



## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2 "Im Kabenbusch" der Gemeinde Ahlfen,  
Landkreis Soltau.

### I. Allgemeine Begründung:

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im vorhandenen Siedlungsgebiet wurde der Bebauungsplan aufgestellt, dabei wurde das Baugebiet nach Süden um eine Bauplatztiefe erweitert, damit die Erschließungskosten für die einzelnen Grundstücke wirtschaftlicher gestaltet werden können. Das Plangebiet bildet mit der Siedlung Wolterdingen eine räumliche und wirtschaftliche Einheit. Verkehrliche Beziehungen zum alten Ortskern Ahlfen bestehen kaum.

### II. Besondere Merkmale:

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Die Gebäude sind eingeschossig auszuführen, der Dachgeschoßausbau ist jedoch zulässig. Die Stellung der Gebäude ist für einen Teil der Grundstücke verbindlich ausgewiesen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,15, die Geschoßflächenzahl 0,22. Gegen die Bundesstraße ist das Baugebiet durch einen Grünschutzstreifen abzuschirmen.

### III. Städtebauliche Werte:

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 5,7 ha  
b) davon entfallen auf die Bundesstraße 0,6 ha  
Das Bruttobaugebiet umfaßt demnach 5,1 ha  
c) Erschließungsflächen  
1.) Straßen und Parkflächen:

	<u>Querschnitt</u>	<u>Länge</u>	<u>Eckabrundung</u>	<u>Fläche</u>
vorhanden:	10,0	220,0	80	2.280,0
	10,0	210,0	50	2.150,0
	10,5	90,0		945,0
geplant:				
Wendeplatz			50	<u>360,0</u>
				5.735,0 qm
2.) Grünflächen				<u>700,0 qm</u>
			insgesamt:	6.435,0 qm

d) Das Nettobauland beträgt mithin 4,5 ha  
davon sind bereits bebaut 2,3 ha  
Für die Bebauung stehen noch zur Verfügung 2,2 ha

e) Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind

Einfamilienhäuser mit 30 WE

geplant sind

Einfamilienhäuser mit 27 WE

zusammen: 57 WE

57 WE x 3,5 Einwohner = ca. 200 Personen

Besiedlungsdichte = 44 Personen / Nettobauland

Die zulässigen Geschosflächen betragen

45.000 x 0,22 = 9.900 qm

IV. Verkehrliche Erschließung:

Die Erschließung des Baugebietes soll nicht mehr, wie im Aufbauplan zunächst vorgesehen, von der B 3 direkt erfolgen, sondern von der Gemeindestraße der Gemeinde Wolterdingen. Die Straßen im Baugebiet sind 10,0 m breit, sie erhalten beidseitig 2,0 m breite Gehwege, im südlichen Plangebiet wird einseitig eine Parkspur anstelle des Gehweges geschaffen. Weitere Parkplätze sind hier am Kopfende des Wendeplatzes vorgesehen. Auf Schaffung von öffentlichem Parkraum im nördlich gelegenen Teil wurde verzichtet, da die Grundstücke hier bereits weitgehend bebaut und ausreichend private Einstell- und Garagenplätze vorhanden sind bzw. geschaffen werden können. Das Baugebiet könnte im Zusammenhang mit einer denkbaren Erweiterung der Wolterdinger Siedlung später nach Süden hin erweitert werden. Die dann erforderlich werdenden Straßenflächen sind im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt. Die Sichtdreiecke sind den voraussichtlichen Verkehrsbedürfnissen entsprechend festgesetzt.

V. Versorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt z.Zt. durch Hausanlagen. Auf die Dauer sollte der Bau eines Wasserwerks gemeinsam mit der Gemeinde Wolterdingen angestrebt werden.

Die Löschwasserversorgung ist durch eine Zisterne, die gemeinsam mit der Gemeinde Wolterdingen errichtet wurde, gesichert.

Das Abwasser wird nach Klärung in Kleinkläranlagen (mit 1.000 l Klärraum je Einwohner) durch Kanalisation mit dem Regenwasser in die Böhme als Vorfluter abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist z.Zt. nicht vorgesehen. Die Gemeinde betreibt eine zentrale Müllabfuhr. Sie bedient sich hierfür eines Privatunternehmers, der den Müll abfährt.

Die Stromversorgung wird durch das Überlandwerk Nord-Hannover sichergestellt. Die Verlegung der Trafo-Station aus dem Baugebiet ist notwendig.

VI. Kosten der Erschließung:

Im Plangebiet sind Straßen mit einer Gesamtfläche von rd. 5.700,- qm ausgewiesen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 35,- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von rd. 200.000,- DM. Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes trägt die Gemeinde mindestens 10 % von dem Erschließungsaufwand.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen:

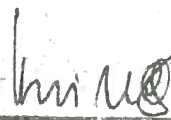
Die Gemeinde ist im wesentlichen Eigentümer der für den Gemeindebedarf benötigten Flächen, bzw. wird sie aufgrund privater Vereinbarungen erwerben. Bodenordnungsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Ahlften, den 9. Mai 1967



1. Beigeordneter

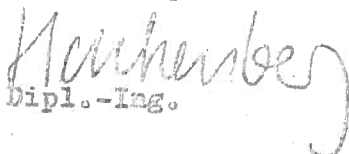




2. Beigeordneter

Ausgearbeitet:  
Landkreis Soltau  
- Bauabteilung -  
Der Oberkreisdirektor

In Auftrage:

  
Dipl.-Ing.