

BEBAUUNGSPLAN
ROSCHÉ-WEST
M. 1:1000

J. Ginz v. r. *Wern*
BÜRGERMEISTER v. r. GEMEINDEDIREKTOR

KREISBAURAT

DER OBERKREISDIREKTOR

BÜRGERMEISTER u. R. GEMEINDEDIREKTOR

Dezernat für Städtebau und Ortsplanung

Az : I C/H 4 (39) Mal 144 / vi

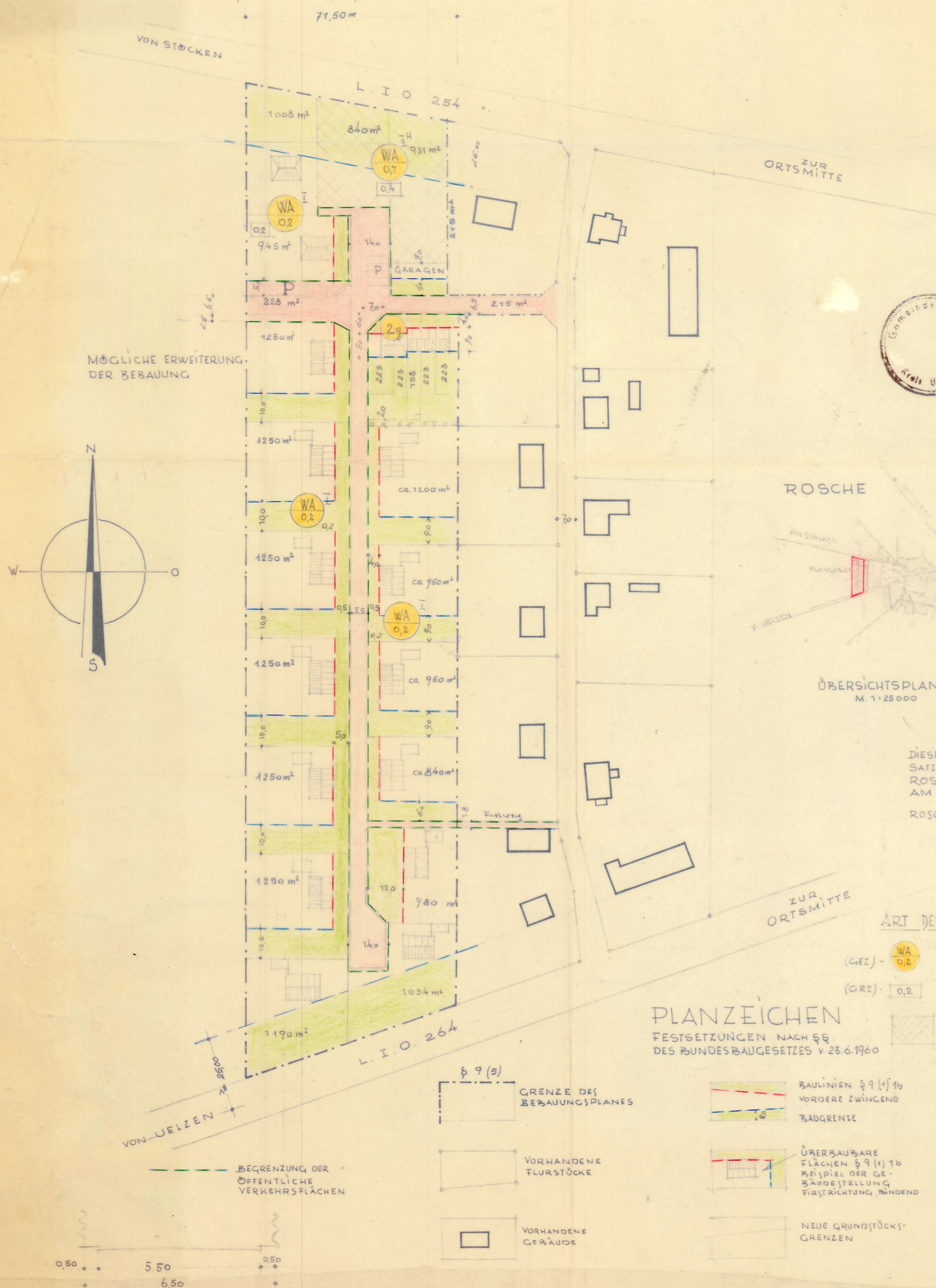
12
LÖNNUNG
DER REGIERUNGSPRÄSIDENTEN
Auftragsgel.
Überreicht
Munich: V.

H. G. Meyer
BÜRGERMEISTER VEREINIGTES DEUTSCHES VERKEHRSGESAMTHEITSDIREKTOR

AUSNUTZUNGS-
GRAD § 9 (1) 1a
GEßCHOSSFLÄCHENZAH
$$\frac{\text{GESCHOSSFLÄCHE} \times \text{GEßCHOSSZAH}}{\text{GRUNDSTÜCKSFÄCHE}} = 0,2$$

(2g) 5 FAM. REIHENH. = 0,7

OFFENE BAUWEISE - 1 VOLLGESCHOSS $\frac{1}{2}$ DACHAUSBAU, MÖGLICH, WENN FÜR ALLE WOHN. ABTEIL. U. TROCKENRÄUME VORH. (NUR
 (2g) REIHENHAUS - 2 VOLLGESCHOSS $\frac{1}{2}$ H AU AUSNAHME GEM. § 31 (4) BBAUG. HÖCHSTGRENZE



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "West" in der Gemeinde Rosche

I. Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Rosche besteht großer Bedarf an Baugrundstücken für Nebenerwerbssiedlungen und Eigenheime. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist im Rahmen der Gesamtplanung der Bebauungsplan "West" aufgestellt. Der Plan ist auf die Errichtung von 22 Wohnhäusern abgestellt und deckt den Wohnbedarf zusammen mit dem Bebauungsplan "Grundstück Persol" der Niedersächsischen Heimstätte für voraussichtlich 3 - 5 Jahre. Das Gebäude wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

01. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt:

"Allgemeines Wohngebiet" (WA) § 4 der Baunutzungsverordnung vom 22.6.1962 in ein- bzw. zweigeschossiger offener Bauweise. Für die eingeschossige Bauweise ist zum Teil ein Dachgeschoßausbau als Ausnahme gem. § 31 Abs. I Bundesbaugesetz möglich, wenn für alle Wohnungen Abstell- und Trockenräume vorhanden sind.

Mit Ausnahme von 2 Baugebieten im nördlichen Teil des Baubauungsplanes ist eine Geschöß- und Grundflächen-Zahl von 0,2 festgelegt. Die Reihenhausbauung ist 2-geschossig mit einer Geschößflächen-zahl von 0,7.

An der Landesstraße 254 ist für 2 Grundstücke die Bebauung nach § 4 (3)2 der Baunutzungsverordnung zulässig.

II. Erschließungsanlagen

a) Straßen:

Das Baugelände wird über einen vorhandenen Erschließungsweg aufgeschlossen. Die Anliegerstraße ist als Stichstraße mit einem Wendeplatz geplant. Da es sich vorwiegend um größere ländliche Grundstücke handelt, die mit einem Familienheim bzw. Nebenerwerbsstelle bebaut werden, wird die Straßenbreite mit 5,5 m und beiderseitigem Schrambord von 0,5 m als ausreichend angesehen. Auf die Anlegung eines Bürgersteiges kann verzichtet werden.

b) Park- und Einstellplätze

Parkplätze sind im Norden des Baugebietes an der Aufschließungsstraße eingeplant. Die Grundstücksgrößen gewährleisten eine genügende Zahl von Einstellplätzen. Für das Reihnhaus ist je Wohnungseinheit ein Einstellplatz vorgesehen.

c) Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird aus einem Gemeinschaftsbrunnen, der auf dem Gebiet der Reihenhäuser von der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft erstellt wird, sichergestellt. Das Rohrleitungsnetz wird so ausgebaut, daß ein Anschluß an die spätere Großraum-Wasserversorgung des Landkreises Uelzen gewährleistet ist. Das Wasser des neu zu erstellenden Brunnens wird bakteriologisch untersucht. Die einwandfreie Qualität des Wassers ist für die Versorgung Voraussetzung.

d) Abwasserbeseitigung

Für Rosche ist eine Gesamtplanung der Kanalisation aufgestellt worden. Das Baugebiet "West" ist hierin mit erfaßt. Bis zur Durchführung der Kanalisation soll eine gemeinschaftliche Klärgrube angelegt werden. Die Kanalleitungen werden der Gesamtplanung entsprechend verlegt, ein Anschluß an den öffentlichen Kanal ist Pflicht.

e) Eltstrom

Der Eltstrom wird durch Anschluß an das in der Gemeinde vorhandene Stromnetz des Stromversorgungsverbandes Osthannover Uelzen sichergestellt.

f) Löschwasserversorgung

Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt durch den Einbau von Hydranten in das Wasserversorgungsnetz.

IV. Besondere Merkmale

Um den Fußgängern eine bessere Verbindung zum Ortskern zu verschaffen, ist im Süden des Baugebietes ein Fußweg zur parallel laufenden Erschließungsstraße geplant.

V. Städtebauliche Werte

a) das Plangebiet hat	2,2500 ha
b) Verkehrsflächen und Grünflächen	0,3068 ha
c) das Nettobauland beträgt mithin	1,9432 ha
d) Für die Bebauung zur Verfügung stehendes Bauland	19432 qm
e) Für die im Plan ausgewiesenen Grundstücke mit einer Geschoßflächenzahl von 0,2 beträgt die zulässige Geschoßfläche insgesamt	= 3272 qm
mit einer Geschoßflächenzahl von 0,7	= 2147 qm.
f) Vorgesehene Wohneinheiten: 22 mit ca. 90 qm	= 1980 qm,
g) <u>Siedlungsdichte</u>	
22 WE x 3,5 Personen	= 77 Personen
	= ca. 40 Personen je ha/ Nettobauland.

VI. Bodenordnungsmaßnahme

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Wege die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gem. §§ 45 ff. 80 ff. des Bundesbaugesetzes Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

VII. Kosten der Durchführung des Planes

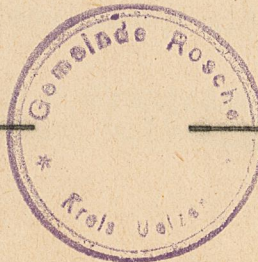
Im Plangebiet sind Straßen und Wege mit einer Gesamtfläche von 3.068 qm vorgesehen.

Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 30,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Gehwege, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 92.040,-- DM.

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes muß die Gemeinde davon mind. 10 % selbst tragen.

Rosche, den . 13. Juli 1964 .

Heinz Schmidt
(Bürgermeister)



Jahn
(Gemeindedirektor)