

## B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1  
"Scheuener Strasse"  
der Gemeinde Gross Nehlen, Kreis Celle

### I. Allgemeine Begründung

Durch die Projekte für die Schulerweiterung wurde es notwendig, die Flächen nördlich des Schulgeländes bis zum Ostlandweg und südlich bis zu der Strasse Im Loh als öffentliche Bedarfsflächen festzusetzen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Ausserdem waren im Mischgebiet nördlich und südlich der Planstrasse V für ein Bauvorhaben mit 27 Reihenhäusern neue Baugrenzen und Strassenverkehrsflächen auszuweisen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird deshalb der Bebauungsplan Nr. 1, der am 28.12.1964 genehmigt wurde, durch das vorliegende Deckblatt vom 28.9.1965 geändert.

### II. Besondere Merkmale des Planes

Im Mischgebiet nördlich und südlich der Planstrasse V setzt die Änderung des Bebauungsplanes zweigeschossige offene Bauweise mit der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschossflächenzahl 0,6 fest.

In dem Mischgebiet in der Ecke B 3, L 240 und dem Krähenbergsweg ist die höchstens zweigeschossige Bebauung mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschossflächenzahl 0,6 nicht geändert worden. Die Fläche für Gemeinbedarf (hier für Schule) ist nach Norden bis zum verlängerten Ostlandweg erweitert worden, nach Süden bis in Höhe der Strasse "Im Loh".

### III. Verkehrliche Erschliessung

Vom Krähenbergsweg führt die Planstrasse V in 10 m Breite in das Gebiet, für die Erschliessung der Reihenhäuser sind zwei Stichstrassen mit Parkflächen ausgewiesen worden, Fusswege führen zu den Reihenhäusern, ein weiterer Fussweg verbindet mit der Bundesstrasse. Für Sportplatzbesucher sind private Parkflächen auf der Grünfläche ausgewiesen. Flächen für 37 Garagen sind festgesetzt. Am Krähenbergsweg sind Sichtdreiecke vorgesehen. Entlang der L 240 ist Zu- und Ausfahrtsverbot eingetragen, der Fussweg dort soll Ab-schrankungen erhalten.

### IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt aus der zentralen Anlage der Gemeinde. Die Kanalisation und die Kläranlagen sind im Bau und werden demnächst fertiggestellt sein. Die Bauten müssen dann angeschlossen werden.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 5,9460 ha  
 davon sind Fläche für Schule 1,7900 ha  
 Fläche für Sportsplatz 1,5300 ha  
 Fläche für Spielplatz 0,0200 ha

3,3400 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2,6060 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Anliegerstrassen	2,0+6,0+2,0	99	20	1.010
	4,5+5,5+2,0 (mit Parkstr.)	91	-	1.910
Fusswege	1,5	32	-	50
	2,0	175	140	490
	3,0	45	5	140

3.600

2. Parkflächen (sind in 1.) enthalten)

-

3. Sonstige Erschl.flächen

-

insgesamt

3.600

= 0,3600 ha

= 13,8 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 2,2460 ha

davon sind bereits bebaut ca. 0,5040 ha

für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 1,7420 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 2 Einzelhäuser mit ca. 4 WE

- Mehrfamilienhäuser mit ca. WE

zusammen 4 WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

22.460 x 0,6 = 13.476 qm

bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 112 WE

zusammen mit den vorhandenen 4 WE

ergeben sich insgesamt 116 WE

116 WE x 3,5 = 406 Personen

= 181 Personen je ha Nettobauland

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 3.600 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 35,- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 126.000,- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 12.600,- DM

Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach 90 % = 113.400,- DM nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksfl.u.zul.Geschoßfl. verteilt.

Heranzuziehende Grundstücksfläche	=	14.400 qm	
zugehörige Geschossfläche	=	<u>8.640 qm</u>	
Summe	≠	23.040 qm	

zu erheben sind hiernach :  $\frac{113.400,-}{23.040} = \underline{\underline{4,93}}$  DM je qm Summe

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.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beiträge erfordern : Länge der Planstrassen = 190 m

Kanal: 190 x 100,- DM = 19.000,- DM ; Wasserlgt.: 190 x 35,- DM = 6.650,- DM

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

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

Gross Mehlen, den 10. März 1966 196

*[Handwritten Signature]*

Bürgermeister Gemeindedirektor

Gemeinde  
 Groß-Mehlen  
 Landkreis Cöln