

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Am Bahnhof "

in 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 im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan " Am Bahnhof " , Lg 5239 aufgestellt.

Geplant ist die Errichtung von 21 freistehenden Einfamilienhäusern. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gelände als Wohngebiet ausgewiesen.

### II. Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt " Allgemeines Wohngebiet " (WA, § 4 der BNVO vom 26.6.1962) in eingeschossiger, offener Bauweise vor. Der Ausbau des Dachgeschosses ist als Ausnahme nach § 31 Absatz 1 Bundesbaugesetz möglich, wenn für alle Wohnungen Abstell und Trockenräume vorhanden sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,2 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4 nicht überschreiten.

### III. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,96 ha

b) Geplante Erschliessungsflächen :

Planstraße A	9,0 m x 293,0 m = 2637 m <sup>2</sup>	
Stichweg	4,0 m x 38,0 m = 152 m <sup>2</sup>	
Stichweg	4,0 m x 28,0 m = 112 m <sup>2</sup>	
	2901 m <sup>2</sup>	
Parkstreifen	2,5 m x 118,0 m = 295 m <sup>2</sup>	
	3196 m <sup>2</sup>	= 0,32 ha

c) Das Nettobauland beträgt mithin 1,64 ha

d) Besiedlungsdichte

Geplant sind 21 Einfamilienhäuser mit 21 WE

$$21 \times 3,5 = 74 \text{ Personen}$$

Besiedlungsdichte = 45 Personen je ha Nettobauland

e) Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

$$16400 \text{ m}^2 \times 0,2 = 3280 \text{ m}^2$$

IV. Verkehrliche Erschliessung

Die Fahrbahnbreite der Planstrasse A ist mit 6,0 m ausgewiesen. Die beiderseitigen Fußwege erscheinen mit einer Breite von 1,50 m im Hinblick auf die geringe Bebauungsdichte ausreichend bemessen. Ca. 16 öffentliche Parkplätze sind als Parkspur längs der Fahrbahn angeordnet.

Einstellplätze bzw. Garagen sind im Verhältnis 1 : 1 auf den Grundstücken vorgesehen.

V. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Wasserleitung der Stadt Celle.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die im Bau befindliche mechanisch- biologische Kläranlage der Gemeinde.

Diese wird voraussichtlich 1965 fertiggestellt sein.

VI. Kosten der Durchführung der Erschliessung

Im Plangebiet sind Straßen und Parkplätze mit einer Gesamtfläche von 3196,-m<sup>2</sup> vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von . . . . 26,- . . DM/m<sup>2</sup> für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von . . 83.096,- . DM.

Nach den Bestimmungen des BBauG (§§ 128 u. 129) trägt die Gemeinde mindestens 10% von dem Erschliessungsaufwand.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen die für den Gemeinbedarf 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 §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen. Ein Verzeichnis der betroffenen Parzellen, unter Angabe der für den öffentlichen Bedarf erforderlichen Flächengrößen liegt an.

....., den 15. Juli 1964.

.....  
Bürgermeister



.....  
Gemeindedirektor