

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Nordwestlich der Ortslage"
der Gemeinde Buchholz (Aller), Kreis Fallingb. ostel

I.

Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 1 "Nordwestlich der Ortslage" aufgestellt.

II.

Art und Mass der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt Kleinsiedlungsgebiet und allgemeines Wohngebiet in 1-geschossiger offener Bauweise vor.

Die Geschosseflächenzahl ($\frac{\text{Grundrissfläche} \times \text{Geschosszahl}}{\text{Grundstücksfläche}}$)
wird durch den Plan mit 0,2 festgesetzt.

Der Ausbau der Dachgeschosse mit selbständigen Wohnungen soll zugelassen werden.

III.

Beß und Entwässerung

Zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Die Siedlungen müssen deshalb durch Einzelbrunnen versorgt werden. Die Abwasserbeseitigung soll in Hauskläranlagen und Versickerung auf den Grundstücken erfolgen.

IV.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von **9.7580 ha**
 davon ist forstwirtschaftlich genutzte Fläche **0.9460 ha**

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach **8.8120 ha**

c) Verkehrsflächen

vorhanden	Querschnitt m	Länge m	Eckab= schr. qm	Fläche qm
Anlieger- strassen	(5,0+6,0+3,0)/2	144	-	865
	1,5 + 6,0 + 4,0	340	50	3.960
	1,0 + 5,0 + 1,0	54	-	375
geplant				5.200
Anlieger- strassen	1,25+ 5,5+1,25	552	100	4.355
	1,0 + 5,0 + 1,0	45	-	315
	5,0	68	-	340
Parkstreifen u. Wendeplätze				410
landw. Weg	7,0	47		350
				5.750

Die Gesamtstraßenfläche
 (= **12,4 %** des Bruttobaugebietes) beträgt **10.950 qm = 1.0950 ha**
 Davon sind Parkflächen **ca. 250 qm**
 Stellplätze und Garagen sind auf jedem Grundst. möglich

d) Das Nettobauland beträgt mithin **7.7170 ha**
 davon sind bereits bebaut **1.8790 ha**
 für die Bebauung noch zur Verf. stehendes Bauland **5.9380 ha**

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind	12	Einfam.häuser mit ca.	18	WE
	-	Mehrf.	" " "	- WE
geplant sind	42	Einfam.	" " "	63 WE
	-	Mehrf.	" " "	- WE
			<u>81</u>	WE
zusammen			81	WE

81 WE x 3,5 = 284 Personen
= 37 Personen je ha Nettobauand

f) Die gesamten zulässigen Geschößflächen betragen

77.170 x 0,2 = 15.434 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

vorhandene nicht ausgebaute sowie geplante Straßen mit einer Gesamtfläche von 1.0950 ha qm. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm ergeben sich überschläglicly errechnete Gesamtkosten von

383.250.-- DM.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt diese hiervon 10 % = 38.325.-- DM. Die übrigen 90 % =

344.925.-- DM werden auf die Eigentümer der Baugrundstücke nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und der zulässigen Geschößflächen verteilt.

Die Gesamtgrundstücksfläche (ohne die an B214) =	73.280 qm
Die Gesamtgeschößfläche beträgt	15.434 qm
Summe: =	<u>88.714 qm</u>

Zu erheben sind hiernach : $\frac{344.925}{88.714} = 3.89$ DM je qm

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.

Buchholz (Aller), den 18. 10. 63



Bürgermeister
Müller

Ratsherr
Bajon
Kruehel