

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5 "Am Tiegger Feld"

der Gemeinde Harber, Landkreis Soltau

I. Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Harber besteht große Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für den Einfamilienhausbau. Um den vorhandenen Bedarf decken zu können und um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu sichern, hat die Gemeinde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen im wesentlichen den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes von 1969.

II. Rechtsverhältnisse und Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet steigt von Südwesten nach Nordosten insgesamt um etwa 10 m an. Mit Ausnahme der drei vorhandenen Baugrundstücke an der Tiegenger Straße und der landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Planstraße "Am Hang" ist das Gelände mit hohem Mischwald bestanden. Es gehört zum weit überwiegenden Teil einem Grundeigentümer.

III. Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich wird von der Tiegenger Straße her, die südwestlich ans Plangebiet grenzt, erschlossen. Von hier zweigt die Straße "Am Husselbeck" nach Osten ab. Sie verbindet das Plangebiet und die nördlich daran anschließenden Baugebiete mit dem Bebauungsplangebiet Nr. 2 und dem alten Dorf. Das Verbindungsstück wird in der gleichen Breite von 12 m ausgeführt, wie sie außerhalb des Plangebietes vorhanden ist. Diese Breite erlaubt beidseitig 2 m breite Gehwege, eine 6 m breite Fahrbahn sowie eine einseitige 2 m breite Parkspur. Die innere Erschließung erfolgt über die 10 m breiten Planstraßen "Tiegenger Busch", "Sonnenberg", "Am Hang". Auch sie sollen eine 6 m breite Fahrbahn erhalten. Die beidseitigen Gehwege werden 1,50 und 2,50 m breit ausgebildet. Der breitere Gehweg soll mit Straßenbäumen bepflanzt werden.

Parkplätze sind hier nicht vorgesehen, da für sie bei den vorhandenen Fahrbahnbreiten und der vorgesehenen lockeren Einfamilienhausbebauung erfahrungsgemäß kein Bedürfnis besteht.

Die Sichtdreiecke sind den voraussichtlichen Verkehrsbedürfnissen entsprechend bemessen.

Die Abseits der Straße vorgesehene Grünfläche soll vorwiegend als Spielplatz dienen. Durch über 3,50 m breite Fußwege kann sie von den Anliegern erreicht werden. Ein weiterer Fußweg zwischen Tiegener Straße und Tiegener Busch soll den Anwohnern unnötige Umwege in Richtung Soltau ersparen.

Die privaten Einstellplätze dürfen zur Straße hin nicht eingefriedigt werden, damit sie jederzeit angenommen werden können. Auf ihre Festsetzung auf den Grundstücken wurde versichtet, so daß jeder zukünftige Bauherr sie optimal nach eigenen Bedürfnissen anordnen kann.

IV. Versorgung

Die Gemeinde Harber wird durch die Stadtwerke Soltau zentral mit Trink- und Löschwasser versorgt. Das geplante Baugebiet wird an die vorhandenen Wasserleitungen angeschlossen.

Eine Kanalisation besteht in der Gemeinde Harber noch nicht. Die Gefälleverhältnisse im Plangebiet gestatten jedoch den späteren Anschluß an die Kanalisation der Stadt Soltau, sobald die Stadt Soltau ihr Netz entsprechend leistungsfähig bis zur Gemarkungsgrenze ausgebaut hat. Da dies in den kommenden Jahren jedoch voraussichtlich noch nicht geschehen wird, müssen die Abwässer nach Klärung durch Hausanlagen zunächst auf den einzelnen Grundstücken versickert werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Überlandwerke Nord-Hannover AG. Oberirdische Versorgungsleitungen im Plangebiet sind nicht zugelassen.

Die Müllabfuhr wird ab Januar 1972 regelmäßig in der gesamten Gemeinde durchgeführt.

V. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet genutzt werden. Um die natürlichen Geländeverhältnisse zu betonen steigen die Geschoszhöhen, die in den tieferen Bereichen zwingend eingeschossig vorgesehen sind, bis zur zwingenden Zweigeschossigkeit

im höher gelegenen Planbereich.

Die Grund- und Geschößflächenzahlen bleiben unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Da das Gelände überwiegend als Einfamilienhausgelände genutzt werden soll, dürfen nur in dem zwingend zweigeschossigen Bereich mehr als 2 Wohnungen je Gebäude geschaffen werden. Durch die vorgeschriebene Gebäudestellung und durch die Anordnung der überbaubaren Flächen soll erreicht werden, daß die Häuser möglichst allseitig gute Belichtung und Belüftung erhalten. Dem gleichen Zweck und dem Ortsbild soll die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe dienen.

Ein 5 m breiter Grünschutzstreifen an der östlichen Planbereichsgrenze, für den ein Pflanzungsgebot besteht, soll das Baugebiet in seine Umgebung einbinden.

VI. Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von rd. 5,66 ha
2. Davon sind Erschließungsflächen insgesamt rd. 1,08 ha, und zwar

2.1 Straßen, Wege und Parkplätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Abrundungen qm	f Fläche qm
Am Husselbeck	12,0	163,0	119,-	2075
Tiegener Busch	10,0	180,0	30,-	1830
Sonnenberg	10,0	193,0	65,-	1995
Am Hang	10,0	215,0	45,-	2195
Fußweg	5,0	80,0	-, -	400
	4,0	100,0	35,-	<u>435</u>
		zusammen		3930

= ca. 16 % des Bruttobaugebietes

sowie

2.2 Grünflächen rd. 1840
Erschließungsflächen insgesamt 10770 qm
=====

3. Das Nettobauland beträgt mithin rd. 4,58 ha
davon sind bereits bebaut rd. 0,40 ha
Für die Bebauung stehen somit zur Verfügung noch rd. 4,18 ha

4. Voraussichtliche Besiedlungsdichte

Vorhanden sind	3	Einfamilienhäuser	mit ca.	4 WE
Geplant sind	44	"	"	<u>61 WE</u>
			zusammen	65 WE

65 WE á 3,1 E = ca. 200 Einwohner

Besiedlungsdichte = ca. 44 Einwohner je ha Nettobauland

5. Die zulässige Geschoßfläche beträgt insgesamt:

11.740 x 0,33 = 3.875 qm

34.160 x 0,25 = 7.025 qm

10.900 qm

Das entspricht einer Geschoßfläche von rd. 55 qm/ha

VII. Erschließungskosten

Im Plangebiet sind Straßen, Wege und Grünanlagen mit einer Gesamtfläche von rd. 10.800 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 50,-- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 540.000,-- DM. Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes trägt die Gemeinde mindestens 10 % des Erschließungsaufwandes.

VIII. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Die Gemeinde wird die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen aufgrund privater Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern übernehmen.

Harber, den 6.3.73

G. Pöhl
.....
1. Beigeordneter



Dohring
.....
Bürgermeister und
Gemeindedirektor

Aufgestellt:
Landkreis Soltau
Der Oberkreisdirektor
- Bauabteilung -
Im Auftrage:

H. ...