

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2 "Alter Celler Weg"

der Gemeinde Düshorn

Landkreis Fallingb. d. S.

### I.

#### Allgemeine Begründung

Seit mehreren Jahren besteht in der Gemeinde Düshorn dringender Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes. Nach Fertigstellung des Flächennutzungsplanes wird jetzt für den früheren Aufbauplan "Alter Celler Weg" vom 16.9.1957 sowie für den im Vorentwurf fertiggestellten Bebauungsplan Nr. 3 "Kapellenkamp" ein neuer Bebauungsplan Nr. 2 "Alter Celler Weg" zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt. Der Plan ist auf die Errichtung von 104 Wohnungseinheiten, wovon bereits 35 fertiggestellt sind, abgestellt, und soll den Bedarf für ca 3 - 4 Jahre decken.

### II.

#### Besondere Merkmale

Für den gesamten Geltungsbereich ist eine zentrale Gruppenwasserversorgungsanlage vorgesehen an die sich auch die bereits vorhandenen Häuser anschließen müssen. Weiterhin sollen die Abwässer in einer zentralen Kläranlage gesammelt und bis zur Erstellung einer Kläranlage für die gesamte Gemeinde, vorerst im Untergrund verrieselt werden. Der Abwasserkanal wird stufenweise nach vorhandenem Stufenplan für die Erschließung, ausgebaut. Die einzelnen Erschließungsstufen werden von Rat nach Bedarf gesondert beschlossen. Die oben erwähnten zentralen Einrichtungen ermöglichen eine unterste Grenze je Baugrundstück von 600 qm.

Zur ausreichenden Versorgung der Einwohner für den täglichen Bedarf ist eine Sonderflächen von ca 1.220 qm für Läden vorgesehen. Flächen für den ruhenden Verkehr, Waldflächen, Spielplätze sowie Fußwege sind ebenfalls in ausreichender Menge vorgesehen. Einzelheiten können dem Bauentwurf entnommen werden, der Bestandteil dieser Begründung ist.

### III.

#### Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	11,376 ha
Davon sind Flächen für die Forstwirtschaft	<u>0,740ha</u>
b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach	10,636 ha

Übertrag:

10.636 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschn. m	Länge m	Eckabr. qm	Fläche qm
<b>vorhanden:</b>				
Alter Celler Weg	8,5	593		5.040
Am Scharfen Berge	8,5	222	24	1.914
Mühlenbruchweg	7,0	131	16	936
Finkenweg	6,5	104	32	702
Amselweg	6,5	122	32	822
Meisenweg	6,5	230	16	1.506
<b>geplant:</b>				
Planstraße I	8,5	121	32	1.062
Planstraße II	8,5	99	24	864
Planstraße III	8,5	123		1.045
Stich I	6,5	61	16	410
Stich II	6,5	61	16	410
Fußwege	3,0	344		1.032

15.743

2. Parkflächen

1.094

3. sonstige Erschließungsflächen, Grünanlagen

2.700

das sind ca. 18 % des Bruttobaugebietes

19.537

1.954 ha

d) Das Nettobauland beträgt mithin

8.682 ha

Davon sind bereits bebaut

3.271 ha

Für die Bebauung stehen noch zur Verfügung

5.411 ha

e) Besiedlungsdichte

Vorhanden sind:	32 Einfamilienhäuser mit	32 WoE.
	1 Mehrfamilienhaus mit	3 WoE
Geplant sind:	67 Einfamilienhäuser mit	67 WoE
	1 Mehrfamilienhaus mit	2 WoE

104 WoE. x 3,5 ergeben 364 Personen

Besiedlungsdichte mithin 42 Personen je ha Nettobauland

f) Gesamt zulässige Geschosflächenzahl

Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der II - geschossigen Bebauung 2.164 qm Geschosflächen. Die Nutzbare Geschosflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

$$\frac{2.164}{5.010} = 0,4 \text{ GFZ} \quad (5 \text{ WoE})$$

Im I - geschossigen Bereich ergeben sich 24.425 qm Geschosflächen. Die nutzbare Geschosflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

$$\frac{24.425}{81.415} = 0,3 \text{ GFZ} \quad (96 \text{ WoE})$$

#### IV.

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im Süd-Osten der Gemeinde Düşhorn und wird über die Alter Celler Straße (Gemeindestraße) erschlossen. Diese mündet in die K 48 ein. (Düşhorn - Bockhorn).

Im Planbereich sind Wohnstraßen von 5,50 m Breite zuzüglich 1,50 Fußweg auf beiden Seiten - insgesamt also 8,50 m Breite - vorgesehen. Lediglich die kurzen Stichstraßen sind 4,50 m breit und erhalten beidseitig einen 1,00 breiten Fußweg, sodaß sich eine Gesamtbreite von 6,50 m ergibt. Im Bereich des alten Aufbauplanes - der Teil, der zum größten Teil bereits bebaut ist - ist eine Gesamtbreite von 6,50 m beibehalten worden. Im gesamten Planbereich sind Parkplätze und Standspuren in genügender Anzahl vorgesehen worden.

#### V.

### Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine Gruppenwasserversorgungsanlage am Ostrand des Plangebietes. Die Verrohrung für das Verteilungsnetz wird entsprechend den zur Zeit geltenden DIN- und technischen Vorschriften ausgelegt, sodaß das Rohrnetz später für eine zentrale Kreiswasserversorgung übernommen werden kann.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Steinzeugrohre, die so dimensioniert werden, daß sie für eine Gesamtkanalisation der Gemeinde Düşhorn verwendbar sind. Als Zwischenlösung wird eine Kleinkläranlage im westlichen Planbereich gebaut. Nach der Klärung werden die Abwässer dort versickert.

Das Regenwasser der einzelnen Bauvorhaben und der Straßengullis wird über Sickerschächte unmittelbar versickert.

#### VI.

### Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Planbereich sind Straßen, Parkflächen, Spielplätze, Fußwege usw. mit einer Gesamtfläche von insgesamt 19.537 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 25,-- DM/qm für Freilegung der Flächen, Fahrbahndecke, Gehwege, Beleuchtung, Regenwasserversickerung und Bepflanzung ergeben sich

Gesamtkosten von ca	490.000,-- DM
Wasserversorgung	50.000,-- DM
Kläranlage	20.000,-- DM
Abwasserkanal	130.000,-- DM
	<u>690.000,-- DM</u>

#### VII.

### Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sollen nicht beschlossen werden. Das Bauland befindet sich - bis auf die Baulücken - in den Händen von zwei Grundstückseigentümern, die die Flächen zum Verkauf bereit gestellt haben.

Düşhorn, den 22. Juni 1967

*Carsten*  
(Bürgermeister)



*[Signature]*  
(Gemeindedirektor)