

1. Städtebauliche Werte

Seite 1 der

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 5,5220 ha
davon sind Waldflächen: 2,1620 ha

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2 A "Fuchswinkel Erweiterung"
der Gemeinde Groß Mehlen, Krs. Celle

b) Das Krutobaugebiet beträgt demnach 2,1620 ha

c) Erschließungsflächen

I. Allgemeine Begründung

Nördlich des Gebietes Fuchswinkel/Hasenwinkel im Westen der Ortslage, das durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 erfasst ist, soll ein rd. 2,5 ha großes Gelände für die Bebauung erschlossen werden. Es handelt sich dabei um die Schließung der letzten Fläche zwischen dem Ort und dem Schutzgebiet des Wasserwerkes der Gemeinde.

Für den vom Plangebiet Nr. 2 erfassten Teil wird ein besonderer Aufhebungsbeschluss gefasst.

II. Besondere Merkmale

Der Plan setzt wie der südlich anschließende Plan reines Wohngebiet in höchstens zweigeschossiger offener Bauweise fest. Grund- und Geschossflächenzahlen sind im Plan eingetragen. Die Grundstücksaufteilung und vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern sind aus dem Bebauungs-Entwurf zu ersehen, der Bestandteil dieser Begründung ist. Er enthält auch die geplante Aufteilung des Strassenraumes in Fahrbahnen, Bürgersteige und Parkstände.

III. Verkehrliche Erschliessung

Die Erschliessung für Fahrzeuge und Fußgänger erfolgt von Süden durch zwei Stichwege, die mit ausreichenden Wendeplätzen abgeschlossen sind. Zwischen der im Nordosten vorbeiführenden B 3 und dem Baugebiet ist ein 30 m breiter Waldstreifen festgesetzt. Parkflächen sind im Verhältnis 1:1 ausgewiesen (ein Parkstand je Grundstück).

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an die bestehenden zentralen Anlagen der Gemeinde angeschlossen.

a) Die Bevölkerung im Plangebiet besteht aus
einschließlich der im Plangebiet vorhandenen
Mehrfamilienhäuser mit ca. 72
zusammen 172
die gesamten zulässigen Geschossflächen betragen

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 3,0220 ha
davon sind Waldfläche: 8.600 qm

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 0,8600 ha
2,1620 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Planstr. I	1,5+5,5+1,5	191	47	1.670
Planstr. II	0,5+5,0+0,5	68	12	420
Wendeplätze beider Straßen zusammen				250

2. Parkflächen

3. Sonstige Erschl.flächen

insgesamt

= 12 % des Bruttobaugebietes

2.340
350
-

2.690 = 0,2690 ha

d) Das Nettobauland beträgt mithin 1,8930 ha
davon sind bereits bebaut - ha
für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 1,8930 ha

e) Besiedlungsdichte

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

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

$18.930 \times 0,3 = 5.679 \text{ qm}$
=====

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

47 WE
=====
28 WE

- WE

28 WE
=====

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

28 WE x ^{3,0}~~3,25~~ = 84 Personen

= 44 Personen je ha Nettobauand

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind

Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 2.690 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 94.150,-- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 9.415,-- DM

Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach 90 % = 84.735,-- DM nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und zuläss. Geschoßflächen verteilt:

Gesamtgrundstücksfläche	=	18.930 qm
Gesamtgeschossfläche	=	5.679 qm
Summe:	=	<u>24.609 qm</u>

zu erheben sind hiernach: 84.735,-- = 3,44 DM je qm Summe 24.609

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 Leitungen = rd. 260 m

Wasserleitung:	260	x	35,-- DM	=	9.100,--	DM
Kanalisation :	260	x	100,-- DM	=	26.000,--	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.

Groß Hehlen, den 18. 6. 1969

Bürgermeister  Gemeindedirektor

