

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan A M B A H N H O F
der Gemeinde O e r t z e n
Kreis U e l z e n

I

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde O e r t z e n ist der Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsgesetzes und für Landhäuser unverändert groß.

Der Bebauungsplan A M B A H N H O F ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinen Geltungsbereich aufgestellt. Er ist auf die Errichtung von 47 Häusern aufgestellt und deckt den Wohnbedarf für voraussichtlich ein Jahr.

II

Besondere Merkmale

Das Gelände liegt in guter Verkehrslage in der Nähe des Bahnhofes. Der Plan stellt eine Erweiterung des schon genehmigten Aufbauplanes des Kreisbauamtes Uelsen dar, der nach dem Nieders. Aufbaugesetz aufgestellt wurde. Dieser Teil ist in das Plangebiet miteingeschlossen.

Von den insgesamt 47 Häusern sind bereits 35 errichtet.

III

Städtebauliche Werte

- | | |
|---|-----------|
| a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. | 7,6000 ha |
| b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach | 7,5000 ha |

Übertrag: 7.6000 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege u. Plätze

	Bezeichnung	Querschn. m	Länge m	Eckabrdg. qm	Fläche qm
vorn.	Verkehrs- Str. a. Süd- u. Oststrand (Hälfte)	6,5	560	---	3.640,--
gepl.	Erschl. Str. westl.	8,0	372	50	3.026,--
"	Stichweg	6,5	68	110	462,--
"	Einhangstr. mit Verkdg. z. ostw. Land- straße	6,5	449	60	2.979,--
"	Wendeplatz (Restfl.)				126,--
"	Fußweg	2,0	34	---	68,--

2. Parkflächen

450,--

Erschließungsflächen insgesamt: 10.683,-- = 1.0751 ha
(= 14% d. Bruttobaugebietes)

d) Das Nettobauland beträgt mithin 6.5019 ha
Davon sind bereits bebaut 4.3985 ha
Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes
Bauland 1.6264 ha

e) Besiedlungsdichte:
Vorhanden sind 55 Einf. Häuser mit 43 WE
geplant " 12 " " " 15 WE
58 WE x 3,5 Pers. = 203 Personen 58 WE
= 30 Personen je ha Nettobauland

f) Die gesamten zulässigen Geschossflächen betragen für
59.501 qm x 0,2 = 11.900 qm
6.600 qm x 0,4 = 2.640 qm
14.540 qm
=====

IV

Verkehrliche Erschließung

Sie erfolgt über 2 vorhandene Erschließungswege, die an die Straße von Masendorf nach Bevensen anschließen. 20 Parzellen werden durch eine eingehängte Erschließungsstraße und 4 durch einen Stichweg erschlossen.

V

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Einzelbrunnen, +) die Abwasserbeseitigung durch eine Klärgrube im Plangebiet, die für diese Siedlung gedacht ist (Große Schreibe-Anlage).

VI

Kosten der Durchführung u. Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen, Wege, Wendeplätze und Park-plätze mit einer Gesamtfläche von 10.683 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 40,--DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von DM 427.320,--.

Nach den Bestimmungen des BBauG (§§ 128 u. 129) trägt die Gemeinde mindestens 10% von dem Erschließungsaufwand.

VII

Bodenerdnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Wege die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.

Oetzen, den 1968



Gemeinde O e t z e n
Bürgermeister: [Signature]
Gemeindevorsteher: [Signature]

+) Die Gemeinde ist inzwischen dem Wasserversorgungsverband des Kreises angeschlossen.