

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Meirehmer Feldweg" der

Stadt Walsrode

Landkreis Fallingb. o. S.

I. Allgemeine Begründung

In der Stadt Walsrode gibt es noch einen verhältnismäßig großen Interessentenkreis für Nebenerwerbssiedlungen. Zur Zeit ist ein Grundstück von 10.230 qm hierfür im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Die Ankaufmöglichkeit von weiterem Baugelände zu einem für Nebenerwerbssiedlungen tragbaren Preise bestand zur Zeit nicht. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes ist jedoch eine Erweiterungsmöglichkeit eingeplant. Der vorliegende Plan ermöglicht die Errichtung von 9 Nebenerwerbssiedlungen.

II. Besondere Merkmale

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Baugelände, das westlich der Stadt liegt und bisher landwirtschaftlich genutzt wurde. Das Gelände liegt mit seiner Längsseite an einer leicht befestigten Straße und steigt nach Westen an. Durch die gestreckte Form des Geländes und seiner Lage ist die Erschließung der Grundstücke ohne wesentliche Ausweisung von Straßengelände sichergestellt und somit eine sofortige Bauungsmöglichkeit bei geringen Erschließungskosten gegeben.

Der südlich des Plangebietes verlaufende öffentliche Weg und die neu eingeplante Stichstraße ermöglichen eine evtl. später erforderliche weitere Aufplanung des dahinter liegenden Geländes. Auf eine Ausweisung von Grünflächen wurde im Hinblick auf Lage und Größe der Grundstücke verzichtet.

Die Nutzungsart ist gemäß § 2 der Bauutzungsverordnung vom 30.6.62 mit Kleinsiedlungsgebiet vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung ist in dem Plan mit 0,2/0,3 .. festgesetzt, d.h. die bebaubare Fläche beträgt 0,2 und die Geschosfläche 0,3 der vorhandenen Grundstücksfläche.

III. Be- und Entwässerung

Die geplanten Nebenerwerbssiedlungen werden an die zentrale Wasserversorgung der Stadt angeschlossen. Das gleiche gilt für die Abwasserversorgung. Die Verlegung des Schmutzwasserkanals ist für das Jahr 1965 vorgesehen, d.h. daß bis zur Fertigstellung der Gebäude der Abwasseranschluß sichergestellt ist.

IV. Städtebauliche Werte

Das Baugelände hat eine Gesamtfläche von	10.230 qm
An Verkehrsfläche gehen davon ab	ca. <u>500 qm</u>
An Nettobauland verbleibt	9.730 qm
Bei 9 geplanten Nebenerwerbssiedlungen entfällt somit rund	1.080 qm

V. Bauordnungsmaßnahmen

Das gesamte Gelände ist zur Zeit noch im Besitz des Domänenfiskus'. Die Vermessung und Veräußerung der einzelnen Grundstücke soll mit Hilfe der Niedersächsischen Landgesellschaft entsprechend des vorliegenden Planes erfolgen. Bauordnende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

VI. Kosten der Durchführung

Für das Baugebiet sind rd. 260 lfdm Straße erforderlich. Bei Annahme des derzeitigen Durchschnittssatzes von 350,- DM/lfdm Straßenlänge, bei einer Fahrbahnbreite von 5,50 m (einschl. Schmutz- und Regenwasserkanal und Beleuchtung) und einem einseitigen Bürgersteigausbau ergeben sich Gesamtkosten von 91.000,- DM.

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes muß die Gemeinde von dem Erschließungsaufwand mindestens 10 % tragen (§§ 128 und 129 BBauG.) = 9.100,- DM.

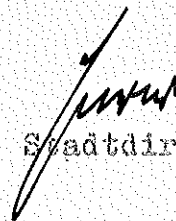
90 % = 81.900,- DM der Erschließungskosten werden auf Grund der Satzung der Stadt Walsrode über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 26.6.61 auf die Anlieger umgelegt. Da durch den Ausbau der Straße auch das gegenüberliegende als Gewerbegebiet ausgewiesene Gelände erschlossen wird, ist für die 9 Nebenerwerbssiedlungen mit einem Erschließungsbeitrag von rd. 45.000,- DM zu rechnen. Das ergibt 5.000,- DM pro Baugrundstück an Erschließungsaufwand. Die Kosten für die Wasserleitung und der Energieversorgung sind ebenfalls von den Anliegern entsprechend der bestehenden Satzungen zu tragen.

Walsrode, den 24.5.1965

Stadt Walsrode



Bürgermeister



Stadtdirektor