

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 A "Im Westen der Ortslage"
der Gemeinde Buchholz (Aller), Landkreis Fallingb. 1

I. Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 1 A für das Gelände im Westen des Dorfes südlich der Bundesstrasse 214 aufgestellt.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist es als Wohnbaufläche dargestellt.

II. Besondere Merkmale

Der Plan schreibt allgemeines Wohngebiet in offener eingeschossiger Bauweise vor. Die Grund- und Geschossflächenzahlen werden mit 0,2 festgesetzt. Dachneigungen sind als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauG zulässig. Die südliche Hälfte des Plangebietes (Flurstück 110/39) wird erst später für die Bebauung zur Verfügung gestellt werden, als erster Abschnitt ist das Flurstück 38/8 vorgesehen.

III. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch den vorhandenen Breeckweg und die Planstrassen I bis IV in 8,0 m Breite, an denen Parkflächen und Sichtdreiecke festgesetzt sind. Stellplätze und Garagen sind auf allen Grundstücken möglich.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Für die Wasserversorgung ist eine Kreisversorgung vorgesehen. Bis zu ihrer Fertigstellung soll ein im Nordwestteil erbogener Brunnen das Gebiet versorgen.

Eine Schutzzone von 50 m Durchmesser ist ausgewiesen, die später nach Aufhebung des Brunnens ebenfalls bebaut werden könnte.

Die Beseitigung der Abwässer soll durch Einzelkläranlagen und örtliche Versickerung geschehen.

v. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 7,4140 ha
davon sind Fläche für Brunnenanlage 240 qm

0,0240 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 7,3900 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Anlieger- straßen	(2,0+5,5+5,0)			
	davon 5,0 m	432	20	2.180
	1,5+5,5+1,0	890	150	7.270

9.450

2. Parkflächen

490

3. Sonstige Erschl.flächen

-

insgesamt

9.940

= 0,9940 ha

= 13,4 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 6,3960 ha
davon sind bereits bebaut - ha

für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 6,3960 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind - Einzelhäuser mit ca. - WE

- Mehrfamilienhäuser mit ca. - WE

zusammen - WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

63.960 x 0,2 = 12.792 qm

bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 106 WE

zusammen mit den vorhandenen ... WE

ergeben sich insgesamt ==== 106 WE

106 WE x 3,5 = 371 Personen

= 58 Personen je ha Nettobauland

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 9.940 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 35,- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 347.900,- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 34.790,- DM

Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach 90 % = 313.110,- DM nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und zulässigen Geschoßflächen verteilt.

Gesamtgrundstücksfläche = Nettobauland =	65.960 qm
Gesamtgeschoßfläche =	<u>12.792 qm</u>
	<u>76.752 qm</u>

zu erheben sind hiernach : $\frac{313.110,-}{76.752} = \underline{\underline{4,08}}$ DM je qm Summe

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.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beiträge erfordern : Länge der Planstrecken = rd. 1.300 m

Wasserleitung:	1.300 x 35,- DM =	45.500,- DM
Kanalisation:	1.300 x 100,- DM =	130.000,- DM

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß den §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Buchholz (Aller), den 1967

Bürgermeister Ratsherr