

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Ahnebecker Weg"
der Gemeinde ~~xxxxxxx~~ Lachtehausen, Kreis Celle

I.

Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 3 für das Gelände östlich des Ahnebecker Weges aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von ca. 24 Wohnungen abgestellt und deckt den Wohnbedarf der Gemeinde zusammen mit den anderen Bebauungsplänen für voraussichtlich 3 Jahre.

Im Flächennutzungsplan, der zur Zeit ausgearbeitet wird, wird das Gelände als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

II.

Art und Mass der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt allgemeines Wohngebiet in höchstens zweigeschossiger offener Bauweise vor.

Die Geschossflächenzahl ($\frac{\text{Grundrissfläche} \times \text{Geschosszahl}}{\text{Grundstücksfläche}}$)

wird durch den Plan mit 0,3 festgesetzt, die Grundflächenzahl mit 0,2.

III.

Be- und Entwässerung

Bis zur Fertigstellung der im Bau befindlichen zentralen Wasserversorgung müssen die Bauten aus Einzelbrunnen versorgt werden.

Die Abwässer sollen in Einzelkläranlagen geklärt werden.

IV.
Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von **2,0050 ha**
davon ist Friedhof u. Wald **0,3520 ha**

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach **0,3520 ha**
1,6530 ha

c) Verkehrsflächen

vorhanden	Querschnitt m	Länge m	Eckab= schr. qm	Fläche qm
landwirt- wirtschaft- liche Wege	$(3,0+5,5+3,0)/2$	307	25	1.810
	$(2,0+5,5+1,5)/2$	98	30	470
geplant				2.280
Anlieger- strassen	1,0 + 4,5 + 0,5	185	30	1.160
				1.160

Die Gesamtstraßenfläche
(= **17,3 %** der ~~Gesamtfläche~~ ~~Bruttobaugebietes~~) beträgt **3.440 qm = 0,3440 ha**
Davon sind Parkflächen " qm
Stellplätze und Garagen sind auf jedem Grundst. möglich

d) Das Nettobauland beträgt mithin **1,3090 ha**
davon sind bereits bebaut - ha
für die Bebauung noch zur Verf. stehendes Bauland **1,3090 ha**

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind	-	Einfam.häuser mit ca.	-	WE
	-	Mehrf. " " "	-	WE
geplant sind	16	Einfam. " " "	24	WE
	-	Mehrf. " " "	-	WE
zusammen				24 WE

24 WE x 3,5 = 84 Personen
= 65 Personen je ha Nettobauland

f) Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

13.090 x 0,3 = 3.927 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 nach Abzug von 2.000 qm landw. Wege vorhandene nicht ausgebaute sowie geplante Straßen mit einer Gesamtfläche von 1.440 qm. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm ergeben sich überschläglich errechnete Gesamtkosten von 50.400,-- DM.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt diese hiervon 10 % = 5.040,-- DM. Die übrigen 90 % =

45.360,-- DM werden auf die Eigentümer der Baugrundstücke nach dem Verhältnis ihrer Grundstücksgrößen verteilt.

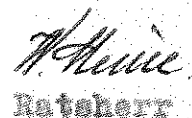
Gesamtgrundstücke = Nettobauland = 13.090 qm

Zu erheben sind hiernach : $\frac{45.360,--}{13.090} = \underline{\underline{3,49}}$ DM je

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.

Lachtehausen, den 7. Sept. 1964


Bürgermeister


Ratherr