

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.6A des Fleckens Langwedel - Ortsteil Daverden -
vom für das Baugebiet " Im Dorfe ".

1. Allgemeines

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

Der Bebauungsplan ist auf Veranlassung des Gemeinderates überarbeitet worden. Er beinhaltet eine bessere Ausnutzung der überbaubaren Flächen von eingeschossiger auf zweigeschossige Bauweise und eine Verschiebung der Einmündung in die K 9. Gleichzeitig wurde die dreigeschossige Blockbebauung in zweigeschossige Einzelhäuser abgestuft.

1.2 Notwendigkeit der Baulanderschließung ist, den Baulandbedarf zu decken.

1.3 Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes

Auffüllung von großen Baulücken im Ortsteil Daverden.

2. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet (soweit erforderlich)

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

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

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

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

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) für
- 3.211 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen ----- DM
- 3.212 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung ----- 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 _____ Gesamtkosten ----- DM
- 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 |
| Gemeindeanteil | ----- DM |
| | |
| 3.224 Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BBauG) | |
| Gesamtkosten | ----- DM |
| Zuschüsse | ----- DM |
| Abgaben lt.Satzung vom _____ | ===== DM |
| Gemeindeanteil | ----- DM |
| | |
| 3.225 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Veränderung der Ge- meinde- und Schulverhältnisse) usw. | ----- DM |
| | |
| 3.23 Zusammenstellung der der Gemeinde ver- bleibenden Kosten aus 3.215 | ----- DM |
| aus 3.221 | ----- DM |
| aus 3.222 | ----- DM |
| aus 3.223 | ----- DM |
| aus 3.224 | ----- DM |
| aus 3.225 | ----- DM |
| | ===== |
| Insgesamt | ----- DM |

4. Städtebauliche Werte

4.1 Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 11,7468 ha
 davon sind (z.B. landw.Nutzfläche) 0,0156 ha
 Fläche für den Gemeinbedarf-Feuerwehr

4.2 Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 11,7312 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. | | | | 1413 qm |
| gepl. | ausplanimetriert ! | | | 1 5871 qm |

1,7284 ha

2. Parkflächen 0,0486 ha

3. sonstige Erschließ.-Flächen (Spielplatz) 0,2157 ha

insgesamt 1,9927 ha

(= 16,99% des Bruttobaugebietes)

4.4 Das Nettobauland beträgt mithin 9,7385 ha

davon sind bereits bebaut 2,7483 ha
 für die Bebauung noch zur Verfügung
 stehendes Bauland 6,9902 ha

4.5 Besiedlungsdichte:

| | | |
|----------------|----------------------|--------|
| Vorhanden sind | 31 Mehrf.-Häuser mit | 72 WE |
| geplant sind | 64 Mehrf.-Häuser mit | 128 WE |
| | zusammen: | 200 WE |

200 WE X 2,5 = 500 Personen

Besiedlungsdichte = 51 Personen je ha
 Nettobauland

4.6 Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| 2-geschossigen Bebauung | 18391 qm Geschoßfläche MI |
| 2-geschossigen Bebauung | 33298 qm Geschoßfläche WA |
| | <hr/> |
| | 51689 qm Geschoßfläche |

Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

$\frac{\text{qm Geschoßfläche}}{\text{qm Nettobauland}}$ im zweigeschossigen Bereich 0,53 GFZ

5. Nachweis der öffentlichen Parkplätze.

Parkplätze sind entlang der geplanten Erschließungsstrasse vorgesehen. Länge des Parkstreifens = 833 m.

833 m : 6,5 m/P = 128 Parkplätze
27 Parkplätze

155 Parkplätze

200 WE : 155 P = 0,78 WE/P (\cong 2)

6. Spielplatznachweis (Nach dem Nieders.Gesetz über Spielplätze)

9,7385 ha Nettobauland

5,1689 ha Geschoßfläche (bei mittl. GFZ von 0,53)

0,1034 ha geforderte Spielplatzfläche (2% der Geschoßfläche)

0,2157 ha ausgewiesene Spielplatzfläche \cong 0,1034 ha geforderte
Spielplatzfläche

Langwedel, den 17.03.1975


Bürgermeister


Gemeindedirektor

(Die Begründung wird dem Bebauungsplan Nr.6A " Im Dorfe " beigelegt)