

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR.

Planverfasser:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Hannover Arndtstraße 21
Abteilung III Gruppe Raumplanung

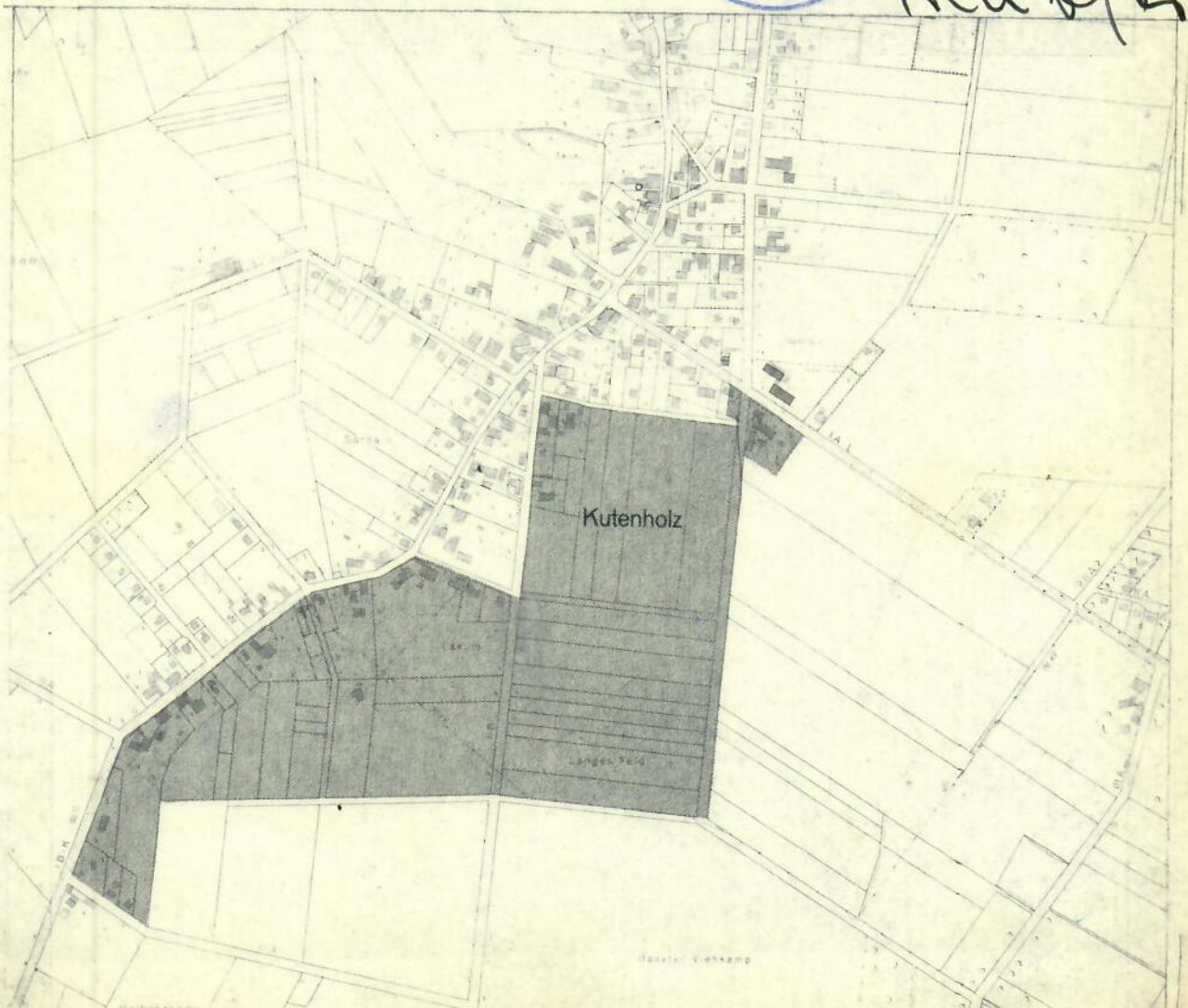
Verfahrensvermerk:

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsentwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausgetragen vom 11.1.1992 bis 11.2.1992

Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet



St. J. ...
Mübler



I. Allgemeine Begründung

Der Rat der Gemeinde Kutenholz hat in seiner Sitzung vom 16. September 1971 den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 6 beschlossen.

Die Planung wurde erforderlich, da im Gemeindegebiet ein Gewerbebetrieb angesiedelt werden soll. Zugleich sollte aber für eine erforderliche Wohnbautätigkeit Bauland zur Verfügung gestellt werden. Die Niedersächsische Landgesellschaft mbH. (NLG) wurde von der Gemeindevertretung beauftragt, im Rahmen der Vorgaben die Planung aufzustellen.

II. Einzelbegründung

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von 10,80 ha Gewerbegebiet vor, auf einer Fläche von 0,8 ha Mischgebiet und auf ca. 5,25 ha Wohngebiet.

Die Siedlungsflächen werden an die Kreisstraße und an die Landesstraße 123 angebunden. Die innere Erschließung erfolgt durch die Planstraße A - F.

Sie haben bis auf die Planstraße A nur den allgemeinen Verkehr zu bewältigen und werden im Übrigen nur mit dem Verkehrsaufkommen der Anrainer belastet. Um den Bauwünschen gerecht werden zu können, wurden für die Wohnbaugebiete die Festsetzungen so getroffen, daß neben Einzel- auch Hausgruppen zulässig sind.

Die Staffelung der Gebäudehöhe erfolgt vom zweigeschossigen Mehrfamilienhaus bis zum eingeschossigen Einfamilienhaus, jedoch soll eine 1 1/2-geschossige Bauweise nicht ausgeschlossen werden.

Für das Mischgebiet wird max. zweigeschossig festgesetzt und für das Gewerbegebiet max. dreigeschossig.

Im Siedlungsbereich ist ein Standort für einen Kinderspielplatz festgesetzt von ca. 1.400 qm Größe.

Nach den einschlägigen Richtlinien sind bezogen auf ca. 400 Einwohner 800 - 1.000 qm Spielfläche öffentlich herzurichten.

Im Bereich der Mietwohnungen sind für Kleinkinder Einzelspielflächen gesondert herzurichten.

Für den ruhenden Anliegerverkehr sind zwei Grundstücke mit insgesamt 3.000 qm als Gemeinschaftsgaragenfläche (GG a) festgesetzt.

Jeweils vor den kurzen Erschließungstichen sind jeweils Flächen für 4 Gemeinschaftsgaragen festgesetzt.

Für den Besucherverkehr sind Parkstreifen längs der Planstraßen (1 Stck/Wohnung) festgesetzt.

III. Städtebauliche Werte

A Wohngebiete

(MD - WA - WR)

1. Größe des (Netto) Baulandes		52.500 qm
2. Für 1. erforderliche Erschließungsflächen		12.100 qm
3. Grünflächen (Kinderspielplatz)		1.400 qm
4. Bruttobauland		66.000 qm
5. Wohneinheiten		
43 Einfamilienhäuser	je 1 WE =	40 WE
44 Reihenhäuser	je 1 WE =	40 WE
10 Mehrfamilienhäuser	je 4 WE =	<u>36 WE</u>
		= 116 WE
6. Einwohnerzahl		
	116 WE je 3 Pers./WE =	350 E
7. Geschoßfläche nach Bebauungsentwurf		16.080 qm
8. Dichte		
a) $\frac{\text{Einwohner}}{\text{Bruttobauland}}$	= $\frac{350}{6,6}$	= 53,0 E/ha
b) $\frac{\text{Einwohner}}{\text{Nettobauland}}$	= $\frac{350}{5,2}$	= 66 E/ha
c) $\frac{\text{Geschoßfläche}}{\text{Wohneinheit}}$	= $\frac{14.000}{116}$	= 121 qm/
d) $\frac{\text{Geschoßfläche}}{\text{Einwohnerzahl}}$	= $\frac{14.000}{350}$	= 40 qm/E
e) $\frac{\text{Geschoßfläche}}{\text{Nettobauland}}$	= $\frac{14.000}{52.500}$	= 0,26

9. Erschließungsaufwand:

$$\frac{\text{Öffentlicher Bedarf} \times 100}{\text{Bruttobauland}} = \frac{(12.100 + 1.400) \times 100}{6.600} = 24 \%$$

10. Ruhender Verkehr

- a) Beiden Einfamilienhäusern wird der Stellplatz nach der Reichsgaragenordnung auf dem Baugrundstück erfüllt.
- b) Bei den Reihenhäusern wird der Stellplatzbedarf durch Festsetzung eines Gemeinschaftsgaragenhofes erfüllt.
- c) Der Stellplatzbedarf für die Mietsgrundstücke wird ebenfalls durch einen Gemeinschaftsgaragenhof erfüllt.
- d) Der Parkplatz im öffentlichen Verkehrsraum wird durch ca. 60 Parkplätze, die an den Planstraßen in Längsaufstellung angeordnet werden, erfüllt.

B Gewerbegebiet

1. Größe des (Netto) Baulandes	11,60 ha
2. Für 1. erforderliche Erschließungsflächen	0,30 ha
3. Bruttobauland	11,90 ha
4. Ruhender Verkehr	

Der ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken erfüllt.

IV. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluß an die vorhandene Versorgung sichergestellt.

Für die Entsorgung wird eine Kanalisation erstellt. Die Planung sieht Anschlußmöglichkeiten für das Planungsgebiet vor. Die Energieversorgung erfolgt durch die Überlandwerke-Nord.

V. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Mit den Bauwilligen soll eine vertragliche Regelung über die Erschließungskosten im Sinne des Bundesbaugesetzes herbeigeführt werden.

Da die Erschließungsmaßnahmen nach Bedarf ausgeführt werden, sind die Kosten für die Gemeinde tragbar.

VI. Bodenordnende Maßnahme

Die Gemeinde ist bemüht die für die Erschließung erforderlichen Flächen aufzukaufen.

VII. Besondere Hinweise

Die im mittleren Teil des Geltungsbereiches kreuzende 20 KV-Freileitung soll nach der Vorstellung des Planverfassers verlegt, besser jedoch verkabelt werden.



H. Müller

Der Gemeindeanteil beträgt bei Übernahme von 10 % der Erschließungskosten lt. § 129 BBauG 140 000,-- DM.
Der Anteil wurde berechnet auf die Erschließungsanlagen gem. § 127 BBauG (2).