

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
"Wildweg"
der Gemeinde Groß Hehlen, Kreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Die tiefen Grundstücke zwischen der B 3 und dem Waldweg sollen wirtschaftlicher ausgenutzt werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung der Änderung wird der vorliegende Änderungsplan aufgestellt. Er erstreckt sich auf die südöstliche Ecke des Planes Nr. 3.

II. Besondere Merkmale

Der Änderungsplan setzt wie im bisherigen Plan allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise fest. Der volle Dachgeschossausbau ist allgemein zulässig. Grund- und Geschossflächenzahlen werden wegen der jetzt geplanten kleineren Grundstücke auf 0,3 und 0,5 erhöht. An der B 3 bleibt der 20 m breite Streifen zu erhaltenden Baumbestandes. Zur Erläuterung der geplanten Grundstücksgrenzen ist zu dieser Begründung ein Bebauungs-Entwurf ausgearbeitet, der auch die Strassenaufteilungen enthält.

III. Verkehrliche Erschliessung

Für die Erschliessung der Grundstücke an der B 3 sind zwei je 30 m lange Privatwege von 5 m Breite festgesetzt. Um die Erschliessung des im Nordwesten anschliessenden Geländes, das im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, in Verlängerung des Waldweges sicherzustellen, wird eine 8,5 m breite Strasse bis zum westlichen Rand des Plangebietes ausgewiesen. An der B 3 ist wie bisher Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Ein Sichtdreieck an der Ecke Schäferweg/Waldweg dient der freizuhaltenden Übersicht für Kraftfahrzeuge.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

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

V. Städtebauliche Werte

a) Das Gebiet des Änderungsplanes hat eine Gesamtfläche von		1,2240 ha
b) Strassenverkehrsflächen		
verläng. Waldweg: (1,5+5,5+1,5) x 57		
=	485 qm	
Ecken =	20 qm	
Privatwege: 5,0 x 60 =	300 qm	
Ecken =	55 qm	
	860 qm	0,0860 ha
(= 7 % des Gesamtgebietes)		
c) Das Nettobauland beträgt damit		1,1380 ha

d) Besiedlungsdichte:

geplant sind nach dem Bebauungs-Entwurf
13 Grundstücke mit rd. 20 WE

20 WE x 3,0 = 60 Personen

= 52 Personen je ha Nettobauland
==

VI. Kosten der Durchführung der Erschliessung

Die öffentliche Strasse hat eine Gesamtfläche von
505 qm. Bei Annahme von 35,-- DM je qm für
Grunderwerb, Freilegung und erstmalige
Herstellung der Strasse ergeben sich
Kosten von

17.675,-- DM

Davon trägt die Gemeinde 10 % = 1.767,-- DM

Die verbleibenden 90 % = 15.908,-- DM

werden auf die Anlieger verteilt.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschliessungs-
anlagen 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 19.6. 1969


Bürgermeister Gemeindedirektor

