

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 3 zwischen
Grandberg und Schweinebruchweg
der Gemeinde Altenhagen, Kr. Celle

I. Allgemeine Begründung

Der vorliegende Plan wird aufgrund eines Beschlusses der Gemeinde aufgestellt, nachdem der vorhandene Fluchtlinienplan nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung umgestellt und erweitert werden soll.

Der Plan ist auf die Errichtung von 30 Wohnungen abgestellt und schliesst planungsmässig die Ortsbebauung nach Süden hin ab.

II. Art und Mass der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt reines Wohngebiet, und zwar in eingeschossiger, offener Bauweise vor (Bungalow), jedoch bleibt die bestehende Bebauung landschaftlich genutztes Dorfgebiet.

Die Geschossflächenzahl $\left(\frac{\text{Grundrissfläche} \times \text{Geschosszahl}}{\text{Grundstücksfläche}} \right)$ wird durch den Plan in dem Gebiet mit Reihengebäuden auf 0,4, bei der U-förmigen Randbebauung auf 0,2 festgesetzt.

III. Be- und Entwässerung

Die Wasserversorgung der geplanten Bauten erfolgt durch

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde.

Die Entwässerung durch Anschluss an das Kanalnetz des
Kanalzweckverbandes Altenhagen - Lachtehausen.

IV. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	47.527,33 qm
davon ist Grünfläche	<u>761,50 qm</u>
b) das Bruttogebiet beträgt demnach	46.765,83 qm =
	4.6765 ha

c) Verkehrsfläche

	Breite	Länge	
Uml.Erschl.Strasse	7,00	48,00	336,00 qm
	8,00	111,00	888,00 qm
	8,00	111,00	888,00 qm
	8,00	111,00	888,00 qm
Verbindungsstrasse	8,00	111,00	888,00 qm
Gehwege	2,50	111,00	278,00 qm
	2,50	111,00	278,00 qm
Eckabschrägungen	2,00	$2,00/2 \cdot 6$	12,00 qm
Parkplätze	5,00	$30,00 \cdot 6 = 900$	
	- 2,00	$2,00/2 \cdot 6 = 12$	<u>888,00 qm</u>
			5.344,00 qm =
			0,5344 ha

davon sind Parkflächen = 888 qm =

16,7 % des Bruttobaugebietes

Stellplätze und Garagen jeweils b. Wohnhaus

d) Das Nettoland beträgt mithin	41.421,83 qm =
	4.142 ha
davon sind bereits bebaut	14.322,88 qm

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 10 Häuser mit ca. 17 WOE

geplant sind 30 Häuser mit 30 WOE

WOE x 3,5 = 165 Personen

39,8 Personen je ha - Nettoland

f) Die gesamt zulässigen Geschossflächen betragen

Reihenbungalows 3.645,00 qm

freisteh. Bungalows 3.856,00 qm

7.501,00 qm

V. Bodenordnungsmassnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Strassen die für den Gemeindebedarf 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 §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

VI. Kosten der Durchführung des Planes

Im Plangebiet befinden sich die vorstehend aufgeführten Strassen und Wege mit einer Gesamtfläche von 5.344,00 qm. Bei einer Annahme von DM 30,-- je qm ergeben sich überschläglich gerechnet Gesamtkosten von

DM 160.320,--.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt diese hiervon

10 % =

DM 16.032,--.

Die übrigen 90 % =

DM 144.288,--

werden auf die Eigentümer der Baugrundstücke nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und der zulässigen Geschossflächen verteilt.

Altenhagen, 18. Jan. 1967 Bürgermeister-Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 3 " Zwischen Grandberg und Schweinebruchweg " der Gemeinde Altenhagen ist vom Regierungspräsidenten in Lüneburg am 7.9. 1967 mit folgender Massgabe genehmigt worden:

1. Für das Dorfgebiet ist folgende Nutzung festzusetzen:
Geschosszahl I, Geschossflächenzahl 0,2, Bauweise o (offen)
2. Für das Gebiet der Reihenhausbebauung ist die Bauweise g (geschlossen) festzusetzen.
3. Die Baugrenzen für die vom Schutzbereich der 110 KV-Stromfreileitung der Bundesbahn betroffenen Grundstücke sind gemäss den blauen Eintragungen neu festzusetzen. Dadurch wird die Gefahr von Unfällen durch Berührung mit den Freileitungen, insbesondere während der Bauzeit, herabgemindert. Ich weise in diesem Zusammenhang auf meine Bekanntmachung vom 7.4.65 über das Bauen im Bereich von elektrischen Freileitungen hin.

Die geforderten Änderungen hat der Rat in seiner Sitzung vom 15.2.68 beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt in der Zeit vom 24.2.68 bis 12.3.68 im Gemeindebüro während der Dienststunden öffentlich aus. Er kann auch später von jedermann eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Ausgehängt am 16.2.68

Abgenommen am 12.3.68

Der Gemeindedirektor

I.A.

Klarhöfer

