

Dipl.-Ing. Kurt Schulze-Herringen 2860 Osterholz-Scharmbeck,
Bauing. Erwin Gerding Bördestr. 11
Architekten BDA Tel.: (04791) 2022

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 52

"Hohes Land"

Gemeinde Lilienthal

Landkreis Osterholz

Anlagen zur Begründung:

1. Erläuterungsplan M. 1:1000 „ 2. Deckblatt“ i. d. Fassung v. 1.8.1977
2. Ergänzung der Begründung gemäß § 9 (8) BBauG

1. Veranlassung

Das geplante Wohngebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Lilienthal - die Flächen sind im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Eigentümer der Flächen sind Baugesellschaften, die als künftige Bauträger beabsichtigen, den größten Teil der Flächen im Zusammenhang zu bebauen.

2. Planbereich

Der Planbereich wird im Westen und Norden von der Zinckestraße (einschließlich), im Osten von Teilen des Flurstückes 5/4 und des Flurstückes 2/5 (ausschließlich), und im Süden vom Kaffeepad (einschließlich) begrenzt. Im Südwesten ist der Platz vor der Kindertagesstätte Bahnhofstraße als Verkehrsfläche in den Planbereich einbezogen.

Im Osten grenzt der Planbereich dieses Bebauungsplanes unmittelbar an den Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30b/ "Ortsmitte" an. Dieser setzt für die östliche Hälfte des Flurstückes 5/4 Reines Wohngebiet WR mit maximal zweigeschossiger Bebauung fest.

3. Geplante Maßnahmen

Das geplante Baugebiet wird als Reines Wohngebiet WR mit ein- u. zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Auf ca. 9.700 qm Nettobauland sind 30-35 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern und in Hausgruppen geplant.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen Kaffeepad und Zinckestraße sowie über eine geplante Stichstraße mit Wendeplatz, die rechtwinklig vom Kaffeepad nach Norden abweicht. Der westliche Teil der Straße Kaffeepad bleibt wie z.B. auch Fuß- und Radweg sowie Anliegerzufahrt für 3 mögliche Anlieger (jetzt 1 Anlieger). Kaffeepad und Zinckestraße sind als befestigte Wohnstraßen mit einseitigem Gehweg bereits ausgebaut. Im Zuge der geplanten Bebauung sind Ergänzungsmaßnahmen wie Verbreiterung der Fahrbahn, Anlage eines 2. Gehweges an der Zinckestraße sowie Ausbau von öffentlichen Einstellplätzen wahrscheinlich erforderlich.

Im Bereich Kaffeepad/Stichstraße und westlich Zinkestraße sind 18 öffentliche Parkplätze für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Der innere Bereich des geplanten Wohngebietes ist über zwei Fußwege mit dem westlichen und nördlichen Abschnitt der Zinkestraße verbunden.

Der geplante ca. 400 qm große Kinderspielplatz liegt abseits der Verkehrsstraßen an dieser Fußwegverbindung.

Zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Laubbäume und zur Neuanpflanzung standortgemäßer Laubbäume auf geeigneten öffentlichen Flächen getroffen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Gemeindewerke Lilienthal.

Die Stromversorgung erfolgt über die Gemeindewerke Lilienthal.

Die Oberflächenentwässerung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch Kanalanschluß an bereits vorhandene Anlagen. Der Ausbau erfolgt entsprechend den Anforderungen der geplanten Bauvorhaben.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anlage von Hydranten oder Zisternen in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister.

4. Erschließungskosten

In diesem Stadium der Planung sind folgende Kosten schätzbar:

a.)	Ausbau westl. Zinkestraße ca. 800 qm à DM 50,--	DM 40.000,--
b.)	Ausbau Planstraße einschließlich Gehweg, Parkplätze und R.-kanal ca. 1000 qm à DM 70,--	DM 70.000,--
c.)	Ausbau Anliegerzufahrt Kaffeepad ca. 350 qm à DM 50,--	DM 17.500,--
d.)	Ausbau öffentliche Wege ca. 200 qm à DM 30,--	DM 6.000,--
e.)	Ausbau Kinderspielplatz mit Erstausrüstung ca. 400 qm à DM 50,--	DM 20.000,--
f.)	Sonstige Baumpflanzung ca. 5 Stück. à DM 150,--	DM 750,--
g.)	Beleuchtung Planstraße + Wege ca. 0,2 km à DM 35.000,--	DM 7.000,--
h.)	Grundbesitzwerb ca. 1800 qm à DM 80,--	DM 144.000,--

Summe beitragsfähiger Erschließungsaufwand DM 305.250,--

Die Gemeinde hat mindestens 10 % des beizutragenden Erschließungsaufwandes zu tragen.

Das sind

DM 21.205,--

3. Bodenverändernde Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für folgende, etwa vorkommende bodenverändernde Maßnahmen:

- a.) Umlageung nach § 45 und folg. BBauG zur Erzielung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, sofern diese auf freiwilliger Basis nicht möglich sein sollte.
- b.) Grenzregelung nach § 30 und folg. BBauG zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung, soweit Grundstückssteile nicht selbstständig bebaubar sind.
- c.) Enteignung nach § 35 und folg. BBauG.

Osterholz-Scharmbeck,
den 7.6.1977
erg.: 20.6.1977
erg.: 1.8.1977

Lilienthal,
den 11. Aug. 1977

Die Architekten BDA



Die Gemeinde
Der Gemeindedirektor

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 gem. § 2.6 BBauG vom ..26. Aug. 1977... bis ..26. Sep. 1977..... öffentlich ausgelegen.

Lilienthal,
den 21. Okt. 1977



Die Gemeinde
Der Gemeindedirektor