

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Schulgelände" der
Gemeinde Lachtehausen, Landkreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Für das Gelände im Osten der Ortslage Lachtehausen zwischen der L 282 und dem Freitagsgraben ist im Jahre 1962 mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes begonnen worden. Auf Grund der Entwürfe ist inzwischen die westliche Hälfte des Gebietes mit Einfamilienhäusern bebaut worden. Das Verfahren ist seinerzeit nach der erfolgten öffentlichen Auslegung nicht abgeschlossen worden. Um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, wird der Plan in überarbeiteter Form erneut ausgelegt. Anschließend wird die Genehmigung beantragt werden.

II. Besondere Merkmale

Die Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung, zu der seitens der beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie der Regierung Bedenken nicht mehr erhoben wurden, betreffen hauptsächlich den Ostteil. Dort sind jetzt zwei kurze Stichwege festgesetzt, um anstelle der bisher sechs tiefen Parzellen acht günstiger geschnittene Bauplätze zu erzielen. Eine weitere geringfügige Änderung ist die neue Strassenbreite von 8,5 gegenüber 7,0 m. Als Erläuterung der vorgesehenen Art der Aufteilung und Bebauung ist dieser Begründung ein Bebauungs-Entwurf i.M. 1:1000 beigelegt. Für die im Südosten vorhandene Gastwirtschaft ist Mischgebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist in die einzelnen abgegrenzten Plangebietsteile eingeschrieben. Ein als Naturdenkmal festgesetzter Baum sowie weiterer Baumbestand westlich des Gasthofes sind als zu erhalten ausgewiesen. Die Bäume stehen zum Teil auf der neu festgesetzten Verkehrsfläche.

III. Verkehrliche Erschliessung

Der vorhandene Weg A wird nach Osten verbreitert, im südlichen Abschnitt wegen der zu erhaltenden Bäume auf 10,0 m, sonst auf 8,5 m. Der Wendeplatz im Norden wird später, wenn das Gelände im Westen über die dafür vorgesehene Stichstraße angeschlossen ist, als Parkfläche dienen. Die kurzen Stichwege nach Osten erhalten keine Wendeplätze, weil sie nur je 2 Grundstücke erschliessen. An der L 282 ist innerhalb des westlichen Sichtdreieckes Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Stellplätze und Garagen sind auf allen Einzelgrundstücken unterzubringen.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an beide vorhandenen zentralen Anlagen der Gemeinde angeschlossen.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,9340 ha
davon sind

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach - ha
1,9340 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Straße A	1,5+5,5+1,5	120	--	1.020
Stichweg nach Westen	1,5+2,5+1,5+2,5+2,0 7,0	46 33	50 --	510 230
Wege I u. II	5,0	58	42	330
Wendeplatz				110
				2.200
2. Parkflächen				-
3. Sonstige Erschl.flächen				-

insgesamt 2.200 = 0,2200 ha

= 11,3 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 1,7140 ha
davon sind bereits bebaut 1,0000 ha
für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 0,7140 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 9 Einzelhäuser mit ca. 14 WE
- Mehrfamilienhäuser mit ca. WE
zusammen 14 WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

4.223 x 0,6 = 2.534 qm
12.917 x 0,4 = 5.167 qm
7.701 qm
=====

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes WE
=====23=====

Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. WE
14
zusammen mit den vorhandenen WE
14
ergeben sich insgesamt WE
=====28=====

28 WE x 3,5 = 98 Personen
= 58 Personen je ha Nettobauland

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von ^{2.200} 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 DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 25 % = 77.000,-- DM
Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach 75 % = 19.250,-- DM
nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und zul. Geschoßflächen verteilt: DM

Gesamtgrundstücksfläche 17.140 qm
Gesamtgeschossfläche 7.701 qm

Summe: 24.841 qm
= 2.33 DM je qm Summe

zu erheben sind hiernach: 57.750,--
24.841

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

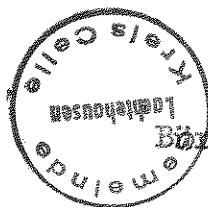
Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erfordern: Länge der Leitungen = rd. m

Wasserleitung: 170 x 35,- DM = 5.950,-- DM
Kanalisation: 170 x 100,- DM = 17.000,-- 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.

Lachtehausen, den 1. 10. 1969



Jensen
Bürgermeister Gemeindedirektor