

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2 " für das Gebiet Flur 3 "

der Gemeinde M u l s u m

Landkreis Stade

In der Gemeinde Mulsum besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des 2. Wohnungsbaugesetzes. Ein ca. 5 ha großes Grundstück des Bauern Heinz Tomforde in Mulsum 72 steht für die Bebauung zur Verfügung. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsberich aufgestellt.

Geplant ist die Errichtung von 53 Eigenheimen
1 Laden

I. Lage des Plangebietes

Das zu erschliessende Gelände liegt südlich des Ortskernes und wird begrenzt im Norden von dem vorhandenen Weg Flurstück 206/1 und dem Flurstück 62. Im Osten bildet der vorhandene Weg Flurstück 329/148 die Grenze. Im Süden grenzt das Baugebiet an den vorhandenen Weg Flurstück 211. Im Westen wird es begrenzt von der vorhandenen Bebauung der Landstraße II.O. von Mulsum nach Bremervörde, mit den Flurstücken 619/74, 620/77, 523/77, 95/1 581/95.

II. Versorgungseinrichtungen

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Ortswasserversorgung.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch eine Sammelkläranlage (DIN 4261) mit Anschluss an den Vorfluter.

Eltversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz.

III. Erschliessung

Die Erschliessung des Baugebietes erfolgt im Westen von der Landstraße II.Ordnung aus, über den vorhandenen Weg Flurstück 211. Von diesem Weg führt eine schleifenartige Erschließungsstraße in das Baugebiet, im Bebauungsplan mit Planstraße A + B bezeichnet, nach dem vorhandenen Weg Flurstück 329/148, er nach der Ortsmitte führt. Von der Planstraße B führen 3 kurze Stichstraßen in östlicher Richtung, die jeweils an der Endung einen Wendeplatzerhalten. Das Querprofil der geplanten Straßen ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

IV. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird folgendes Baugebiet festgesetzt:

- 1.) Allgemeines Wohngebiet, mit Ausnahme nach § 4 (3) zu 6 der Baunutzungsverordnung sind zugelassen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen.

Das Baugebiet ist im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

Im Geltungsberich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Für die eingeschossige Bebauung eine Grundflächenzahl = 0,3
eine Geschoßflächenzahl = 0,3

Dachgeschoßausbau als Ausnahme gemäss § 31 - Abs. 1 - BBauG ist möglich, wenn für alle Wohnungen Abstell- und Trockenräume vorhanden sind.

V. Kosten der Durchführung

Die Kosten für die Erschliessung des geplanten Geländes werden durch die Erhebung von Anliegerbeiträgen zum grössten Teil gedeckt. Der Gemeinde entstehen somit bei der Durchführung des Bebauungsplanes ausser dem in § 129 - Abs. 1 - (letzter Satz) des BBauG festgelegten Anteil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes keine Kosten.

VI. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Strassen, Plätze und Grünflächen usw., die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde gemäss §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen. Grundstücke umzulegen, oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Mulsum, den 16. Dezember 1964




Gemeindedirektor