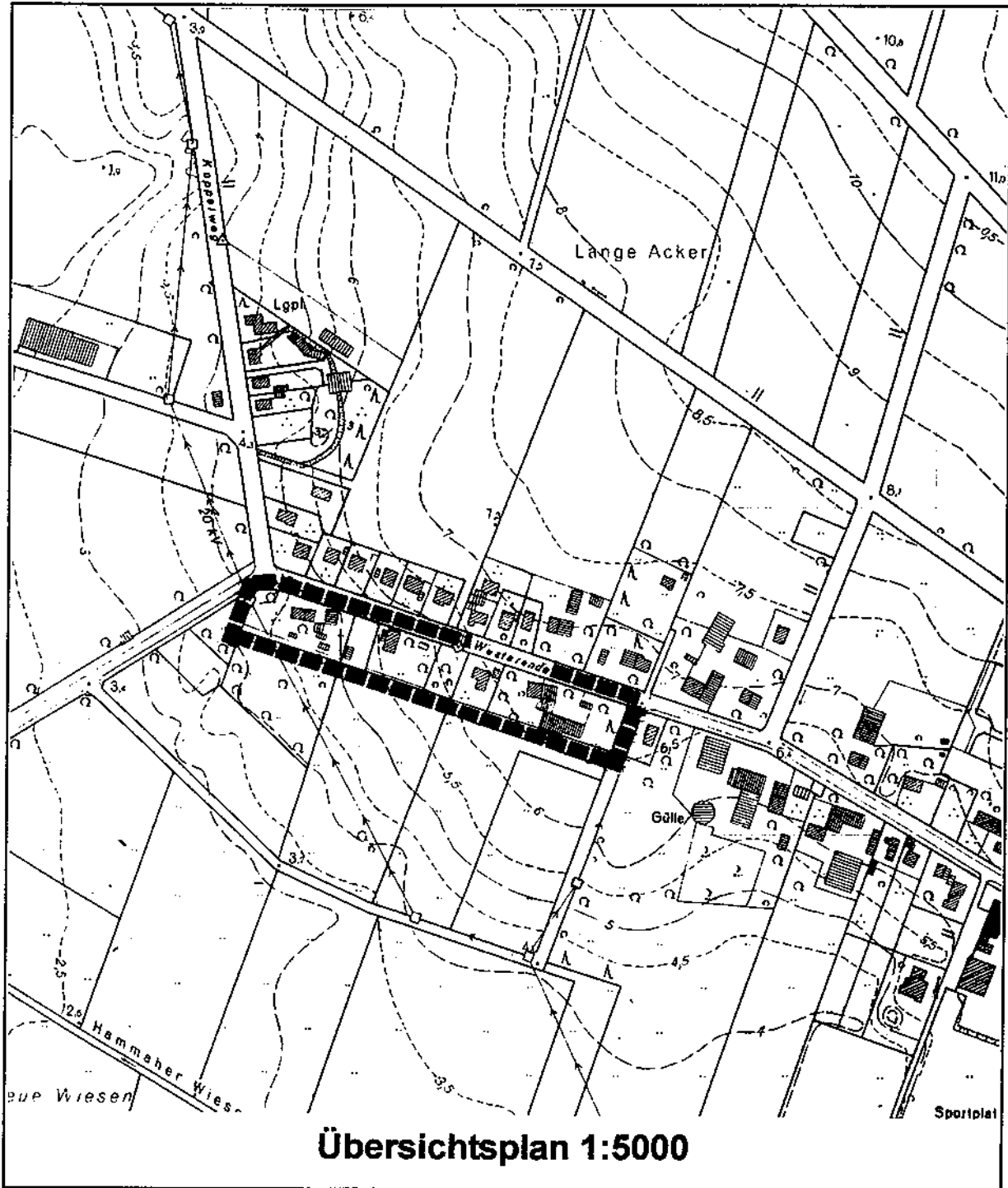


~~Der Gemeindedirektor~~

# Abrundungssatzung Nr. 3

der Gemeinde Hammah  
für das Gebiet

## "Westerende"



Übersichtsplan 1:5000

Planverfasser:

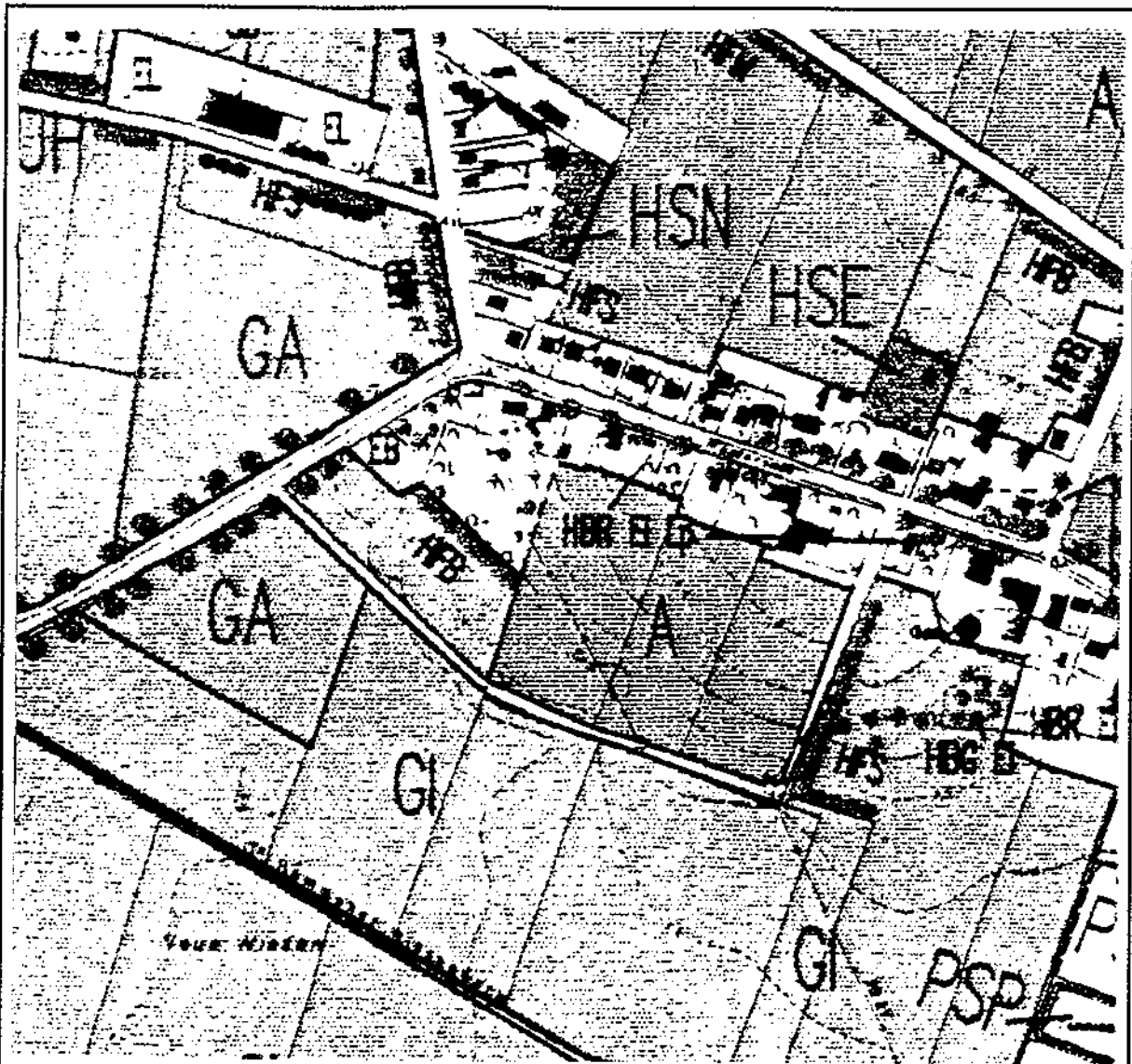
**Cappel Architekten + Planer**

poststraße 27, 21709 himmelforten

Tel. 04144-1526, Fax 04144-1016

## Auszug aus der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes (vergrößert)

Dipl. Ing. Theis Sumfleth, Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA  
Bergfried 16A, 21720 Guderhandviertel



1:5.000

Planverfasser:  
Diplom Ingenieure

**Cappel Architekten + Planer**

Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Telefon 04144-1526, Fax 04144-1016