

B e g r ü n d u n g

..--..--..--..--..--..--..--..--..

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Beetenbrück"
der Gemeinde Düşhorn, Kreis Fallingbostel

I.

Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 1 "Beetenbrück" für das Gelände südlich der Siedlung "Beetenbrück" aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan, der zur Zeit neu aufgestellt wird, ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Osten des Plangebietes führt die im Bau befindliche Autobahn Hannover-Bremen vorbei. Für die spätere Erschließung des anschließenden Geländes sind drei Straßeneinmündungen vorgesehen, die erst später ausgebaut werden sollen. Beim Ausbau der vorhandenen Straße von der L 190 zum Ortskern Düşhorn sollen die erforderlichen Parkstreifen angelegt werden.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Plan schreibt allgemeines Wohngebiet in offener höchstens zweigeschossiger Bauweise vor.

Die Grundflächenzahl (= zulässige qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche) wird mit 0,2 und die Geschossflächenzahl (= zulässige qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche) wird mit 0,3 festgesetzt.

III.

Wasserversorgung u. Abwasserbeseitigung

Das Gebiet soll an die Wasserversorgungsanlage der Bundeswehrranlagen angeschlossen werden.

Die Abwässer können nach Klärung in Einzelkläranlagen örtlich versickert werden.

IV.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 3,7360 ha
davon ist

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach - ha
3,7360 ha

c) Verkehrsflächen

vorhanden	Querschnitt m	Länge m	Eckab- schr. qm	Fläche qm
Anlieger- straßen	(3,0+6,0+3,0)/2	564	-	3.385
geplant				3.385
Anlieger- straßen	1,25+5,5+1,25 1,0 + 5,0 + 0,5	140 136	50 165	1.170 1.115
Parkstreifen	1,0	200	-	200
Die Gesamtstraßenfläche				2.485

(= 15,7 % des Bruttobaugebietes) beträgt 5.870 qm = 0,5870 ha

Davon sind Parkflächen ca. 480 qm

Stellplätze und Garagen sind auf jedem Grundst. möglich

d) Das Nettobauland beträgt mithin 3,1490 ha
davon sind bereits bebaut 0,1210 ha
für die Bebauung noch zur Verf. stehendes Bauland 3,0280 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind	1 Einfam.häuser mit ca.	1 WE
	- Mehrf. " " "	- WE
geplant sind	31 Einfam. " " "	46 WE
	- Mehrf. " " "	- WE
zusammen		47 WE

47 WE x 3,5 = 165 Personen
 = 52 Personen je ha Nettobauland
 =====

f) Die gesamten zulässigen Geschosflächen betragen

31.490 x 0,3 = 9.447 qm
 =====

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., 80 ff. und 85 ff. des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

VI.

Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet befinden sich bei Abzug der später auszubauenden drei Straßen nach Süden vorhandene nicht ausgebaute sowie geplante Straßen mit einer Gesamtfläche von 4.700 qm. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm ergeben sich überschläglich errechnete Gesamtkosten von 164.500,-- DM.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt diese hiervon 10 % =

16.450,-- DM. Die übrigen 90 % = 148.050,-- DM werden auf die Eigentümer der Baugrundstücke nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundst. fl. u. zul. Geschossfl. verteilt.

Gesamte Grundstücksfläche = Nettobauland =	31.490 qm.
gesamte zulässige Geschossfläche =	<u>9.447 qm</u>
	Summe: = 40.937 qm

Zu erheben sind hiernach : 148.050,-- = 3,62 DM je qm Summe
 40.937

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.

Düshorn, den 18. 2. 1965

Bürgermeister  Gemeindedirektor