

Buchholz, den 19.12.1974

S T A D T B U C H H O L Z in der Nordheide  
Landkreis Harburg

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN " HABENBERG I " ORTSCHAFT DIBBERSEN

I. ALLGEMEINES:

Der Bebauungsplan wurde zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt. Insbesondere sollten die im inneren Planbereich gelegenen unbebauten Flächen sinnvoll erschlossen werden.

Der Plan ist auf die Errichtung von ca. 90 Wohnungen abgestellt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Buchholz als Wohnbaufläche und Mischgebiet ausgewiesen.

II. BESONDERE MERKMALE:

Das Plangebiet wird im Süden von der Gemeindestraße nach Dangersen und im Osten von der Emsener Straße K 13 begrenzt.

Mit einem Höhenunterschied von ca. 20 m ist das Gelände vom Mühlenberg im Nordwesten nach Südosten zum Dorf hin geneigt.

Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebautem Satteldach. Noch vorhandene landwirtschaftliche Kleinbetriebe zeigen die Tendenz zur Aufgabe dieser Nutzungsart. Trotzdem wurden die beiden Bereiche noch als MD-Gebiete ausgewiesen.

Auf die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes wurde verzichtet, da in unmittelbarer Nähe zwei Kinderspielplätze von der Stadt eingerichtet wurden. Dabei ist der eine Kinderspielplatz neben dem Feuerwehrgerätehaus besonders für Kinder und Kleinkinder geeignet und der andere Kinderspielplatz an der ehemaligen Mühle als großer Abenteuerspielplatz mit Bolzplatz für die größeren Kinder vorgesehen. Damit ist der Bedarf voll abgedeckt.

III. STÄDTEBAULICHE WERTE:

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 5,2 ha

Davon sind Erschließungsflächen:

Bezeichnung Breite x Länge + Eckschräge = Fläche  
vorhanden:

Parz. 67/8	10	x	245	+	---	=	2450	qm	
Parz. 71/1	10	x	203	+	---	=	<u>2030</u>	qm	
Vorhandene Straßen							=	4480	qm

Gesamtfläche Übertrag 5,2 ha

Geplante Straßen:

Bezeichnung	Breite	x	Länge	+	Eckschräge	=	Fläche
Emsener Str.	1,0	x	203	+	3	=	206 qm
Parz. 5/3 + 5/4	2,5	x	40	+	-	=	100 qm
A - A <sub>1</sub>	8,0	x	133	+	63	=	1127 qm
B - B <sub>1</sub>	7,0	x	56	+	25	=	417 qm
Geplante Straßen						=	1850 qm
Vorhandene Straßen						=	4480 qm
Parkflächen						=	333 qm
							6663 qm
Erschließungsflächen gesamt						=	0,67 ha

( = 12,9 % des Bruttobaugebietes )

Das Nettobauland beträgt mithin	=	4,53 ha
Davon sind bereits bebaut	=	3,34 ha
Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	=	1,19 ha

Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	28	Häuser	mit	37	Wohnungen
Geplant sind	41	Häuser	mit	52	Wohnungen
					89 Wohnungen

89 WE x 3,5 Personen = 311,5 Personen

Besiedlungsdichte = 69 Personen/ha Nettobauland  
60 Personen/ha Bruttobauland

IV. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Im Westen, Süden und Osten ist das Plangebiet von Verkehrs- bzw. Wohnstraßen umschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch die 8 m breite Stichstraße "Am Hang" mit einer 5 m breiten, befestigten Fahrbahn. Der Wendeplatz erhält zwischen den begrenzenden Bordsteinkanten einen Durchmesser von 16 m. Von dieser Stichstraße abzweigend verläuft in Richtung Norden ein weiterer 7 m breiter Stichweg.

Damit sind die innerhalb des Plangebietes gelegenen Parzellen verkehrsmäßig ausreichend erschlossen.

V. WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG:

Die Ortschaft D i b b e r s e n ist an den Wasserbeschaffungsverband Harburg in Hittfeld angeschlossen. Es besteht Anschlußzwang an das vorhandene und zu erweiternde Versorgungsnetz.

Auch an das Schmutzwassersielnetz des Kreises wird die Ortschaft zu gegebener Zeit angeschlossen. Bis zu diesem Zeitpunkt werden die Schmutzwässer in Hauskläranlagen gem. DIN 4261 gereinigt und innerhalb der Grundstücksgrenzen verrieselt. Bei den sandigen Baugrundverhältnissen ist eine Verrieselung unbedenklich.

Zur Ableitung der Oberflächenwässer liegen in der Dangerser und der Emsener Straße Regenwassersiele. Das in der neuen Stichstraße zu verlegende Regenwassersiel wird an die bestehende Leitung in der Emsener Straße angeschlossen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Harburg. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch Erweiterung des Niederspannungsnetzes sichergestellt (Überlandwerk Nord-Hannover).

VI. KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIESSUNG:

Ohne Berücksichtigung des Wertes der für den Straßenbau benötigten Grundflächen ergeben sich bei Annahme eines Durchschnittssatzes für die Ausbaukosten der Erschließungsstraßen ohne Versorgungsleitungen ungefähr folgende Kosten:

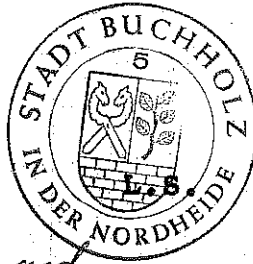
a) ca. 135 lfdm Stichstraße mit 5 m breiter Fahrbahn und einseitigem befestigten Fußweg ausbauen.	
	DM 180,--/lfdm = DM 24.300,--
b) ca. 60 lfdm Stichstraße nur mit 5 m breiter Fahrbahn ausbauen.	
	DM 150,--/lfdm = DM 9.000,--
c) ca. 110 lfdm Regenwassersielleitung aus engobierten Betonrohren $\emptyset$ 30 cm und den erforderlichen Einlaufschächten herstellen.	
	DM 80,--/lfdm = DM 8.800,--
d) Für Wendeplätze und Anschlüsse	= DM 7.900,--
<u>Voraussichtliche Gesamtkosten</u>	<u>= DM 50.000,--</u>
=====	=====

Von diesen Kosten werden gemäß § 129 BBauG 10% von der Stadt Buchholz getragen.

VII. BODENORDNUNGSMASSNAHMEN:

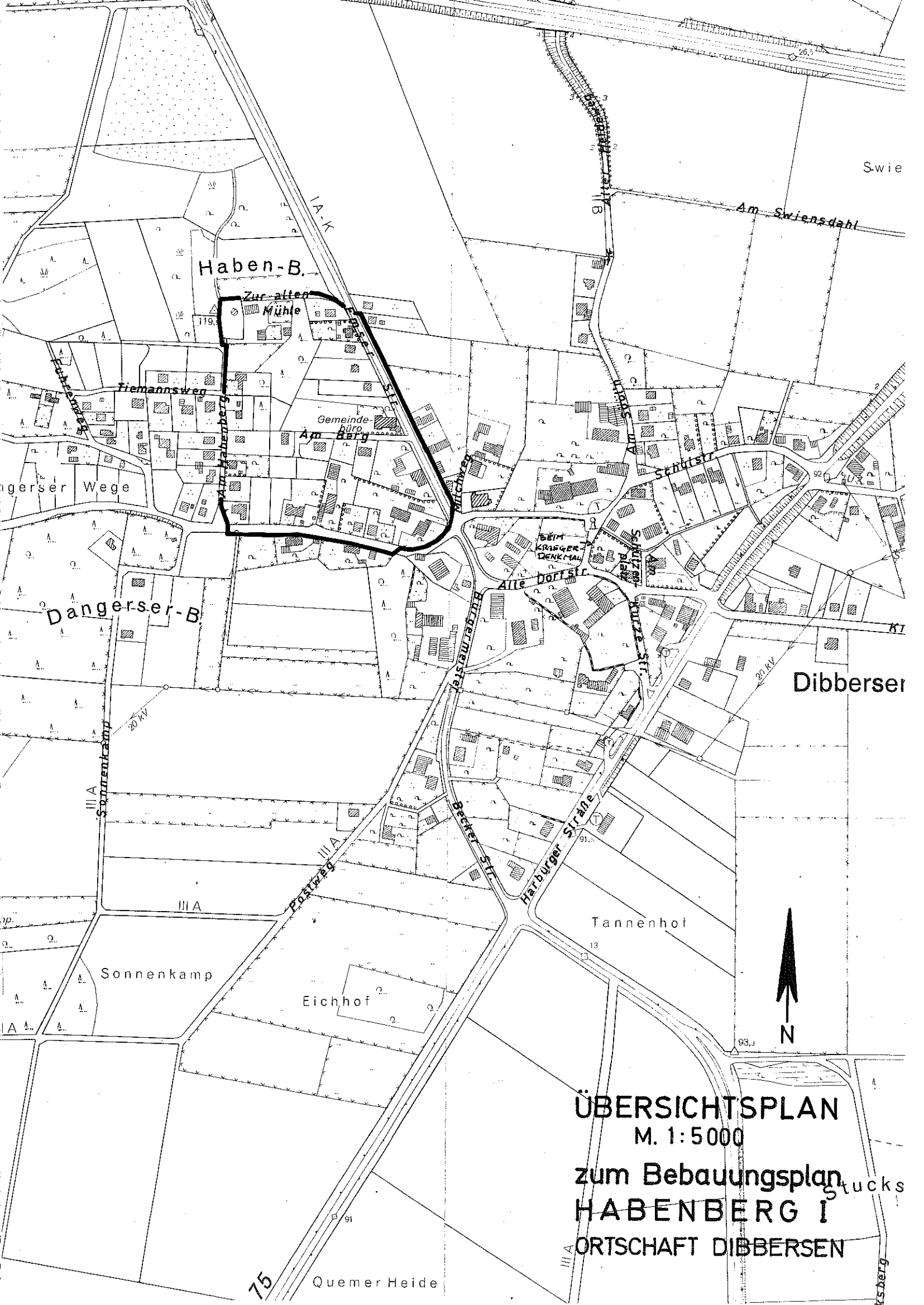
Die Ortschaft beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten neuen Straßen und Plätze die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Ortschaft gemäß §§ 45 ff. und 80 ff. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen. Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Buchholz i.d.N., den 22. Nov. 1976



Margarete Braasch  
Bürgermeister

[Signature]  
Stadtdirektor



Haben-B.

Zur alten Mühle

Tiemannsweg

Gemeindebüro

Am Berg

Dangerser Wege

Dangerser-B.

BEIM KRÄGER DENKMAL

Alle Dorfstr.

Dibberser

Sonnenskamp

Sonnenskamp

Eichhof

Tannenhof



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000

zum Bebauungsplan <sup>Stücks</sup>  
**HABENBERG I**

ORTSCHAFT DIBBERSEN

75

Quemer Heide

Swie

Am Swiendahl

Habenberg