

B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan Nr. 3 "Wildweg"
der Gemeinde Groß Hehlen, Kreis Celle

I.

Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 3 für das Gelände nördlich der B 3 im Nordwesten der Ortslage aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Plan schreibt reines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise mit ausbaubarem Dachgeschoß und allgemeines Wohngebiet in ein- bis zwingend zweigeschossiger offener Bauweise vor. Die Grundflächenzahl (-zulässige qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche) wird im ganzen Plangebiet mit 0,2 festgesetzt, die Geschoßflächenzahl (-zulässige qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche) in den verschiedenen bezeichneten und begrenzten Gebieten mit 0,3 bis 0,4.

Als Abgrenzung zur Bundesstraße 3 ist ein Waldstreifen vorgesehen, der zu erhalten ist.

III.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ~~Be- und Entwässerung~~

Die Wasserversorgung erfolgt aus der zentralen Anlage der Gemeinde. Das Projekt der zentralen Kanalisation ist genehmigt. Die Ausführung soll demnächst begonnen werden. Nach Fertigstellung müssen sämtliche Gebäude angeschlossen werden.

IV:
Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 9.3310 ha
davon ist

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach ha
9.3310 ha

c) Verkehrsflächen

vorhanden	Querschnitt m	Länge m	Eckab- schr. qm	Fläche qm
Anlieger- straßen	2,0 + 6,0 + 4,0	46	18	570
	(2,0 + 6,0 + 4,0)/2	429	-	2.575
	1,25 + 5,5 + 1,25	277	-	1.815
	1,0 + 5,5 + 0,5	224	-	1.570
Birkenweg (verschiedene Teilstücke)				210
Wendeplatz des Wild- weges				130
geplant				6.870
Anlieger- straßen	1,25 + 5,5 + 1,25	220	20	1.780
Parkstreifen, Wendeplatz, Ecken und Verbreiterung Birkenweg				790
Die Gesamtstraßenfläche				2.570

(= 10,1 % des Bruttobaugebietes) beträgt 9.440 qm = 0,9440 ha
Davon sind Parkflächen ca. 470 qm
Stellplätze und Garagen sind auf jedem Grundstück möglich

d) Das Nettobauland beträgt mithin 8,3870 ha
davon sind bereits bebaut 3,1420 ha
für die Bebauung noch zur Verf. stehendes Bauland 5.2450 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 20 Einfam.häuser mit ca. 30 WE
- Mehrf. " " " - WE
geplant sind 48 Einfam. " " " 72 WE
- Mehrf. " " " - WE
zusammen 102 WE

102 WE x 3,5 = 357 Personen
 = 43 Personen je ha Nettobauland
 =====

f) Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

8.780 x 0,4 = 3.512 qm
 75.090 x 0,3 = 22.527 "
 26.039 qm
 =====

V.

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen 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.

VI.

Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet befinden sich

vorhandene nicht ausgebaute sowie geplante Straßen mit einer Gesamtfläche von 9.440 qm. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm ergeben sich überschläglich errechnete Gesamtkosten von 330.400,-- DM.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt diese hiervon 10 % = 33.040,-- DM. Die übrigen 90 % = 297.360,-- DM werden auf die Eigentümer der Baugrundstücke nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und zul. Geschoßfläche verteilt.

Gesamtgrundstücksfläche = 83.870 qm
 Gesamtgeschoßfläche = 26.039 "
 109.909 qm

Zu erheben sind hiernach: $\frac{297.360,--}{109.909} = 2,70$ 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.

Groß Mehlen, den 18. Okt. 1964



[Handwritten Signature]
 Bürgermeister

[Handwritten Signature]
 Gemeindedirektor