

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 22 - Johannisberg -

GLIEDERUNG DER BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines
2. Besondere Merkmale
 - 2.1 Lage und Begrenzung
 - 2.2 Vorhandene Bebauung (örtliche Erhebung)
und geplante Nutzung
3. Grünflächen und Baumschutz
4. Rekultivierung
5. Verkehr
 - 5.1 Fahrverkehr
 - 5.2 Ruhender Verkehr
6. Ver- und Entsorgung
7. Kosten der Erschließung
8. Eigentümerliste mit Flurstücksnummern und Größe
sowie Anzahl freier Grundstücke
9. Bodenordnungsmaßnahmen

zu 1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan Nr. 22 - Am Johannisberg - wurde aufgrund der §§ 1,2,8 und 9 ff. BBauG 13. Auflage Stand Januar 1977 aufgestellt.

Die Aufstellung erfolgte auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Jesteburg und dem Ratsbeschuß des Rates der Gemeinde Jesteburg.

Der erstellte Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 9,5 ha.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde das Planungsbüro INGWA in Achim beauftragt.

Er besteht aus dem Erläuterungsbericht und dem Plan mit den Planzeichen lt. BBauG.

Der Plan umfaßt die Erschließung eines 6 ha großen Baugebietes sowie die Rekultivierung des Geländes - ehemaliges Mörtelwerk - Flurstück 55/18.

Als Grundlage dienten die Deutsche Grundkarte und Pläne des Katasteramtes Winsen/Luhe.

zu 2. BESONDERE MERKMALE

2.1 Lage und Begrenzung

Die Entfernung des Plangebietes von dem Ortskern der Gemeinde Jesteburg ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich und beträgt ca. 1,5 km in südlicher Richtung. Es grenzt im Westen an die Straße - Schierhorner Weg - und im Süden an die Straße - Am Johannisberg - .

Der aufgestellte Bebauungsplan grenzt an zur Zeit keinen weiteren gültigen Bebauungsplan.

2.2 Vorhandene Bebauung und geplante Nutzung

Durch örtliche Erhebung wurde folgendes festgestellt:

Bis zur Planaufstellung umfaßte die vorhandene Bebauung nur freistehende Einfamilienhäuser mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen.

Auf den bebauten Grundstücken ist eine waldähnliche Bepflanzung vorhanden.

Auf dem Flurstück 55/39 befindet sich eine Antennenanlage der Deutschen Bundespost. Lärmentwicklung von der Antennenanlage ist nicht zu erwarten.

Die geplante Nutzung wurde in Anpassung an die vorhandene Bebauung nur für freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausbaufähigem Dachgeschoß festgesetzt.

Die Grundstücksgröße soll mindestens 2.000 qm betragen.

zu 3. GRÜNFLÄCHEN UND BAUMSCHUTZ

Entlang des Schierhorner Weges ist ein 20 m, Am Johannisberg ein 15 m und am Wirtschaftsweg ein 10 m breiter Waldstreifen mit heimischen Gehölzen (Bäume) von den Eigentümern anzulegen bzw. die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Durch die Bepflanzung soll die Sicht auf die vorhandene Bebauung und die zu erstellenden Einfamilienhäuser verdeckt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind die vorhandenen heimischen Bäume, soweit sie nicht für die Errichtung neuer Wohngebäude beseitigt werden müssen, weitgehendst zu erhalten.

zu 4. REKULTIVIERUNG

In den zurückliegenden Jahren wurde die Fläche von ca. 3,5 ha mit der Flurstücksbezeichnung 55/38 zur Sandgewinnung für die Betreibung eines Mörtelwerkes bis auf 2 m unter Straßenniveau abgebaut.

Der Betrieb des Mörtelwerkes wurde im Juli 1977 eingestellt und die gesamte maschinelle Einrichtung abgeräumt.

Die Auffüllung mit Bauschutt hat bereits begonnen.

Für die Auffüllung und der anschließenden Rekultivierung dieses Gebietes wurde mit der Gemeinde Jesteburg und dem Eigentümer eine Vereinbarung im Oktober 1976 getroffen.

Aufgrund dieser Vereinbarung wird die Rekultivierung von dem Eigentümer wie folgt vorgenommen:

Im Bereich des Schierhorner Weges soll das Gelände in der festgelegten Länge von 80 - 120 m auf Straßenniveau aufgefüllt werden.

In der Breite von 25 m ist ein Pflanzstreifen mit ortsüblicher Baumbepflanzung forstmäßig anzulegen.

Die verbleibende Fläche soll durch Gruppen aus Laub- und Nadelhölzern angelegt werden.

In der Länge von weiteren 100 m (2. Drittel) soll auf 1 m über Straßenniveau aufgefüllt werden.

Das letzte Drittel wird auf 3 m über Straßenniveau aufgefüllt, damit die Geländeabstufung der angrenzenden Örtlichkeit angepaßt wird.

Der am Rand der Sandgrube gelagerte Mutterboden ist mit einem Böschungswinkel von 35° anzufüllen.

Die im Bebauungsplan gezeigte Kante der Grube zu den Nachbargrundstücken muß dabei eingehalten werden.

Nach Abschluß der Rekultivierung und der Anpflanzung soll dieses Gebiet landwirtschaftlich genutzt werden.

zu 5. VERKEHR

5.1 Fahrverkehr

Die Lage der Straße - Am Johannisberg - und - Am Hang - wurde nicht verändert. Die notwendigen Grundstücksbreiten der Straßen wurden mit 7 m festgesetzt.

Die Grundstücksbreite der Straße - Am Hang - konnte beibehalten werden und erhält am Ende einen Wendehammer.

Die jetzige Breite der Straße - Am Johannisberg - von 5 m mußte auf 7 m verbreitert werden.

Die Erschließung aller im Bebauungsplan vorhandenen Grundstücke ist durch die vorgenannten Straßen sowie dem Schierhorner Weg sichergestellt.

Zur Erreichung der Postanlage wurde seitens der Bundespost ein Anliegerweg in einer Breite von i.M. 4 m abzweigend von der Straße - Am Hang - gebaut.

5.2 Ruhender Verkehr

Die privaten Parkplätze werden auf den jeweiligen Grund-

stücken untergebracht. Die Grundstückseinfahrten sind im Bebauungsplan festgelegt. (A).

Vier öffentliche Parkplätze sind in der Straße - Am Hang - im oberen Teil (Wendehammer) vorgesehen.

Da im Plangebiet nur reiner Anliegerverkehr anfällt, wurde auf die Ausweisung weiterer öffentlicher Parkplätze verzichtet.

zu 6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Schmutzwasserentsorgung obliegt dem Landkreis Harburg (Winsen/Luhe).

Eine Kostenübersicht für die Schmutzwasserentsorgung dieses Baugebietes liegt zur Zeit noch nicht vor.

Strom, Trinkwasser und Telefon sowie die Erstellung der Hauptleitungen werden von den zuständigen Versorgungsträgern durchgeführt.

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers aus den einzelnen Straßenzügen erfolgt mittels Regenwasserkanalisation und Versickerung im Straßenseitenraum.

Die Aufnahme des Regenwassers von den einzelnen Grundstücken in die Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen.

Die Satzung der Gemeinde Jesteburg schreibt vor, daß die Versickerung des Regenwassers bei entsprechend großen Grundstücken von den Eigentümern selbst durchzuführen ist.

zu 7. Kosten der ERSCHLIESSUNG

Der Straßenausbau soll in Anlehnung an die RAST erfolgen.

Nach Ermittlung von Ausbaurkosten ähnlich gelagerter Straßenzüge im Gemeindebereich Jesteburg hat sich ein Kostenfaktor von zur Zeit rd. DM 560,- pro lfdm Straße des vorgesehenen Ausbauprofils errechnet.

Daraus ergeben sich für die Erschließung der Regenwasserkanalisation, des Straßenbaues und der Straßenbeleuchtung folgende Kosten:

Straße	Straßenlänge x DM	=	DM
Schierhorner Weg	365 m x 800,-- DM	=	292.000,--
Am Johannisberg	350 m x 560,-- DM	=	196.000,--
Am Hang	375 m x 560,-- DM	=	210.000,--
1 Wendehammer und 4 Parkplätze		=	28.000,--
			<hr/>
	Gesamtkosten:	=	726.000,--
			=====

Die Gemeinde trägt gemäß § 129 BBauG mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

8. EIGENTÜMERLISTE

liegt bei

9. BODENORDNUNGSMABNAHMEN

Die Gemeinde Jesteburg beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen und Wege die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.

Jesteburg, den

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

zu 8. EIGENTÜMERLISTE

Eigentümer	Lage des Grundstücks	Flurstück	Grundstücksgröße in qm
<u>GERKENS,</u> Wilhelm-Heinrich	Schierhorner Weg/Ecke Zum Johannisberg	$\frac{55}{12}$ teilbar	7.869 qm
<u>EHNCKE,</u> Irmgard	Zum Johannisberg	$\frac{55}{3}$ bebaut	2.000 qm
<u>SCHUBERT,</u> Alfred	Zum Johannisberg	$\frac{55}{4}$ bebaut	2.500 qm
<u>HINZE,</u> Ruth	Zum Johannisberg	$\frac{55}{13}$ bebaut	3.392 qm
<u>BUECKLERS,</u> Hans-Oskar	Zum Johannisberg	$\frac{55}{14}$ bebaut	3.508 qm
<u>SIECK,</u> Marie	Zum Johannisberg	$\frac{55}{15}$ bebaubar	2.717 qm
<u>KANNENGIESER,</u> Adolf	Am Hang 30	$\frac{55}{21}$ bebaut	4.477 qm
<u>WERNER,</u> Jürgen und Hannelore	Am Hang 29	$\frac{55}{10}$ bebaut	2.490 qm
<u>HAUG,</u> Wilhelm u. Elisabeth	Am Hang 27	$\frac{55}{9}$ bebaut	2.482 qm
<u>HAUG,</u> Wilhelm u. Elisabeth	Am Hang 21	$\frac{55}{19}$ bebaut	2.918 qm
<u>ROENCKE,</u> Kurt u. Margarete	Am Hang	$\frac{55}{34}$ bebaubar	3.352 qm
<u>SCHULZ,</u> Wilhelm u. Gerda	Am Hang	$\frac{55}{33}$ bebaubar	3.260 qm
<u>GERKENS,</u> Heinrich	Am Hang 20	$\frac{55}{11}$ bebaut	2.768 qm
<u>ROTHMANN,</u> Heinrich u. Eva-Maria	Am Hang 16	$\frac{55}{30}$ bebaut	1.255 qm

Eigentümer	Lage des Grundstücks	Flurstück	Grundstücksgröße qm
<u>URBAN,</u> Antje	Am Hang	$\frac{55}{29}$ bebaubar	1.625 qm
<u>URBAN,</u> Antje	Am Hang	$\frac{55}{26}$ bebaut	1.754 qm
<u>BABELEBER,</u> Herbert	Am Hang 23	$\frac{55}{23}$ bebaut	2.600 qm
<u>BABELEBER,</u> Herbert	Am Hang	$\frac{55}{24}$ nicht bebaubar	547 qm
<u>BAHLBURG,</u> Wilhelm	Am Hang/ Ecke Schierhorner Weg	$\frac{55}{28}$ geteilt 4 Grundstücke bebaubar	8.341 qm
<u>BAHLBURG,</u> Wilhelm	Am Hang Schierhorner Weg	$\frac{55}{38}$ Grube Rekultivie- rung	35.281 qm
BUNDESPOST	Am Hang	$\frac{55}{39}$	

zu 5.2 Aus der Aufstellung der Eigentümer im Bebauungsplan Nr. 22 wurde ermittelt, daß zur Zeit durch vorgeschlagene Teilungen der Flurstücke $\frac{55}{28}$ in 4 noch bebaubare Grundstücke und $\frac{55}{12}$ in 3 noch bebaubare Grundstücke sowie vorhandener 3, noch nicht bebaute Grundstücke auf den Flurstücken $\frac{55}{15}$ / $\frac{55}{34}$ / $\frac{55}{33}$ 10 Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes liegen.