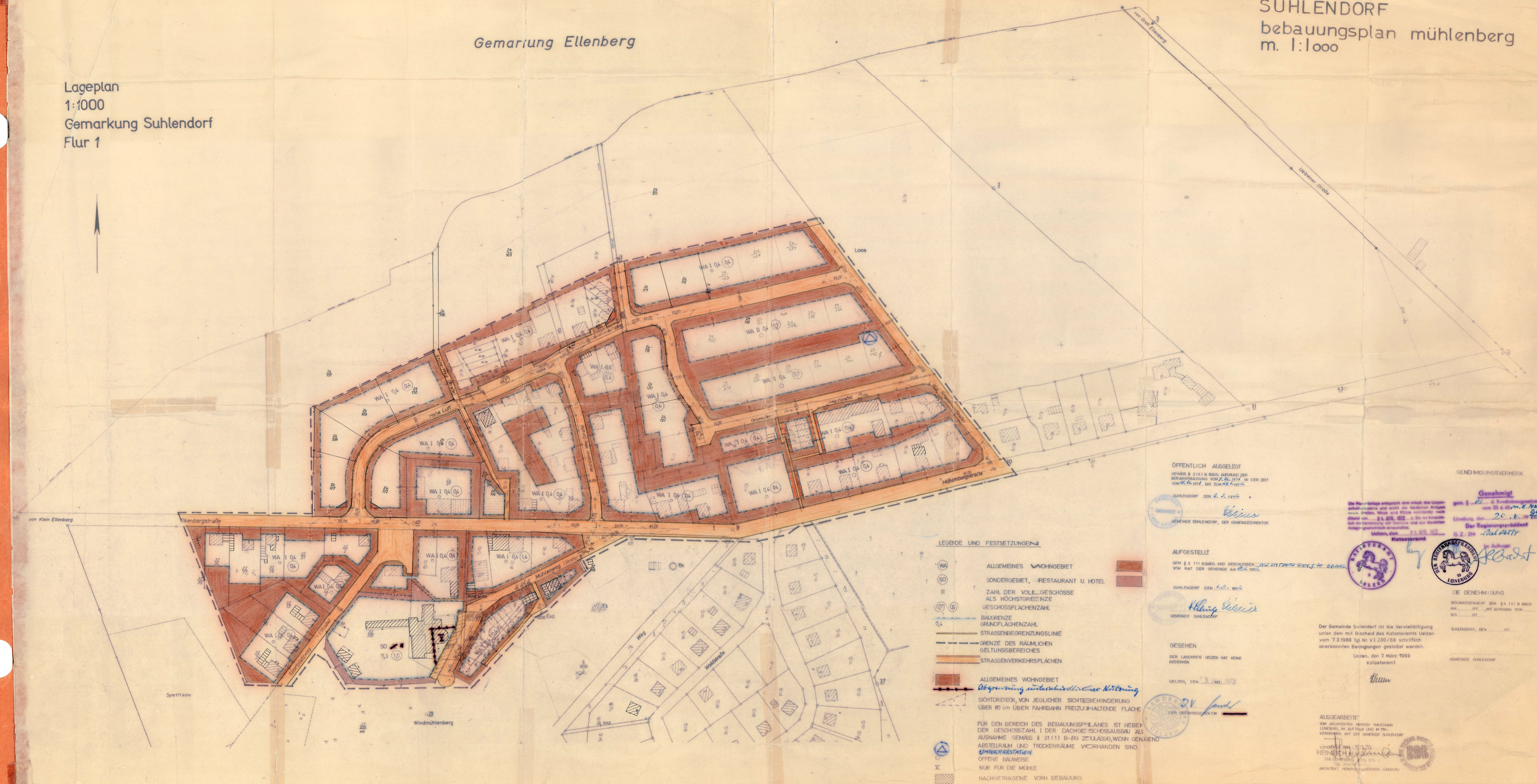


SUHLENDORF
bebauungsplan mühlenberg
m. 1:1000

Lageplan
1:1000
Gemarkung Suhlendorf
Flur 1



Begründung

zum Bebauungsplan " Mühlenberg "
der Gemeinde Suhlendorf, Kreis Uelzen

I. Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Suhlendorf besteht weiterhin ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des 2. Wohnungsbaugesetzes und für Mietwohnungen (Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues). Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt und stimmt mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes überein. Neben der Einordnung der vorhandenen Bebauung sieht der Plan die Errichtung von ca. 56 Wohnungen vor. Er deckt den Wohnbedarf für ca. zwei Jahre.

Ein wesentlicher Teil der erforderlichen Straßen, Abwasserkanäle, Wasserversorgungsanlagen und auch Straßenbeleuchtungen ist hier bereits fertiggestellt worden, im Bereich der vorhandenen Bebauung. Die neu zu bebauenden Flächen werden durch Straßen, Kanalisation, Wasserversorgung und Straßenbeleuchtung erschlossen.

Suhlendorf verfügt über eine eigene Kläranlage, die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Wasserversorgungs-Zweckverbandes des Kreises Uelzen.

II. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt im wesentlichen allgemeine Wohnbebauung (WA) in eingeschossiger, offener Bauart vor, wobei der Ausbau der Dachgeschosse zugelassen ist.

Als städtebaulicher Akzent wurde ein Teilgebiet in 2-geschossiger Bauweise vorgeschrieben.

Die Grundflächenzahl = $\frac{\text{Grundfläche des Gebäudes}}{\text{Grundstücksfläche}}$

darf 0,4 nicht überschreiten.

Die Geschoßflächenzahl = $\frac{\text{Grundfläche} \times \text{Geschöszahl}}{\text{Grundstücksfläche}}$

darf bei 1-geschossiger Bebauung 0,4 und

bei 2-geschossiger Bebauung 0,7 nicht überschreiten.

Für den Bereich der "Waldmühle" ist ein Sondergebiet (SO) vorgesehen. Die 5-geschossigkeit gilt nur für den eigentlichen, bereits vorhandenen, Mühlenturm, in dem sich Gaststätte, Hotel und Cafe befinden.

Die Grundflächenzahl darf 0,3 und die Geschoßflächenzahl darf 1,0 nicht überschreiten.

III. Besondere Merkmale

Entlang der im Bebauungsplan neu ausgewiesenen Straßen stehen einseitig Parkstreifen zur Verfügung, außerdem sind noch einige weitere Parkflächen ausgewiesen, so daß genügend Parkplätze vorhanden sind.

Für das Sondergebiet stehen 75 Parkplätze zur Verfügung, die sowohl für Besucher der "Waldmühle" als auch für Wanderer, die ihren Wagen abstellen wollen, gedacht sind.

IV. Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	11,370 ha
2. Die Verkehrs- u. Grünflächen betragen	2,074 ha
3. Netto-Bauland	9,296 ha
4. Bereits bebaut (WA)	5,260 ha
5. Für die Bebauung stehen zur Verfügung	4,036 ha

Davon: 1-gesch. Bauweise	=	3,231 ha
2-gesch. Bauweise	=	1,200 ha
Sonderfläche	=	0,550 ha

Die gesamten zulässigen Geschoßflächen (für WA) betragen:

32.310	x	0,4	=	12.924,--- qm
12.000	x	0,7	=	8.400,--- qm
				<u>21.324,--- qm</u>

Bei einer Annahme von ca. 120,--- qm/WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes

$$21.324/120 = 177 \text{ WE}$$

Besiedlungsdichte:

177 WE x 3,5 Personen = 620 Personen

= 140 Personen je
ha Bauland (5) bei voller
Ausnutzung der festgesetzten
Geschoßflächenzahl

Voraussichtliche, tatsächliche Besiedlungsdichte nach
den Erfahrungen der letzten Jahre:

24 Gebäude - 1-geschossig = 24 WE x 4 = 96 Personen
4 Gebäude - 2-geschossig = 32 WE x 4 = 128 Personen
224 Personen

Das sind ca. 50 Personen je ha Netto-Bauland.

V. Bauordnungsmaßnahmen:

Die Gemeinde Suhlendorf beabsichtigt, vor dem Ausbau der
im Bebauungsplan festgelegten Straßen, Wege und Parkplätze,
die als Flächen für den Gemeinbedarf benötigt werden,
in Anspruch zu nehmen.

VI. Kosten der Durchführung des Planes

Im Plangebiet sind Straßen, Wege und Parkflächen mit
einer Gesamtfläche von 20.740 qm vorgesehen. Bei Annahme
eines Durchschnittsatzes von rd. DM 35,--/qm für die Er-
schließung ergeben sich Gesamtkosten von rd. 726.000,-- DM.

Nach der aufgrund des § 132 BBauG erlassenen Satzung über
die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde
Suhlendorf beträgt der Anteil der Gemeinde mindestens
10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Suhlendorf, den 7. DEZ. 1970 1970

Der Bürgermeister:

H. Künze



Der Gemeindedirektor:

Deleue