

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. I "An der Schule" der Gemeinde  
Cluvenhagen, Kreis Verden.

### I. Allgemeine Begründung

Der Aufbauplan für das Gelände nördlich der Landstraße I. Ordnung Nr. 158, westlich des Schulgrundstückes soll nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes neu aufgestellt werden.

### II. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise vor. Die Geschosflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt.

### III. Be- und Entwässerung

Die Wasserversorgung der neuen Wohngebäude soll durch eine gemeinschaftliche Anlage erfolgen. Die Anlage ist auf dem Schulgrundstück der Gemeinde vorgesehen und wird so groß bemessen, daß auch weitere Gebäude versorgt werden können. Der Standort mit den Schutzonen ist im Plan verzeichnet.

Eine zentrale Kanalisation besteht nicht. Die Abwässer müssen in Dreikammergruben geklärt und unterirdisch verrieselt werden.

Der Baugrund ist im oberen Teil lehmiger Sand. Die Grundwasserfließrichtung sowie die benachbarten Trinkwasserbrunnen sind mit eingetragen, ebenso die Verrieselungsflächen für die Abwässer.

### IV. Größe

a) das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 9.780 qm.

#### b) Vorkehreflächen

Das Baugebiet soll durch die Planstraße A und B an das vorhandene Straßennetz angeschlossen werden. Die Planstraße A ist mit 7,0 m und die Straße B mit 8,0 m Breite ausgewiesen. Die Länge beträgt für A = 135 m und für B = 115 m. Die Fahrbahnbreite ist mit 5,00 m geplant.

Die gesamte Straßenfläche beträgt

$$\begin{array}{r} 135 \times 7,00 = 945 \\ 115 \times 8,00 = \underline{920} \\ 1.865 \text{ qm.} \end{array}$$

c) Das Nettobauland beträgt:

Gesamtgröße	9.780,00 qm
./. gesamte Straßenfläche	<u>1.865,-- qm</u>
	7.915 qm.

Parkplätze sind nicht vorgesehen. Einstellplätze und Garagen können auf jeden der Grundstücke bei Bedarf erstellt werden.

d) Besiedlungsdichte

geplant sind 8 Wohnhäuser mit ca. 12 WE.

$12 \times 3,5 = 42$  Personen.

e) Die gesamt zulässige Geschloßfläche beträgt

$7915 \times 0,2 = 1.583$  qm.

V. Bauordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen die für den Gemeindebedarf 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 unzuliegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

VI. Kosten der Durchführung des Planes

Lt. Ziff. IV/b sind 1.865 qm Planstraßen zu bauen. Bei einem qm-Preis von 20,-- DM/qm ergeben sich überschläglich 38.000,-- DM Straßenbaukosten.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt diese hiervon

10 % = 3.800,-- DM

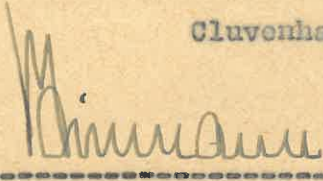
90 % = 34.200,-- DM werden auf die Baugrundstücke verteilt. Auf je qm entfallen  $\frac{34.200}{7.915} = 4,30$  DM

Die Anschlußgebühren für die Wasserleitung und für eine spätere Kanalisation, die aufgrund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in den vorstehenden Kosten nicht enthalten.

VII. Gesetzliche Grundlagen

Für Aufstellung, Inhalt und Genehmigung, Wirkung, Änderung und Einzelmaßnahmen des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz maßgebend.

Cluvenhagen, den .22..12..1962

  
Bürgermeister

  
Ratsherr