

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.3 DER GEMEINDE L A N G W E D E L
VOM FÜR DAS BAUGEBIET " NEUES LAND " 1.ÄND.

1. ALLGEMEINES

1.1 Verhältnisse der Gemeinde (Einwohner, Gewerbe - Industrie - Landwirtschaft, Verkehrslage, bisherige und weitere Entwicklung).

Der Bebauungsplan ist im Bereich der 1.Änderung auf Veranlassung des Gemeinderates und des Strassenbauamtes Verden/Aller überarbeitet worden. Er beinhaltet die Aufhebung der geplanten Kreisstrassentrasse da diese aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr vertretbar ist. Da seitens der Deutschen Bundesbahn auf eine Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges beim Bahnhof nicht verzichtet werden kann, ist eine Verlegung der K 10 in östlicher Richtung vorgesehen (siehe Anlage). Die hierdurch freigewordene Verkehrsfläche ist durch Verlegung der Erschließungsstrasse als Bauland erschlossen. Im übrigen gilt die Begründung zum Bebauungsplan Nr.3 " Neues Land ".

1.2 Notwendigkeit der Baulanderschließung.

1.3 Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes.

2. BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET (SOWEIT ERFORDERLICH).

2.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrecht für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs- Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG).

2.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrecht durch Satzung (§§ 25,26 BBauG)

2.3 Herstellen öffentlicher Strassen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf.Verabgenehmigung nach § 125 BBauG).

2.4 Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff.BBauG)ist eingeleitet.

2.5 Enteignungen (§§ 85 ff.BBauG)

3. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen		
3.2 Kostenberechnung im einzelnen:		
3.21 Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) der		
3.211 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	5.000,--	DM
3.212 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	50.000,--	DM
3.213 die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen		DM
3.214 Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung		DM
3.215 Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom _____		DM
Gesamtkosten		
Zuschüsse		DM
Erschließungsbeiträge		DM
Gemeindeanteil		DM
3.22 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)		
3.221 Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen		
Gesamtkosten		DM
3.222 Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstrassen, sowie von Landes- und Kreisstrassen, soweit die Fahrbahnen dieser Strassen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern		
Gesamtkosten		DM

3.223 Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG)		
Gesamtkosten	-----	DM
Zuschüsse	-----	DM
Abgaben lt.Satzung vom _____	=====	DM
Gemeindenanteil	-----	DM
3.224 Kosten der Wasserversorgungsanlagen		
(\$ 127 Abs.4 BBauG)		
Gesamtkosten	-----	DM
Zuschüsse	-----	DM
Abgaben lt.Satzung vom _____	=====	DM
Gemeindenanteil	-----	DM
3.225 Voraussichtliche Kosten kommunaler		
Folgebmaßnahmen (Veränderung der Ge-		
meinde-u.Schulverhältnisse) usw.	-----	DM
3.23 Zusammenstellung der der Gemeinde		
verbleibenden Kosten aus 3.215	_____	DM
aus 3.221	-----	DM
aus 3.222	-----	DM
aus 3.224	-----	DM
aus 3.225	-----	DM
	=====	
Insgesamt	*****	DM

4. STÄDTEBAULICHE WERTE

4.1 Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 5,5347 ha
davon sind (z.B. landw. Nutzfläche)

4.2 Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 5,5347 ha

4.3 Erschließungsflächen
(unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze:

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u. dgl. qm	Fläche qm
vorh.				5661
gepl.	ausplanimetriert !			3701

0,9362 ha

2. Parkflächen 0,0928 ha

3. sonstige Erschließungsanlagen (Spielplatz) 0,1213 ha

insgesamt: 1,1503 ha

(= 20,8 % des Bruttobaugebietes)

4.4 Das Nettobauland beträgt mithin 4,3844 ha

davon sind bebaut 0,9613 ha

für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes
Bauland 3,4231 ha

4.5 Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind 9 Mehrf. Häuser mit 18 WE

geplant sind 40 Mehrf. Häuser mit 80 WE

zusammen: 98 WE

=====

98 WE x 3 = 294 Personen
Besiedlungsdichte = 67 Personen je ha Nettobauland.

4.6 Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

2-geschossigen Bebauung 22658 qm Geschossfläche
22658 qm Geschossfläche

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird demnach wie folgt berechnet:

qm Geschossfläche
qm Nettobauland im zweigeschossigen Bereich 0,52 GFZ

5. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE.

Parkplätze sind entlang der geplanten Erschließungsstrasse vorgesehen.

Länge des gesamten Parkstreifens = 423 m : 6,5 m/P = 65 P + 6 P

98 WE : 71 P = 1,4 WE/P (\leq 2)

6. SPIELPLATZNACHWEIS (NACH DEM NDS.GESETZ ÜBER SPIELPLÄTZE)

bezogen auf den gesamten Bebauungsplanbereich

7,7512 ha Nettobauland

4,1006 ha Geschoßfläche (bei mittl.GFZ von 0,53)

0,0820 ha geforderte Spielplatzfläche (2% der Geschoßfläche)

0,0820 ha geforderte Spielplatzfläche = 0,1213 ha ausgewiesene
===== Spielplatzfl.

Der Spielplatz ist so angelegt, daß er von den Bewohnern in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen ist.

LANGWEDEL, DEN 17.3.1975


BÜRGERMEISTER


GEMEINDEDIREKTOR

(DIE BEGRÜNDUNG WIRD DEM BEB.PLAN NR.3 "NEUES LAND " BEIGEFÜGT.)

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Moonberg

Neues Land

PLANBEREICH DES
BEBAUUNGSPLANES 3
„NEUES LAND“

GEPLANTE K 10

BUNDESBAHN

