

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5 "Am Tiergarten"  
der Gemeinde Lachtehausen, Kreis Celle

### I. Allgemeine Begründung

Das Gebiet an der Westgrenze der Gemeinde zwischen der L 282, der Straße Am Tiergarten, der Stadtgrenze und der Lachte soll im Anschluß an die bereits vorhandene Wohngebäude und das Hotel "Regina" mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Als Erläuterung des vorhandenen Zustandes und der geplanten Grundstücksaufteilung, der Art der Bebauung usw. ist zur Begründung ein Bauungs-Entwurf i.M. 1:1000 ausgearbeitet worden. Darin ist westlich des Flangebietes die Lage der späteren Celler Ostumgehungsstrasse nach Plänen der Stadt eingezeichnet.

### II. Besondere Merkmale

Der Plan schreibt reines Wohngebiet in ein- und zweigeschossiger offener Bauweise vor. Es dürfen nur Wohngebäude mit je höchstens zwei Wohnungen errichtet werden. Davon ausgenommen ist der Betrieb des Beherbergungsgewerbes, diese Betriebe sind im Plangebiet als Ausnahme allgemein zugelassen. An der Planstrasse vor dem Hotel ist zur Erhaltung der vorhandenen Kastanienallee ein Streifen zu erhaltender Baumbestand festgesetzt, entlang der Lachte ist eine Grünfläche ausgewiesen. In ihr verläuft ein öffentlicher Spazierweg, der die Verbindung zwischen den Wegen an der Aller mit dem Gebiet Schwalbenberg herstellt. Der nördliche Teil des Flangebietes ist tiefes Wiesengelände und als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Für die vorhandene Kanalisation ist ein Streifen mit Leitungsrecht ausgewiesen.

### III. Verkehrliche Erschliessung

Von der vorhandenen Strasse Am Tiergarten, die auf 10 m verbreitert wird, führt nördlich der Baumallee die Planstrasse nach Westen bis vor das Hotel. Nach Norden führt von dort eine Stichstrasse, ein Privatweg I erschliesst das Baugrundstück in der südwestlichen Ecke des Flangebietes. Zwei ausreichende Wendeplätze mit Parkflächen sind ausgewiesen. Als Verbindung für Spaziergänger mit dem Weg westlich des Freitaggrabens ist am Hotel vorbei ein Fussweg festgesetzt. Fussgänger können über die Insel des ersten Wendeplatzes in die Kastanienallee gelangen und an deren Ende über den 15 m breiten Zugang in die Grünfläche an der Lachte.

### IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an die zentralen Anlagen der Gemeinde angeschlossen.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 4,6690 ha  
 davon sind ~~zuz~~ Fläche für Landwirtschaft einschl. Wasserlauf 1,1510 ha  
 Grünfläche an der Lachte 0,3435 ha

1,4945 ha  
 3,1745 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Am Tiergarten	(2,0+6,0+2,0)/2	256	40	1.320
Planstraße	0,5+5,5+2,0	158	10	1.275
Wendeplätze				555
Privatweg I	4,0	31	-	125
Fußwege	3,0	246	12	750
				4.025
2. Parkflächen				170
3. Sonstige Erschl.flächen				690

insgesamt 4.885 = 0,4885 ha

≅ 16,3 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 2,6860 ha  
 davon sind bereits bebaut 0,7090 ha  
 für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 1,9770 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 6 Einzelhäuser mit ca. 10 WE  
 - Mehrfamilienhäuser mit ca. - WE  
 zusammen 10WE

die gesamten zulässigen Geschößflächen betragen

1.150 x 0,7 = 805 qm  
 25.710 x 0,3 = 7.713 qm  
 8.518 qm  
 =====

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschosflächen des unbebauten Gebietes 48 WE  
 =====  
 Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. 22 WE  
 zusammen mit den vorhandenen 10 WE  
 ergeben sich insgesamt 32 WE  
 =====

32 WE x 3,5 = 112 Personen  
 =====  
 = 42 Personen je ha Nettobauland  
 =====

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind nach Abzug der Privatwege u.d. Erschl.grünfl. Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 4.070 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 142.450,-- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 30% = 42.735,-- DM

Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach 70% = 99.715,-- DM nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücks- und zul. Geschosflächen verteilt.

Gesamtgrundstücksfläche = 26.860 qm

Gesamtgeschossfläche = 8.518 qm

Summe: = 35.378 qm

zu erheben sind hiernach:  $\frac{99.715,--}{35.378} = 2,77$  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 Beiträge erfordern: Länge der Leitungen = rd. - m

Wasserleitung: - x - DM = - DM (Leitungen sind  
 Kanalisation: - x - DM = - DM vorhanden)

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.

Lachtehausen, den 8. Febr. 1969

*[Handwritten Signature]*  
 Bürgermeister  
 Lachtehausen  
 Kreis Celle

*[Handwritten Signature]*  
 Ratsherr