

Satzung

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Scheuener Strasse" der Gemeinde Gross Hehlen, Kreis Celle

Auf Grund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4.3.1955 (Nds. GVBl. S. 55) i.d.F. des Änderungsgesetzes vom 18.4.1963 (Nds. GVBl. S. 255) und der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) hat der Rat der Gemeinde Gross Hehlen am 8. Juli 1964 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für den Bebauungsplan Nr. 1 "Scheuener Strasse", der einen Bestandteil dieser Satzung bildet, sind die durch zeichnerische Darstellung und Beschriftung des Planes getroffenen Festsetzungen verbindlich.

§ 2

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung und des Orts und der Zeit seiner öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Gross Hehlen, den 16. Okt. 1964

Der Verwaltungsausschuss


Bürgermeister Gemeindedirektor

Genehmigt

gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes
vom 23. 6. 60

Lüneburg, den 18. Dezember 1964

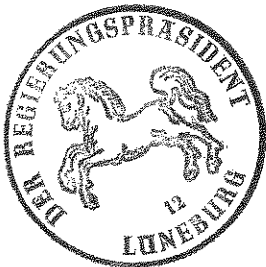
Der Regierungspräsident

Dezernat für Städtebau und Ortsplanung

Az.: I c/H 4 a (39) Ce 32/E

Im Auftrage:


Oberregierungsbaurat



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Scheuener Strasse"
der Gemeinde Gross Hehlen, Kreis Celle

I.

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Gross Hehlen besteht ein grosser Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des 2. Wohnungsbaugesetzes, der besonders durch die Nähe der Gemeinde zur Kreisstadt Celle bedingt ist. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 1 für das Gelände westlich der Scheuener Strasse zwischen dieser und dem Krähenbergweg aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von ca. 95 Wohnungen abgestellt und deckt den Wohnbedarf für voraussichtlich 3 - 4 Jahre.

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen. An der Scheuener Strasse sind Flächen für den Neubau der geplanten Schule und einen Sportplatz vorgesehen.

II.

Art und Mass der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt allgemeines Wohngebiet und gemischtes Wohngebiet, und zwar in 1- bis höchstens 2-geschossiger offener Bauweise vor.

Die Geschossflächenzahl (= zulässige qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche) wird durch den Plan in den bezeichneten verschiedenen Gebieten mit 0,3 bis 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (= zulässige qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche) wird mit 0,2 bis 0,4 festgesetzt.

III.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung der geplanten Bauten erfolgt aus der zentralen Anlage der Gemeinde.

Das Projekt der zentralen Kanalisation ist bereits genehmigt. Die Ausführung soll im nächsten Jahr begonnen werden. Bis zu ihrer Fertigstellung muss die Entwässerung der geplanten Siedlungen in Haus- oder Gruppenkläranlagen mit vorübergehender örtlicher Versickerung erfolgen. Nach Fertigstellung der Kanalisation müssen sämtliche Siedlungen an diese angeschlossen werden.

IV.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von **20,7280 ha**
 davon ist Schulgelände ca. 1,0000 ha
 Sportplatz ca. 1,8040 ha

2,8040 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach **17,9240 ha**

c) Verkehrsflächen

vorhanden	Querschnitt m	Länge m	Eckab= schr. qm	Fläche qm
Anlieger- strassen	(3,0+6,0+2,5)/2 1,0 + 5,0 + 1,0 1,0 + 5,5 + 1,0	713 807 130	- 40 10	4.100 5.690 985
Wendepunkte				380
Fussweg				370
In V geplant				11.525
Anlieger- strassen	2,0 + 6,0 + 2,0 (Planstr.V) 1,5 + 6,5 + 2,0 1,5+5,5+1,25 1,0 + 5,5 + 0,5 1,0 + 4,0	194 57 573 133 117	900 (Parkpl.) 20 140 40 -	2.840 590 4.725 970 585
Verbreiterungen u. Parkstreifen				560
Fussweg				115
Die Gesamtstraßenfläche				10.385

(= 12,2 % des Bruttobaugebietes) beträgt 21.910 qm= 2,1910 ha
 Davon sind Parkflächen ca. 1.300 qm
 Stellplätze und Garagen sind auf jedem Grundst. möglich

d) Das Nettobauland beträgt mithin **15,7330 ha**
 davon sind bereits bebaut **7,7700 ha**
 für die Bebauung noch zur Verf. stehendes Bauland **7,9630 ha**

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 45 Einfam.häuser mit ca. 67 WE
 34 Reihenhäuser Mehrf. " " " 34 WE
 geplant sind 72 Einfam. " " " 94 WE
 - Mehrf. " " " - WE
 zusammen 195 WE

195 WE x 3,5 = 662 Personen
= 42 Personen je ha Nettobauland

f) Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

29.300 x 0,6 =	17.580 qm
5.600 x 0,5 =	2.800 qm
38.850 x 0,4 =	15.540 qm
83.580 x 0,3 =	<u>25.074 qm</u>
	60.994 qm
	=====

V.

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß der §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

VI.

Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet befinden sich

vorhandene nicht ausgebaute sowie geplante Straßen mit einer Gesamtfläche von 21.910 qm. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm ergeben sich überschläglich errechnete Gesamtkosten von

766.850,-- DM.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt diese hiervon 10 % =

76.685,-- DM. Die übrigen 90 % =

690.165,-- DM werden auf die Eigentümer der Baugrundstücke nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksfl.u.sul.Geschoßfl.verteilt.

Die heranzuziehenden Grundstücksflächen betragen	144.720 qm
die zugehörigen Geschoßflächen betragen	<u>48.132 qm</u>

Summe: = 192.852 qm

Zu erheben sind hiernach : 690.165 = 3,58 DM je qm Summe
192.852

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

Gross Mehlen, den 8. Juli 1964

[Signature]
Bürgermeister Gemeindedirektor

