

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 6 a "Altenwohnungen"  
der Gemeinde G r o B H e h l e n , Kreis Celle

### I. Allgemeine Begründung

Das im Flächennutzungsplan als westlicher Rand des Baugebietes dargestellte Gelände nordöstlich der B 3 soll für die Erschließung zum Zwecke der Bebauung vorbereitet werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird dazu der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6 a aufgestellt.

Als Erläuterung der beabsichtigten Art der Bebauung und der Aufteilung der Verkehrsflächen ist zu dieser Begründung ein Bauungs-Entwurf i.M. 1:1000 ausgearbeitet worden.

### II. Besondere Merkmale des Planes

Im Südwestteil des Plangebietes wird die Errichtung von Altenwohnungen geplant. Dort ist zu diesem Zweck Sondergebiet festgesetzt. Im nördlichen Anschluß und an der Grenze zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 ist allgemeines Wohngebiet in höchstens eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt, Dachgeschoßausbau soll zulässig sein. Dort wird außerdem ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist in die verschiedenen Gebiete eingetragen. Zur Bundesstraße 3 wird ein 20 m breiter Streifen zu erhaltenden Waldbestandes ausgewiesen. Als Hinweis ist die Richtfunktrassestrecke dargestellt, deren Schutzzone mit Bauhöhenbeschränkungen den Planbereich teilweise überdeckt.

### III. Verkehrliche Erschließung

Die von Osten aus dem Gebiet des Planes Nr. 3 kommende 8,5 m breite Straße wird weitergeführt und biegt im Plangebiet Nr. 6 a nach Norden ab. Sie erfährt eine Fahrbahnaufteilung mit dazwischenliegenden Parkflächen vor dem Eingang der Altenwohnhäuser. Für die Erschließung der im Norden geplanten Einzelhäuser ist die Anlage kurzer Stichwege festgesetzt, die im Westen je 4 und im Osten je 6 Baugrundstücke erschließen sollen. Sie ermöglichen die Festsetzung von Zu- und Ausfahrtsverbot an dem nach Norden weiterführenden Teil der Planstraße I. An der B 3 ist dieses Verbot ebenfalls ausgewiesen. Sichtdreiecke von 22/15 m erhalten die Übersicht an den Einmündungen der Stichwege.

### IV. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Eltversorgung und Müllbeseitigung

Das Gebiet wird an alle vier bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde angeschlossen.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 3,1220 ha  
 davon sind Fläche mit zu erhaltendem  
 Baumbestand: 0,4960 ha  
 Grünfläche (Spielplatz): 0,0470 ha

0,5430 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2,5790 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Planstraße	1,5+5,5+1,5	330	30	2.835
Stichwege	5,0	121	15	620
Wendeplatz				100

				3.555
2. Parkflächen				415
3. Sonstige Erschl.flächen				-

insgesamt 3.970 = 0,3970 ha

= 15,4 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 2,1820 ha  
 davon sind bereits bebaut - ha  
 für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 2,1820 ha

e) Besiedlungsdichte

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

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

6.830 x 0,4 = 2.732 qm (Altenwohnungen)

14.990 x 0,4 = 5.996 qm (Wohngebiet)

