

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde M u l s u m - Landkreis Stade
für das Gebiet "Junkernkamp".

Der Bebauungsplan wird aufgestellt zur Erschließung eines neuen Wohngebietes, das zwischen Ortskern und Bahnhof an vorhandene Bebauung anschließt.

Zur Ausweisung des durch diesen Bebauungsplan festgesetzten Wohngebietes wurde durch landesplanerischen Vorbescheid vom 7. September 1966 gemäß §1 Abs. 3 BBaug. vom 23. 6. 1960 Stellung genommen; es wurden keine landesplanerischen Bedenken erhoben.

Räumlicher Geltungsber.

Das Planungsgebiet umfaßt bei 80,0 m Breite und 215,0 m durchschnittlicher Länge rd. 1,7 ha.

Das Gelände steigt von Norden nach Süden zu geringfügig an. Die Fläche wird zur Zeit als Acker genutzt.

Bauland:

Es ist damit zu rechnen, daß im wesentlichen eingeschossige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen im Planungsgebiet errichtet werden, und somit etwa 15 bis 20 neue Wohneinheiten entstehen werden.

Ausnahmen, die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung v. 26. 6. 1962 vorgesehen sind, sind jedoch Bestandteil des Planes, so daß gegebenenfalls auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe etc. ausnahmsweise zugelassen werden können. Außerdem wird die Geschößzahl $Z = II$ als Höchstwert festgesetzt, um die Möglichkeit zur Errichtung zweigeschossiger Gebäude zu geben, deren zwingende Festsetzung als nicht durchführbar erscheint.

Erschließungsanlagen:

Das Planungsgebiet grenzt zwischen km. 6,230 und km 6, 315 an die Ostseite der Kreisstraße Nr. 2 und in Km 6,260 ist die Abzweigung der Haupterschließungsstraße festgesetzt, die durch das Planungsgebiet führt.

An dieser Abzweigung mußten Sichtdreiecke von 35/ 52 m Schenkellänge festgesetzt werden, in deren Bereich eine Nutzungsbeschränkung zur Freihaltung der Sicht auferlegt wird.

Außerdem wurde seitens der Straßenbauverwaltung zur Bedingung gemacht, daß

1. ein Zugangsverbot mit Einfriedigungspflicht zur Kreisstraße in ganzer Länge und zur Erschließungsstraße auf mind. 20 m Länge festgesetzt wird,
2. die Gemeinde sich durch Ratsbeschluß verpflichtet, die Erschließungsstraße auf mind. 20 m Länge - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße - in mind. 5,50 m Breite und beiderseitigen Abrundungen $R = 10$ m mit Verbundsteinpflaster im Benehmen mit der zuständigen Straßenmeisterei verkehrs- und vorflutsicher zu befestigen und diese Anschlußbefestigung fertigzustellen, bevor mit den Bauarbeiten in dem Plangebiet begonnen wird.

Eine Abzweigung von der Haupterschließungsstraße nach Süden ist ca. 50 m parallel der Kreisstraße festgesetzt in Hinblick auf eine spätere Erweiterung des Baugebietes in Richtung Bahnhof.

Ein Fußweg verbindet Planungsgebiet und nördlich angrenzende Bebauung etwa in der Mitte der Fläche und bildet zugleich den Zugang zu dem seitens des Gesundheitsamtes geforderten familiennahen Kinderspielplatz.

Versorgungsanlagen:

Das Baugebiet kann von dem in der Nähe des Bahnhofes Mulsum-Essel gelegenen Transformatorenhaus mit Elektrizität versorgt werden; die Niederspannungsleitungen werden voraussichtlich verkabelt werden

Zur Trinkwasserv.

Zur Trinkwasserversorgung wird das Gebiet an das vorhandene Versorgungsnetz des Wasserleitungsverbandes Altes Lahd angeschlossen.

Zur Abwasserbeseitigung werden vorübergehend Hauskläranlagen mit Untergrundberieselung geduldet. Als endgültige Lösung wird Anschluß an eine noch zu planende Kanalisation gefordert.

Die Kosten, die der Gemeinde durch die Erschließung des Gebietes voraussichtlich erwachsen werden, betragen überschläglich berechnet etwa

70 000,- DM. (ohne Kanalisation)

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge richtet sich nach §§ 127 ff BBauG. v. 23.6.1960.

Maßnahmen, für die der Bebauungsplan Grundlage bildet, sind Entwignungen gem. §§ 85 ff BBauG v. 23.6. 1960 zur Freilegung der erforderlichen Erschließungsanlagen und Durchführung der Nutzungsbeschränkung in den Sichtdreiecken , sofern dies auf gutlichem Wege nicht möglich sein sollte.

Im übrigen wird die betroffene Fläche freiwillig für Bauzwecke zur Verfügung gestellt.

Stade, im März 1967

DIPL.-ING. SIGRID ROSECK
ARCHITEKTIN BDA
= STADE/ELBE =
AM SCHÄFERSTIEG 11
RUE (04141) 2032

Für die Gemeinde:

Der Gemeindedirektor

