

**Gemeinde Hammah  
Samtgemeinde Himmelpforten**

**Begründung zur  
Abrundungssatzung Nr. 1  
für das Gebiet  
„Osterheide“  
der Gemeinde Hammah**

**Fassung vom 4.9.92**

**Bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Hammah**

**Diplom Ingenieure  
Cappel - Holzer - Reinecke  
Architekten & Stadtplaner  
Poststraße 2, 2167 Himmelpforten  
Tel 04144-1526 Fax 04144-1016**

## 1.0 Situation und Aufgabenstellung

### 1.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Hammah hat in seiner Sitzung am 1.2.1992 beschlossen für den an den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Osterweg“ angrenzenden Siedlungsteil „Osterheide“ eine Abrundungssatzung aufzustellen. Der Geltungsbereich umfaßt die bebauten Grundstücke im Bereich „Osterheide“ sowie einzelne dazwischen liegende Grundstücke, die als Baulücken gewertet werden können. Eine Erweiterung des Siedlungsbereiches über den vorhandenen Siedlungsrand hinaus ist nicht vorgesehen. Die Einbeziehung des Flurstückes 27/2 in gesamter Breite bis an die Grenze des Flurstückes 32/1 war Gegenstand eingehender Erörterung. Sie ist darin begründet, daß dieser Bereich als Teil der Hofstelle in seiner Gestalt und Nutzung eindeutig dem Siedlungsbereich und nicht der Feldmark zuzuordnen ist.

Die betroffenen Flurstücke der Flur 3, der Gemeinde Hammah sind:

18/4 tlw., 23/1 tlw., 27/2 tlw., 417/149 tlw., 98/2, 98/3, 98/4, 98/5, 281/96 tlw., 95/1 tlw., 95/2 tlw., 94/2, 87/1 tlw., 86/1 tlw. der Flur 3 der Gemarkung Hammah.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches verläuft i.d.Regel im Abstand von 40 Metern ab Rand der Straße Osterheide. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.4 ha.

### 1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Der in den vergangenen Jahren zutage getretene Wohnungsbedarf hat auch in Hammah zu einer starken Wohnungsbautätigkeit geführt. Für die weiterhin bestehende Wohnungsbaunachfrage werden nunmehr zunehmend Baulücken und Freiflächen im Zusammenhang der bebauten Ortsteile interessant. Zur Steuerung dieser Entwicklung im „Osterheide“ ist es geboten, die als Innenbereich einzustufende Siedlungsfläche durch eine Abrundungssatzung fest zu umreißen.

Als Ergebnis der siedlungsstrukturellen Untersuchungen im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung, wurde einerseits eine weitere Wohnungsbauentwicklung im östlichen Bereich Hammahs als wünschenswert bezeichnet, gleichzeitig aber eine Entwicklung über den bereits bestehenden frühen Siedlungsausläufer „Am Osterweg“ und „Osterheide“ hinaus als Gefahr der Zersiedlung eingestuft. Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung einer Abrundungssatzung für diesen Bereich beschlossen. Die Flächennutzungsplanung wird bei einer künftigen Änderung oder Fortschreibung den Zielsetzungen der Abrundungssatzung in diesem Bereich angepaßt werden.

## 2. Zielsetzung

Das Plangebiet liegt am Rande des Hammaher Siedlungsgefüges. Es wird durch den Siedlungsausläufer „Am Osterweg“ an den zentralen Ortsbereich angebunden. Es sind derzeit ca. 12 Hauseinheiten vorhanden. Im Plangebiet werden etwa 3 bis 5 weitere Hausplätze bebaubar sein.

Eine weitere Siedlungsentwicklung nach Außen soll durch die Abrundungssatzung unterbunden werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, werden weitere Festsetzungen getroffen.

## 2.1 Art der Nutzung

Die festgesetzte Art der Nutzung, basierend auf der entsprechenden Ausweisung des Flächennutzungsplanes, ist im Geltungsbereich dieser Abrundungssatzung die eines Dorfgebietes gem. § 4 BauNVO.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird durch die ländliche Siedlungssituation und die Festsetzungen in dem angrenzenden Bebauungsplangebiet beeinflusst. Das nach § 17(1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird daher nicht ausgeschöpft. Festgesetzt werden die Grundflächenzahl 0.3 und die Geschößflächenzahl 0.4.

## 2.3 Bauweise

Die angemessene Bauweise im Geltungsbereich der Abrundungssatzung wird in Einzel- oder Doppelhäusern gesehen. Die Zahl der Vollgeschosse ist zur Wahrung der landschaftstypischen Siedlungsformen auf 1 Vollgeschöß zu beschränken.

Die Grenze des Geltungsbereichs ist in der Regel in 40 Metern Abstand zur Straße gezogen, sodaß eine Bebauung in zweiter Reihe von vornherein ausgeschlossen wird. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist nicht erforderlich.

## 3. Erschließung

Die Erschließung der im Geltungsbereich der Abrundungssatzung liegenden Grundstücke ist gesichert. Gleiches gilt für die Ver- und Entsorgung des Gebietes. Kosten entstehen nicht.

## 4. Grünordnung

Die im Planbereich vorhandenen, teilweise stattlichen, alten Laubbäume sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Abholzungen zugunsten von Bauvorhaben sollen nicht vorgenommen werden.

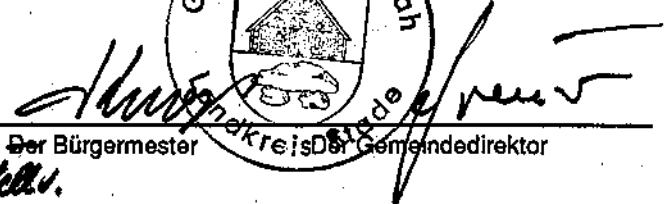
Im September 1992

Hammah, den 25.01.1993



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



  
Der Bürgermeister  
Der Gemeindedirektor