

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4 "Hustedter Weg"
der Gemeinde Gross Hehlen, Kreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 4 für das Gelände im Nordwesten der Ortslage westlich des Hustedter Weges aufgestellt.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als Wohnbaufläche mit der durchschnittlichen Geschossflächenzahl 0,3 dargestellt.

II. Besondere Merkmale

Der Plan schreibt reines Wohngebiet in höchstens eingeschossiger offener Bauweise vor. Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 und die Geschossflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. In einem Streifen für fünf Kettenhäuser ist wegen der gartenhofartigen Bebauung eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,5 zugelassen.

Zur Erläuterung der möglichen Parzellierung und Bebauung ist ein "Bebauungs-Entwurf" beigelegt.

Für das Gesamtplangebiet ist eine Gestaltungssatzung aufgestellt worden.

III. Verkehrliche Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt durch die Verlängerung der vorhandenen Strassen Waldweg und Wildweg, eine Planstrasse I in west-östlicher Richtung zum Hustedter Weg und einem schmalen Planweg II, der als Fussweg mit Befahrbarkeit durch Versorgungsfahrzeuge ausgebildet werden soll. Für die Gartenhofhäuser sind Gemeinschaftsgaragen festgesetzt, auf allen übrigen Einzelhausgrundstücken sind Stellplätze und Garagen möglich. Sichtdreiecke und öffentliche Parkflächen sind ausgewiesen (u.a. auf den bisherigen Wendeplätzen der jetzt weitergeführten Strassen, soweit es die Grundstückszufahrten zulassen).

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

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

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,5810 ha
davon sind

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach - ha
2,5810 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Anlieger- strassen	2,0+5,5+0,5 (3,0+6,0+2,5)/2	347 103	100 -	2.880 590
Fussweg	4,0	90	20	380
				3.850
2. Parkflächen				100
3. Sonstige Erschl.flächen				-

insgesamt 3.950 = 0,3950 ha

= 15,2 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 2,1860 ha
davon sind bereits bebaut - ha
für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 2,1860 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind - Einzelhäuser mit ca. - WE
- Mehrfamilienhäuser mit ca. - WE
zusammen - WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

19.880 x 0,3 = 5.964 qm
1.980 x 0,5 = 990 qm
6.954 qm
=====

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 58 WE

Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. - WE
zusammen mit den vorhandenen WE
ergeben sich insgesamt 58 WE

58 WE x 3,5 = 203 Personen

= 93 Personen je ha Nettobauland

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 3.950 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 138.250,-- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10% = 13.825,-- DM

Auf die Eigent. der Baugrundst. werden danach 90% = 124.425,-- DM nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksgrößen und zulässigen

Geschossflächen verteilt.

Gesamtgrundstücksfläche = Nettobauland = 21.860 qm

Gesamtgeschossfläche = 6.954 qm

Summe = 28.814 qm

zu erheben sind hiernach: $\frac{124.425,--}{28.814} = 4,32$ 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.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erfordern: Länge der Leitungen = rd. 540 m

Wasserleitung: 540 x 35,-- DM = 18.900,-- DM

Kanalisation: 540 x 100,-- DM = 54.000,-- DM

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen 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 1. 8. 1967

Bürgermeister [Signature] Gemeindedirektor