

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Lg 5016 " Westerbergfeld "  
der Gemeinde S c h e u e n  
Kreis Celle

I.

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Scheuen besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan Lg 5016 " Westerbergfeld " aufgestellt. Der Plan sieht die Errichtung von 24 freistehenden Häusern und ca. 26 Reihenhäusern vor.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht allgemeines Wohngebiet ( § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6. 1962 ) vor. Im Bereich der Reihenhäuser beträgt die Grundflächenzahl 0,4 , die Geschossflächenzahl 0,7. Im Bereich der freistehenden Häuser beträgt die Grundflächenzahl 0,2 und die Geschossflächenzahl 0,4. Es ist eingeschossige Bebauung vorgesehen. In beiden Bereichen ist es zulässig, das Dach nach der Baupolizeiverordnung von 1962 auszubauen.

III.

Versorgungseinrichtungen

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde. Das Schmutzwasser wird über Kleinkläranlagen auf den Grundstücken verrieselt. Eine zentrale Kläranlage für die Gemeinde soll in einigen Jahren erstellt werden. Eltstrom wird durch Anschluss an das Eltnetz geliefert.

IV.

Besondere Merkmale

Einstellplätze sind im Verhältnis 1 : 1 auf den Grundstücken vorgesehen. Öffentliche Parkplätze sind etwa im Verhältnis 1 : 2 eingeplant.

V.

Städtebauliche Werte

a) Plangebiet					3,61 ha
b) Verkehrsflächen					
Planstraße A	7	x	116	= 812	qm
Planstraße B	75	x	287	= 2152,50	qm
Parkstreifen für 28 Wagen	3x45,50	x	4	= 546	qm
				<hr/>	
					3510,50 qm

Übertrag: 3,61 ha

3510,50 qm

Planstraße C 7 x 117 = 819,- qm

Planstraße D 5,5 x 22 = 121,-

Wendeplatz 21 x 15 =

16 x 9,5/2 = 239,- = 360,- qm

Planstraße E = 360,- qm

Planstraße F = 360,- qm

Fußwege 3 x 2 x 30,50 = 183,- qm

5592,50 qm 0,56 ha

c) Nettobauland 3,05 ha

d) davon bereits bebaut 0,15 ha

e) zur Verfügung stehendes Bauland 2,9 ha

f) voraussichtliche Geschoßfläche pro Gebäude 150 qm

Summe der Geschoßflächen 50 x 150 = 7500 qm

g) Besiedlungsdichte

50 Gebäude x 1,5 = 75 WE

vorhanden 1 Haus mit 2 WE

= 77 WE x 3,5 = 269 Personen

= 88 Personen je ha Nettobauland.

VI.

Bauordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen, Plätze usw., 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. Ein Verzeichnis der betroffenen Parzellen ist einzufügen unter Angabe der für den öffentlichen Bedarf erforderlichen Flächengrößen.

VII.

Kosten der Durchführung des Planes

Im Plangebiet sind Straßen, Fußwege und Parkplätze mit einer Gesamtfläche von 5592 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von . 26,- . . . DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Schmutzwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 145.392,- . . . DM.

Nach den Bestimmungen des BBauG muss die Gemeinde davon mindestens 10 % selbst tragen.

Scheuen, den 18. Sept. 1963

Winkelmann  
Bürgermeister



[Handwritten signature]