

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "LOOS", SUHLENDORF, Kreis Uelzen

I. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

In der Gemeinde SUHLENDORF besteht noch immer ein großer Bedarf an Grundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan "LOOS" aufgestellt. Der Plan ist auf die Errichtung von 48 Wohneinheiten abgestellt.

II. BESONDERE MERKMALE

Der Bebauungsplan schreibt eine allgemeine Wohnbebauung (WA) in eingeschossiger Bauweise vor. Die Freiflächen vor bzw. zwischen den Bauten werden als private Dauergrünanlagen (Gärten) hergestellt und unterhalten. Die Mindestgröße der zu errichtenden Wohnbauten muß 60,00 qm bebaute Fläche (ohne Garage) betragen.

Die Geschosflächenzahl = $\frac{\text{zulässige Geschosfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$

darf 0,4 nicht überschreiten.

Die Grundflächenzahl = $\frac{\text{zulässige Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$

darf 0,3 nicht überschreiten.

III. STÄDTEBAULICHE WERTE

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 51.845,00 qm
Die Gesamtfläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

b) Das Bruttobauland beträgt demnach 51.845,00 qm

c) Erschließungsflächen:

Planstraße A:

Länge: 360,00 m
Breite: 4,75 m
Fläche: 1.710,00 qm

Eckabrundungen:

4 x 8 x 8 x 0,5 = 128,00 qm

Planstraße B:

Länge: 325,00 m
Breite: 5,50 m
Fläche: 1.788,00 qm

Eckabrundungen:

4 x 8 x 8 x 0,5 = 128,0 qm

Parkflächen:

Länge: 90,00 m
Breite: 2,00 m
Fläche: 180,0 qm

Fußwege:

Länge: 1.640,0 m
Breite: 2,0 m
Fläche: 3.280,0 qm

Trafostation: Fläche 26,00 qm

Kinderspielplatz:

$$\frac{25 + 30}{2} \times 33 \quad \underline{\quad 907,00 \text{ qm}}$$

Gesamterschließungs-
fläche: 8.147,00 qm

= 15 % des Brutto-Baugebietes.

d) Das Netto-Bauland beträgt mithin:

51.845,00 qm

./.
8.147,00 qm

43.698,00 qm

davon sind bereits
bebaut:

-,--

für die Bebauung noch
zur Verfügung stehendes
Bauland:

43.698,00 qm

e) Besiedlungsdichte:

geplant sind: 48 WE

48 x 3 = 144 Personen

$$\frac{43 \times 698}{144} = 303 \text{ qm/Pers.}$$

144

$$\frac{144}{4,3829} = 33 \text{ Pers. je ha netto}$$

4,3829

IV. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Bei Durchführung des Planes sind vorgesehen:

1. Die Planstraße A erhält eine Fahrbahn von 4,75 m Breite und beidseitig einen Fußweg von 2,00 m Breite.

Die Straßenbreite von 4,75 m soll einen Durchgangsverkehr möglichst verhindern.

Für je 5 WE ist ein Parkplatz im Parkstreifen an der Planstraße A vorgesehen. (4 + 2 = 6 Parkplätze).

2. Die Planstraße B verbindet den Schlesierweg mit der Straße Suhlendorf - Ellenberg. Hier besteht also die Möglichkeit des Durchgangsverkehrs. Die Fahrbahnbreite wurde deshalb mit 5,50 m geplant. Beidseitig je ein Fußweg von 2,00 m Breite. Außerdem für je 5 WE ein Parkplatz im geplanten Parkstreifen. (4 P)
3. Fahrbahnen und Parkstreifen erhalten Schwarzdecken, für die durch Hochbord geschützten Fußwege ist ein Plattenbelag vorgesehen.
4. Die Straßen werden mit Lampen in einem Abstand von etwa 40 m ausreichend beleuchtet.

V. WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

Die Trink- und Brauchwasserversorgung für das gesamte Plangebiet erfolgt durch Anschluß an die überörtlichen Versorgungsleitungen des Wasserversorgungs-Zweckverbandes Landkreis Uelzen.

Alle Abwässer werden in die vollbiologische Kläranlage der Gemeinde Suhlendorf geleitet.

VI. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Müllabfuhrzweckverband der Gemeinden im Landkreis Uelzen.

VII. KINDERSPIELPLATZ

Gem. Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 6.2. 1973.

Geschoßfl. 13.381,00 qm x 2 v.H. = 268,0 qm

gewählte Größe: 907,00 qm.

Der Spielplatz wird mit ungiftigen Büschen und Bäumen ringsherum abgepflanzt als Schallschutz zur Nachbarbebauung.

VIII. KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIESSUNG

Die Kosten der Erschließung des Plangebietes werden sich überschläglich wie folgt zusammensetzen:

1. Grunderwerbskosten:

a) Wert der Verkehrsflächen und des Spielplatzes:

8.147,0 qm x DM 10,00 = DM 81.147,--

b) geschätzte Vermessungskosten:

ca.DM 10.000,--

c) Notariats- und Gerichtskosten:

ca.DM 3.000,--

DM 94.147,--

2. Ausbaukosten:

- a) Fahrbahnen und Parkflächen
der Planstraßen einschl.
Hochborde und Gossen-
läufer
3.934,0 qm x DM 35,0 = DM 137.690,0
- b) Fußwege
3.280,0 qm x DM 22,0 = DM 72.160,0
- c) Regenwasserkanäle,
einschl. Einläufe
700,0 m x DM 50,0 = DM 35.000,0
- d) Straßenbeleuchtung
700,0 m /40 =
ca. 20 Mastaufsatzleuchten
einschl. Kabel = DM 15.000,0
- e) Planungs- und Bauleitungs-
kosten: 5 % ca. DM 13.000,0

DM 272.850,0

3. Trinkwasserversorgung:

ca. 700,0 lfdm Leitung,
je DM 30,00 = DM 21.000,0

4. Feuerlöschstellen ca. DM 1.500,0

5. Schmutzwasserkanäle:

ca. 700,0 lfdm 200 mm Hauptleitung,
einschl. Schächte:

lfdm DM 90,00 = ca. DM 63.000,0

Planungs- und Baulei-
tungskosten: ca. DM 3.500,0

DM 66.500,0

6. Kinderspielplatz:

Pflanz- und Rasenflächen,
Büsche und Bäume, Spiel-
platzgeräte:

DM 10.000,--

Erschließungskosten zusammen
voraussichtlich ca.

DM 465.997,--

rd. DM 466.000,--

Von den Erschließungskosten zu 1)
und 2) und 6) rd. DM 376.000,00 wird
die Gemeinde lt. § 129 BBauG 10 v. H.
= 37.600,-- DM, außer Kosten für den
Bebauungsplan, tragen.

Die Kosten zu 3) gehen ganz zu Lasten der
Angeschlossenen, sie haben nach der Ge-
bührenordnung außerdem eine einmalige
Anschlußgebühr zu zahlen.

Die für Schmutzwasserkanäle erforderlichen
Kosten werden durch Anschlußgebühren
aufgebracht.

IX. BODENORDNUNGSMASSNAHMEN

Die Gemeinde beabsichtigt, die im Bebauungs-
plan "LOOS" ausgewiesenen Verkehrsflächen
vor Ausbau als öffentliche Straßen und Park-
plätze zu übernehmen.

SUHLENDORF, den 6. Juni 1975

Albrecht Grün
1. Stellv. BÜRGERMEISTER:



Heinrich
GEMEINDEDIREKTOR: