

Fassung 30.6.65

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 2 "Grauer Kamp" der
Gemeinde Lachthausen, Kreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 2 für das zum grössten Teil bereits bebaute Gelände südlich der Lachthäuser Allee zwischen den Strassen "Am Tiergarten" und "Am Schwalbenberg" aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von rd. 20 Wohnungen abgestellt und deckt den Wohnbedarf der Gemeinde zusammen mit den anderen Bebauungsplänen für voraussichtlich 3 Jahre.

Im Flächennutzungsplan, der zur Zeit im Genehmigungsverfahren ist, ist das Gelände als Wohnbaufläche dargestellt.

II. Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt allgemeines Wohngebiet in höchstens zweigeschossiger offener Bauweise vor. Die Geschossflächenzahl wird durch den Plan in den verschiedenen bezeichneten Gebieten mit 0,2 bis 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgelegt. Im Landschaftsschutzgebiet an der Lachte ist Grünfläche ausgewiesen.

III. Verkehrliche Erschliessung

Das Gebiet wird durch die vorhandenen Strassen erschlossen. An allen Einmündungen und Ecken sind Sichtdreiecke festgesetzt, Parkflächen sind ausgewiesen. Stellplätze und Garagen sind auf allen Grundstücken möglich.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist an die zentralen Einrichtungen der Gemeinde angeschlossen.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von **6,0120 ha**
 davon sind **Grünfläche an der**
Leichte: 4.660 qm

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach **0,4660 ha**
5,5460 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Anlieger- straßen	0,5+3,5+1,0	661	100	4.730
	0,5+4,5 (wird im Plan Nr. 5 nach Westen verbreitert)	272	10	1.370
Fusswege	3,5	7	-	25
	2,0	17,5	-	35
Wanderplätze				25
				6.195
2. Parkflächen				195
3. Sonstige Erschl.flächen				

insgesamt **6.340** = **0,6340 ha**

= **11,5** % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin **4,9120 ha**
 davon sind bereits bebaut **3,0060 ha**
 für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland **1,9060 ha**

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind **29** Einzelhäuser mit ca. **43 WE**
- Mehrfamilienhäuser mit ca. **43 WE**
 zusammen **43 WE**

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

37.610 x 0,2 = 7.522 qm
11.510 x 0,3 = 3.453 qm
10.975 qm
 =====

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 51 WE

Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. 27 WE
zusammen mit den vorhandenen 43 WE
ergeben sich insgesamt 70 WE

70 WE x 3,5 = 245 Personen
= 50 Personen je ha Nettobauland

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 6.340 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 221.900,-- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10% = 22.190,-- DM

Auf die Eigent. der Baugrundst. werden danach 90% = 199.710,-- DM

nach dem Verhältnis der Summen aus Grundstücksflächen und zulässigen Geschoßflächen verteilt:

Gesamtgrundstücksfläche = 44.025 qm (ohne Geb. an L 282)

Gesamtgeschoßfläche = 10.975 qm

Summe = 55.000 qm

zu erheben sind hiernach: 199.710,-- = 3,63 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 Leitungen = rd. m

Wasserleitung: x = DM = DM (Leitungen sind vorhanden)
Kanalisation: x = DM = 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 24. Febr. 1967

Günther
Bürgermeister
Kreuz
Lachtehausen
Celle
Kreyher
Ratherr