

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. XIX "Am Rosengarten"
der Stadt Walsrode, Kreis Fallingb.ostel.

I. Grenze des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt westlich der ausgebauten Straße "Am Rosengarten" und zieht sich in einer Tiefe von ca. 40,00 m, etwa 280,00 m entlang dieser Straße, beginnend 35,00 m hinter der Straßengrenze der B 209 (Quintusstraße).

Die teilweise im Straßenraum verlaufenden Grenzen des Plangebietes sind auf die Grenzen der Bebauungspläne "An der Wende I" und "An der Wende II" abgestimmt. Die gesamte Fläche des Plangebietes beträgt ca. 1,12 ha und gehört zur Flur 19 der Gemarkung Walsrode.

II. Beschreibung des Plangebietes

a) Gelände

Das gesamte Plangebiet fällt in Nord-Süd-Richtung dem Verlauf der Straße folgend um ca. 1,70 m. In der Ost-West-Richtung kann das Gelände als eben bezeichnet werden, liegt aber insgesamt ca. 30 - 40 cm unter der Fahrbahnoberkante.

b) Art und Maß der Nutzung

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnfläche ausgewiesen, wurde aber bisher von einzelnen Pächtern als Ackerland genutzt. Das westlich an das Plangebiet anschließende Gelände wird weiterhin landwirtschaftlich bzw. als Parkanlage des Gutes Hilperdingen genutzt.

III. Neuplanung

a) Konzeption

Um ein abgerundetes städtebauliches Gesamtbild der vorhandenen Bebauung an der Straße "Am Rosengarten" zu erreichen, wurde eine Bebauung an der Westseite der vorgenannten Straße erforderlich. Diese Bebauung soll aber einen Übergang von der mehrgeschossigen Bebauung in den Baugebieten "An der Wende I" und "An der Wende II" zu der landwirtschaftlich genutzten Fläche ergeben. Es wurde daher ein reines Wohngebiet in offener Bauweise und einer geringen überbaubaren Grundstücksfläche bei einer höchstens 2-geschossigen Bebauung ausgewiesen. Diese Geschoszahl wurde im Bereich der bereits an der Straße "Am Rosengarten" vorhandenen mehrgeschossigen Bebauung als zwingend festgesetzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes wurden 2 Geschosse als Höchstgrenze ausgewiesen, so daß ein Anschluß zu der 2-geschossigen Bebauung an der Quintusstraße und an der gegenüberliegenden Straßenseite gegeben ist. Bei diesen Einzelhäusern liegt das zweite Geschöß im ausgebauten Dachraum.

Im Bereich der zwingend 2-geschossig festgelegten Bebauung wurde die Tiefe des Baugebietes durch zwei Stichstraßen, an deren Wendeplätze die Garagen bzw. Einstellplätze für die anliegenden Grundstücke vorgesehen sind, erschlossen. Während an einem Wendeplatz die Garagen an der Westseite angeordnet wurden, ist von dieser Anordnung bei der im mittleren Planbereich liegenden Stichstraße abgesehen worden.

Um eine spätere Erweiterung des Plangebietes über die Straße "Am Rosengarten" erschließen zu können, wurden die Garagen an die Nordseite des Wendeplatzes gelegt, so daß eine freie Durchfahrt für eine weitere Aufplanung und Bebauung des angrenzenden Gebietes verbleibt.

b) Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	1,1200 ha
abzüglich Erschließungsflächen:	
Parkflächen	0,0088 ha
Straßenflächen	0,0675 ha
Fußwegflächen	<u>0,0335 ha</u>

0,1098 ha

verbleibendes Nettobauland 1,0102 ha

=====

c) Besiedlungsdichte

Bei der Errichtung von ca. 15 WE ergibt das eine Besiedlung von
 $15 \times 3,5 \approx 53$ Personen.

Die Besiedlungsdichte wird somit

$53 : 1,0102 \approx 52$ Personen/ha Nettobauland betragen.

d) Verkehr

Das gesamte Plangebiet wird über die Straße "Am Rosengarten", die auch Haupterschließungsstraße der angrenzenden Plangebiete ist, erschlossen. Diese Straße mündet südlich des Plangebietes in die B 209 (Quintusstraße). Während die Baugrundstücke im südlichen Planbereich direkt durch die Straße "Am Rosengarten" erschlossen sind, wurden die übrigen Grundstücke durch Stichstraßen an die Haupterschließungsstraße angeschlossen.

Öffentliche Parkplätze wurden für jede zweite Wohnung entsprechend eines Runderlasses des Nds. MvVFu.k vom 27.8.62 an der Straße "Am Rosengarten" geschaffen.

Die privaten Stellplätze wurden, sofern sie nicht auf den jeweiligen Grundstücken geschaffen werden können, an den Wendeplätzen als Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen.

Die erforderliche Anzahl der privaten Stellplätze werden wie folgt geschaffen:

Auf privatem Grundstück	5	Stk.	Einstellplätze
Wendeplatz 1	5	"	"
Wendeplatz 2	6	"	"
	<hr/>		
	16	Stk.	Einstellplätze

III. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Eit-Versorgung

Der Anschluß der Baugrundstücke an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation sowie an das Bewässerungssystem ist sichergestellt. Der Anschluß an das Eit-Netz der Stadtwerke Walsrode ist gewährleistet.

IV. Kosten der Durchführung der Erschließung

Zu den bereits vorhandenen Erschließungsanlagen müssen noch die geplanten öffentlichen Parkplätze, die Stichstraßen mit den Wendeplätzen und der Fußweg, an der Westseite der Straße "Am Rosengarten", hergestellt werden. Außerdem sind noch die Schmutz- und Regenkanäle in den Stichstraßen zu verlegen.

Die anfallenden Kosten einschl. Erwerb und Freilegung der Flächen für Straßen und Wege stellen sich wie folgt zusammen:

Fußweg	560,00	qm	x	27,00	=	15.100,00	DM	
Parkplatz	88,00	qm	x	35,00	=	3.080,00	DM	
Stichstraßen	675,00	qm	x	40,00	=	27.000,00	DM	
Schmutzwasserkanal	80,00	lfdm	x	100,00	=	8.000,00	DM	
Regenwasserkanal	80,00	lfdm	x	80,00	=	6.400,00	DM	
	Gesamter Erschließungsaufwand					=	59.580,00	DM

Von diesen Kosten übernimmt die Stadt Walsrode nach den Bestimmungen des B.Bau.G. 10 %.

Walsrode, den 14. Febr. 1969

(gez.): Kayser
(Bürgermeister)

(gez.): Lorenz
(Stadtdirektor)