

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr.2 Flur 2, Ortsteil Friedrichseck
der Gemeinde Dittmern
Kreis Soltau

I

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Dittmern besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienheime im Sinne des 2. Wohnungsbaugesetzes. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Planungsbereich ist der Bebauungsplan aufgestellt. Der Plan ist auf die Errichtung von 16-Einfamilienheimen mit 16 WE und 3 Einfamilienheimen mit Einlieger = 6 WE insgesamt 22 WE abgestellt und deckt den Wohnungsbedarf für voraussichtlich 4 Jahre.

Grundsätzliche Bedenken gegen die vorgesehene Nutzung des Planbereiches sind nach örtlichen Feststellungen und Rückfrage bei den Dienststellen, deren Aufgabenbereich berührt wird, nicht zu erheben.

II

Besondere Merkmale

Auf dem hier eingeplanten Baugelände befindet sich ein Anflugbestand von Laub- u. Nadelhölzern welches mit Heideflächen durchsetzt ist. Durch die Größe der einzelnen Baugrundstücke und die Bebauung durch eingeschossige Baukörper ist es hier möglich den Waldcharakter durch Auflagen zu erhalten. Die von Süden nach Norden verlaufende ehemalige Lagerstraße mit Schotterbefestigung dient als Zubringer zu den Wohnstichstraßen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke erfolgt von letzteren aus. Die Stichstraßen erhalten Schwarzdecke mit beiderseitigen Fußwegen aus Klinkerplatten. Der im Süden verlaufende öffentliche Gemeindeweg wird mit einer Schotterdecke versehen. Eine gemeinsame Wasserversorgung für Bebauungsplan I u. II ist an der gekennzeichneten Stelle bereits erstellt worden. Im Umkreis von 50 m darf keine Klärgrube sowie Versickerung vorgenommen werden. An sämtlichen Schornsteinen bzw. Feuerungsstellen sind zum Schutz der Wälder, Heide usw. Funkenfänger einzubauen. Die Abwässer werden auf dem Grundstück versickert.

Städtebauliche Werte

- | | |
|--|---------|
| a) Das Plangebiet hat | 3,30 ha |
| b) Verkehrsflächen haben | 0,14 ha |
| c) Das Nettobauland beträgt | 3,16 ha |
| d) Für die Bauungen noch zur Verfügung stehendes Bauland | 3,16 ha |
| e) Bei einer Geschosflächenzahl von 0,2 beträgt die zulässige Geschosflächenzahl | 0,63 ha |
| f) Bei einer Geschosfläche von 120 m ² je Wohnung könnten 53 WE errichtet werden. Vorgesehen sind jedoch 22 WE. | |

Besiedlungsdichte

22 WE x 4 Personen = 88 Personen
= 28 Personen je ha/Nettobauland

IV

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt den im Planungsbereich aufzu-
hebenden öffentlichen Weg gegen die von Süd nach Nord
verlaufende Lagerstraße, jetziger Besitzer Rudolf Schrö-
der Höpenhof, zu tauschen. Über diesen Tausch ist von
Herrn Rudolf Schröder bereits am 29.7.1961 ein Antrag
gestellt worden, welcher in der Gemeinderatssitzung an-
genommen worden ist. Das gesamte Plangebiet des Bebauungs-
planes Nr.2 befindet sich auf Flurstück 1/39 im Besitz
des Herrn Rudolf Schröder. Eine Verkaufswilligkeitserkli-
rung darüber vom 3.8.1961 liegt vor.

V.

Kosten der Durchführung des Planes

- 1.) Vermessungskosten des Katasteramtes für
Parzellierung der Bauplätze und Umlegung
des Gemeindeweges 2.400,-- DM
- 2.) Wasserleitung mit anteiliger Bohrung und
Anlage 18.000,-- DM
- 3.) Straßenbau 44.000,-- DM

Bei der Berechnung der Gemeindeanteile sind die diesbe-
züglichen Vorschriften zu beachten.

11. AUG. 1964

Dittmern, den

Der Verwaltungsausschuß

..... *[Signature]*
Bürgermeister



..... *[Signature]*
Gemeinderat

Soltau, den 12. AUG. 1964

..... *[Signature]*
Der Ortsplaner