

## B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 1, Flur 3, der Gemeinde Meinern  
Kreis Soltau

### I

#### Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Meinern 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 12-Einfamilienheimen mit 12 WE abgestellt (Einliegerwohnungen können eingebaut werden) und deckt den Wohnbedarf für voraussichtlich 4 Jahre.

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

### II

#### Besondere Merkmale

Das hier eingeplante Baugelände wird von einem öffentlichen Weg erschlossen, welcher in eine Planstraße mit 7,00 m Breite mündet. Die Planstraße hat am Ende einen Wendehammer. Bei Durchführung der Anschlußplanung ist hier gleichzeitig ein genügendes Sichtdreieck angeordnet. Die einzelnen Wohnhäuser stehen mit dem Giebel zur Straße.

Eine gemeinsame Wasserversorgung für das Plangebiet ist in dem südlichen Waldstück vorgesehen. Die Pumpe mit Motor und Druckkessel kann sowohl in dem südlichsten Wohnhaus als auch unter der Doppelgarage eingebaut werden. Die Gründung einer Wasserverbrauchsgenossenschaft für die 12 Bauhäuser erscheint zweckmäßig. Im Wassereinzugsgebiet darf keine Klärgrube erstellt werden. Gleichfalls ist das Versickern von Abwässern in diesem Bereich verboten. Klärgruben mit 4 Kammern und je Klärgrube 2 Sickerschächte für Wechselgebrauch sind auf jedem Grundstück anzustreben.

~~Celtanks sind im Keller nach den üblichen Vorschriften einzulassen.~~

Die Zufahrtsstraße in dieses Gebiet ist nur als Anliegerstraße anzusehen. Die Breite beträgt 7,00 m. Der Gehweg ist nur an der westlichen Seite in einer Breite von 1,50 m vorgesehen. Die Straße verbleibt mit 5,50 m. Die Gesamtlänge vom öffentlichen Weg ab beträgt 161 m. Die nach Osten führende Verlängerung in das Gebiet der Anschlußplanung hat eine Länge von 34,0 m. Zum Wenden erhält die Straße einen Trichter von 7,0 m und 19,0 m Breite sowie einer Länge von 25,0 m. Garagen mit vorgelagerten Parkplätzen sind für jedes Grundstück vorgesehen. Es muß je WE mindestens 1 Parkplatz geschaffen werden.

Das östlich des Bahnkörpers eingeseichnete Sichtdreieck ist von einer Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen. Bei der Anlegung von Obstgärten sind die Vorschriften der Bundesbahn bindend.



### Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat 1,32 ha
- b) Verkehrsflächen haben 0,11 ha
- d) Das Nettobauland beträgt 1,21 ha
- d) Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland 1,21 ha
- e) Bei einer Geschosflächenzahl von 0,44 beträgt die zulässige Geschosfläche 0,53 ha
- f) Bei einer Grundfläche von 120 qm je Wohnung könnten 44 WE errichtet werden. Vorgesehen sind jedoch 12 WE mit eventuellen Einliegern.

### Bevölkerungsdichte

12 WE x 4 Personen = 48 Personen  
= 40 Personen je ha/Nettobauland

### IV

### Bodenordnungsmaßnahmen

Der Grundstückbesitzer des Planbereiches, Herr Warnecke, hat der Gemeinde eine Verkaufswilligkeitserklärung über diese eingeplanten Baugrundstücke abgegeben. Gleichfalls liegt ein Vorvertrag über die Ueberlassung des Planstraßengeländes an die Gemeinde Heiners vor.

Kosten der Durchführung des Planes

- |   |               |
|---|---------------|
| 1.) Vermessungskosten des Katasteramtes für Parzellierung der Bauplätze und des Gemeindeweges | 2.200,--- DM  |
| 2.) Wasserleitung mit anteiliger Bohrung und Anlage   | 18.000,--- DM |
| 3.) Straßenbau  | 32.000,--- DM |

Bei der Berechnung der Gemeindeanteile sind die diesbezüglichen Vorschriften zu beachten.

Meinern, den ..... 1962

Der Verwaltungsausschuß

.....

Bürgermeister

.....

Gemeinderat

Soltau, den 6. XI. 1962

  
.....  
Der Ortsplaner



## Satzung

über besondere Anforderungen an die Baugestaltung im Gebiet  
des Bebauungsplanes 1 der Gemeinde

Meinern Kreis Soltan  
(Baugestaltungssatzung)

Auf Grund der

- a) §§ 6 und 45 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4.3.1955  
(NGVOBI. S.55) und
- b) des § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936  
(RGBl. I S.938)

hat der Rat der Gemeinde Meinern in seiner Sitzung am 27.3.1963  
folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist der Planungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr.1, Grundstück W a r n e c k e  
der Gemeinde Meinern vom 27.3.1963..

### § 2

Die Baulichkeiten haben hinsichtlich der Baugestaltung folgenden  
Anforderungen zu entsprechen:

- 1) Das 2.Geschoss darf nur als ausgebautes Dachgeschoss ausgeführt  
werden.
- 2) Die Grundstückseinfriedigung an der Strasse ist bis zu einer  
Höhe von höchstens 100 cm mit Hecken auszuführen. Diese muss im  
Bereich der Einstellplätze bis an die Baulinie herangeführt  
werden. Die seitlichen Begrenzungen können beliebig bis zu einer  
Höhe von 100 cm ausgeführt werden.
- 3) Die Garagen sind mit Flachdach von 3°-5° auszuführen. Die vordere  
Traufenhöhe darf 2,36 m nicht übersteigen.

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde  
Ausnahmen von den Vorschriften des § 2 zulassen, wenn die Durchführung  
der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten  
Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen  
zu vereinbaren ist, oder wenn Gründe des Wohles der Allgemeinheit die  
Ausnahme erfordern.

### § 4

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Meinern, den 27. März ...1963

Reinhold  
Bürgermeister u.  
Gemeindefraktanten

Der Verwaltungsausschuss von Delle  
Gemeinderat

Genehmigt

gemäß § 3 (1) der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1956. <sup>1963</sup>

Lüneburg, den. 15.11.1963.

Der Regierungspräsident  
Im Auftrage:

gez. *Ripmann*  
Oberregierungsbaumeister

Veröffentlicht

Meinern, den. 12.1.1964

Der Gemeindedirektor



*[Handwritten signature]*