

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr.1 A "Auf dem Berge / Erweiterung"
der Gemeinde Kästorf, Kreis Githorn

I. Allgemeine Begründung

Im Süden des rechtsverbindlichen Planes Nr.1 war wegen der bestehenden Bltfreileitung ein Streifen von einer Bautiefe nicht genehmigt worden. Da in diesem Teil des Plangebietes mit der Bebauung und Erschließung begonnen wurde, ist zusammen mit dem Stromversorgungsunternehmen eine Verlegung der Versorgungsleitung geplant worden.

Zur Sicherung der Städtebaulichen Ordnung wird der vorliegende Bebauungsplan Nr.1 A aufgestellt, der außer der Fortsetzung des neuen Leitungsrechtes südlich vom Friedhofsweg nur eine Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 darstellt.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan, der zur Zeit als Grundlage zur Aufstellung des landesplanerischen Rahmenprogrammes dient, ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

II. Besondere Merkmale des Planes

Wie bisher setzt der Plan für das Baugebiet allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BVO in höchstens (an einer Stelle zwingend) zweigeschossiger offener Bauweise fest. Da stellenweise die Grundstücke kleiner geschnitten werden sollen, werden Grund- und Geschosflächenzahlen um je 0,1 erhöht und betragen jetzt 0,3 / 0,4 (außer im zwingend zweigeschossigen Teil, dort bleibt es bei 0,3 / 0,6).

Für die Verlegung des Eltkabels ist ein 4 m breiter Streifen am Friedhofsweg mit Leitungsrecht belastet worden.

~~III.~~

Als Erläuterung der geplanten Grundstücksaufteilungen, der Straßenquerschnitte und der vorgesehenen Art der Bebauung ist zu dieser Begründung ein Bebauungs-Entwurf 1:1000 angearbeitet worden.

III. Verkehrliche Erschließung

Am System der Erschließung durch die Planstraßen ändert sich nichts gegenüber dem bisherigen Plan. Geringfügige Verschiebungen sind dadurch erforderlich geworden, daß die inzwischen vermessenen Straßen und Baugrundstücke etwas vom Plan Nr.1 abweichen.

An allen Straßeneinmündungen und -kreuzungen sind die freizuhaltenden Sichtdreiecke festgesetzt. Öffentliche Parkflächen sind ausgewiesen, Stellplätze und Garagen können auf den mit Einzelhäusern zu bebauenden Grundstücken angelegt werden.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an das bestehende Netz der Gemeinde angeschlossen, das vom Verband Okertal gespeist wird.

Für die Kanalisation und die zentrale Klärung des Abwassers sind die Pläne fertiggestellt, mit dem Bau soll in naher Zukunft begonnen werden. Bis dahin werden häusliche Klärung und örtliche Versickerung in dem dafür geeigneten Boden vorgenommen.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 4,9400 ha
 davon sind Fläche für Leitungsrecht : 970 qm

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 0,0970 ha
4,8430 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Friedhofsweg	2,0+6,0+1,5	238	--	2.260
Planstr. I	1,5+6,0+1,5	218	248	2.210
Platz im Nordosten des Plangebietes				760
Teil des Weges nach Südosten				45
Planstraßen II und III	1,5+6,0+1,5	241	42	1.970
Ringstraße	1,5+5,0+0,5	47	16	345
Wendeplätze an den Planstraßen				480

2. Parkflächen

3. Sonstige Erschl.flächen

insgesamt 8.070 = 0,8570 ha

= 17,7 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 3,9940 ha
 davon sind bereits bebaut (in Bau od. Bau genehm.) 0,7450 ha
 für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 3,2510 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 8 Einzelhäuser mit ca. 12 WE
 (bzw. im Bau) - Mehrfamilienhäuser mit ca. - WE
 zusammen 12 WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

38.370 x 0,4 = 15.348 qm
 1.570 x 0,6 = 942 qm

 16.320 qm

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 108 WE
=====

Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. 70 WE
zusammen mit den vorhandenen 12 WE
ergeben sich insgesamt 82 WE
=====

82 WE x 3,5 = 287 Personen
=====

= 72 Personen je ha Nettobauland
=====

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 8.570 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 299.950,-- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 29.995,-- DM

Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach 90 % = 259.955,-- DM nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücks- und zulässigen Geschoßflächen verteilt :

Gesamtgrundstücksfläche = 39.940 qm
Gesamtgeschoßfläche = 16.320 qm
Summe = 56.260 qm

zu erheben sind hiernach: $\frac{259.955,--}{56.260} = 4,63$ 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 Beträge erfordern: Länge der Leitungen = rd. 700 m

Wasserleitung: 700 x 35,-- DM = 24.500,-- DM
Kanalisation : 700 x 100,-- DM = 70.000,-- 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.

K ä s t o r f , den 20. 7. 1970

Müller
.....
Bürgermeister

Cieserap
.....
Ratsherr