

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 8 "Nadelberg" der
Gemeinde Westercelle, Kreis Celle

I.

Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 8 "Nadelberg" für das Gelände südlich der Schulstraße, westlich des Mittelweges, beiderseits des Nadelberges aufgestellt. Das Gelände südlich der Schulstraße, östlich der vorhandenen Schule, soll durch den Bebauungsplan für die erforderlich werdende Erweiterung der Schule gesichert werden. Das Flurstück 29/1 südlich des Nadelberges will sich die Gemeinde für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche gegebenenfalls zur Erweiterung des Friedhofs auf der Ostseite der Mittelstraße vorbehalten.

II.

Art und Mass der baulichen Nutzung

Die zum Teil bebauten Flurstücke zwischen dem Erweiterungsgelände für die Schule und der Vorbehaltsfläche für die öffentliche Grünfläche werden durch den Bebauungsplan zum allgemeinen Wohngebiet mit der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschossflächenzahl 0,6 ausgewiesen. Die Zahl der Vollgeschosse soll hier zwei als Höchstgrenze betragen.

III.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das gesamte Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung und Kanalisation der Gemeinde angeschlossen.

IV.

Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von		2,1370 ha
davon ist		
Vorbehaltsfläche für Schulerweiterung	0,6597 ha	
Vorbehaltsfläche für öffentl. Grünfläche	0,7093 ha	
Baugebiet	0,6132 ha	
vorhandene Straßen		
Schulstraße	0,0318 ha	
Nadelberg	0,1025 ha	
Gartenstraße	<u>0,0245 ha</u>	2,1370 ha

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., 60 ff. und 85 ff. des BauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulagen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

VI.

Kosten der Durchführung der Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Teile der Schulstraße, der Gartenstraße und die südliche Hälfte des Nadelberges sind von der Gemeinde auszubauen. Die Kosten hierfür werden bei Annahme von 35.-- DM je qm auf 1.075 qm x 35.-- DM = 37.625.-- DM geschätzt. Die Kosten für den Ausbau der nördlichen Hälfte des Nadelberges werden entsprechend der Satzung der Gemeinde auf die Eigentümer der Baugrundstücke nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und zulässigen Geschossflächen verteilt.

Fläche der heranzuziehenden Grundstücke	6.132 qm
zugehörige Geschossfläche =	
6.132 x 0,6 =	<u>3.679 qm</u>
Summe: =	9.811 qm

Ausbaukosten 512 qm x 35.-- DM = 17.920.-- DM
 abzgl. 10 % von der Gemeinde zu tragen 1.792.-- DM
 16.128.-- DM

Zu erheben sind hiernach:

$$\frac{16.128.--}{9.811} = 1,64 \text{ DM je qm Summe}$$

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.

Westercele, den 27. August 1964

Manelmann
Bürgermeister

Ulrich
Gemeindedirektor

