

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Mardorf.

I. Allgemein:

Der Rat der Gemeinde Mardorf hat zur Neuordnung des Wochenendhausgebietes die Überarbeitung und nochmalige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zur Abrundung des Wochenendhausgebietes sind die Bauflächen nach Westen hin geringfügig erweitert worden. Die Erschließung der neu ausgewiesenen Wochenendhausgrundstücke erfolgt vom östlichen Erschließungsweg her. Um der großen Bettennachfrage im Sinne der zukünftigen Planungsabsichten in diesem Gebiet gerecht zu werden, ist im Südwesten des Baugebietes eine Vorbehaltsfläche für ein Hotel ausgewiesen worden. Die Festlegung der Nutzungsarten soll eine geordnete Entwicklung des Wochenendhausgebietes sicherstellen. Durch die Fortführung des Uferweges im südlichen Planbereich erhalten das Wochenendhausgebiet und das Neubaugebiet "Lindenberg" der Gemeinde Mardorf Anschluß an die Erholungszone im Uferbereich. Der Erhaltung der Landschaft wurde durch Eintragung des Baumbestandes sowie der forstlichen und landwirtschaftlichen Nutzungsflächen weitgehend Rechnung getragen.

II. Inhalt des Bebauungsplanes:

1.) <u>Flächengliederung</u>	% der Gesamtfläche	
Gesamtfläche des Planbereichs ca.	43,83 ha	100
Straßen- und Wegefläche	2,98 "	7
Parkfläche	1,32 "	3
Wochenendhausgebiet	10,54 "	24
Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privat- wirtschaftlichen Zwecken dienen (Hotel)	0,97 "	2
Bebauung im Außenbereich	0,21 "	0,5
landwirtschaftlich genutzte Fläche	16,27 "	37,5
forstwirtschaftlich genutzte Fläche	7,56 "	17
Grünfläche	3,98 "	9

2.) Art und Maß der baulichen Nutzung:

Im Wochenendhausgebiet (SW) ist die offene, eingeschossige Bauweise vorgeschrieben. Die überbaubare Grundfläche darf gem. Planeintragung für Wochenendhäuser 30 bis höchstens 60 qm zusätzlich maximal 20 qm für Garage oder Bootsschuppen nach § 10 der Baunutzungsverordnung betragen. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist gemäß § 9 (1) lc BBauG im Plan auf 1200 qm festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine Entwicklung zum Dauerwohngebiet verhindern und zur weitgehenden Erhaltung der Landschaft beitragen.

Für die Hotelbaufläche sind eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschoßflächenzahl von 0,9 und vier Vollgeschosse als Höchstmaß vorgesehen. Die Festlegungen sind auf Grund eines vorliegenden Bauvorentwurfes getroffen worden.

Die landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind als Bebauung im Außenbereich gekennzeichnet. Eine mitten im Wochenendhausgebiet liegende landw. Hofstelle ist als solche nicht mehr ausgewiesen worden, da das hofnahe Land bereits mit Wochenendhäusern bebaut ist und eine planerisch gewollte Beibehaltung der Hofstelle nicht mehr zweckmäßig erscheint.

Bauflächen	Größe in ha ca.	Anzahl der Wochen- endhäuser als Höchstmaß	vorh. Wochen- endhäuser ca.
Wochenendhaus- gebiet	10,54	87	62
Hotelvorbehalts- fläche	0,97		

3.) Zu erwartende Einwohnerzahl im Planbereich.

Wenn man unterstellt, daß die höchstzulässige Ausnutzung im Wochenendhausgebiet erreicht wird, so ist bei der festgesetzten Mindestgröße der Baugrundstücke von 1200 qm die Errichtung von 87 Wochenendhäusern möglich. Je Wochenendhaus oder Wohneinheit werden durchschnittlich 3,5 Bewohner gerechnet. Das Hotel soll ca. 150 Betten erhalten. Innerhalb des Planbereiches können also während der Saison einschließlich des Hotelpersonals ca. 460 Personen gleichzeitig anwesend sein.

4.) Parkflächen.

Im Planbereich sind 0,30 ha private Parkflächen für das Wochenendhausgebiet und das Hotel und 1,02 ha öffentliche Parkflächen ausgewiesen. Die privaten Parkflächen bieten Platz für 120 PKW (25 qm Parkraum pro PKW). Der öffentliche Parkplatz soll seinen lockeren Baumbestand behalten und kann daher nur extensiv genutzt werden. Bei einer Bruttofläche von 40 qm pro Einstellplatz können hier 205 PKW untergebracht werden. Auf jedem Wochenendhausgrundstück ist zusätzlich noch ein PKW-Einstellplatz vorzusehen. Im Planbereich sind somit insgesamt ca. 410 Park- und Einstellmöglichkeiten für PKW ausgewiesen.

5.) Begrenzung der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Eine Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen im Rahmen der sonstigen Planfestsetzung möglich. Die Verkehrsflächen sind durch Linien abgegrenzt. Die Lage dieser Linien und Baugrenzen ist, soweit Maßangaben fehlen, aus dem Plan zu entnehmen.

III. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Elt-Leitungsnetz. Die Leitungen sind aus Gründen des Landschaftsschutzes als Erdkabel zu verlegen.

Das Baugebiet des Planbereichs soll im Sommer 1967 Anschluß an die Ortskanalisation erhalten. Bis dahin werden die Abwässer in wasserdichten Ausfüllgruben gesammelt und abgefahren.

Das Oberflächenwasser soll durch offene bzw. verrohrte Gräben in das Steinhuder Meer geleitet werden. Die Einlaßstelle ist im Plan gekennzeichnet.

Bis zum Anschluß an eine zentrale Trinkwasserversorgung wird der Bedarf an Trinkwasser und Brauchwasser durch Hausbrunnen gedeckt. Die Gemeinde verhandelt zur Zeit über die Möglichkeit eines Anschlusses an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Rehburg.

IV. Bodenordnende Maßnahmen:

Für die Bodenneuordnung des Plangebietes ist ein Umlegungsverfahren nicht notwendig.

Die

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden, soweit erforderlich, in das Eigentum der Gemeinde Mardorf überführt. Soweit die Verkehrsflächen nicht von der Gemeinde übernommen werden, sind die Übernahme und Sicherung des erforderlichen Ausbaues durch Übertragung auf einen Dritten vertraglich zu regeln.

V. Voraussichtliche von der Gemeinde zu tragende Kosten der städtebaulichen Maßnahme:

	Kosten insges. ca.	von der Gemeinde zu tragende Kosten ca.
a) Planungskosten:	500,-- DM	500,-- DM
Unkosten		
b) Erschließungskosten:		
Haupterschließungswege		
0,88 ha, 25,-DM/qm	220.000,- DM	22.000,- DM
Anliegerwege		
0,27 ha, 14,- DM/qm	37.800,- DM	3.780,- DM
Wirtschaftswege		
0,40 ha, 20,-DM/qm	80.000,- DM	40.000,- DM
Fußwege		
0,04 ha, 14,-DM/qm	5.600,- DM	560,- DM
Uferweg		
0,27 ha, 14,-DM/qm	37.800,- DM	3.780,- DM
Gründerwerb f.d.Uferweg		
12,-DM/qm	32.400,- DM	3.240,- DM
Parkflächen im Wochenendhausgebiet		
0,10 ha, 14,-DM/qm	14.000,- DM	1.400,- DM
Öffentliche Parkflächen		
1,02 ha, 2,- DM/qm	20.400,- DM	<u>10.200,- DM</u>
Von der Gemeinde zu tragende Gesamtkosten ca.		<u><u>85.460,- DM</u></u>

Die Kostenangaben sind unverbindlich.

Ausgearbeitet

Gemeinde Mardorf
Der Gemeindedirektor

Neustadt a. Rbge., den 6. März 1967

Landkreis Neustadt a. Rbge.

- Planungsabteilung -

Der Kreisdirektor