

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Hinter den Gärten"
der Gemeinde Mariensee, Kreis Neustadt/Rbg.

I. Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Mariensee besteht seit langem ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Familieneigenheime.

Durch die Bereitschaft der Grundeigentümer in dem Flurstück "Hinter den Gärten" zur Abgabe ihres Landes auf Erbpachtzinsbasis steht diese Fläche zur Bebauung zur Verfügung.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in diesem Flurstück ist der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt und bis zur südlich davon liegenden Gemeindestraße ausgedehnt. Der Bebauungsplan sieht insgesamt 69 Wohnungen in Einfamilienreihenhäusern und 10 Wohnungen in Miethäusern vor. 49 Reihenhäuser liegen allein im nördlichen Teil dieses Gebietes, das zunächst bebaut werden soll.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Planungsbereich als Wohngebiet ausgewiesen.

II. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan legt für den Planungsbereich gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung vom 30.6.1962 "Reines Wohngebiet" und gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung "Allgemeines Wohngebiet" in zweigeschossiger geschlossener Bauart fest.

Das Maß der baulichen Nutzung darf nach § 17 der Baunutzungsverordnung höchstens

0,4 nach der Grundflächenzahl und

0,7 nach der Geschößflächenzahl betragen.

Für die Reihenhäuser ist "einhüftige Bauweise" (Nordseite 1 Geschöß, Südseite 2 Geschosse) bei teilweisen Dachausbau vorgesehen.

Die Dachräume der Mietwohnungen im "Allgemeinen Wohngebiet" bleiben unausgebaut.

III. Versorgungseinrichtungen

Die Frischwasserversorgung ist gesichert.

Für die Reinigung des Abwassers ist die Einrichtung einer mechanisch/vollbiologischen Sammelkläranlage vorgesehen, die unterirdisch angeordnet wird und nicht geruchsbelästigend ist. Der Standort nach dem Bebauungsplan wurde gewählt, weil beabsichtigt ist, später ostwärts des ausgewiesenen Siedlungsgebietes eine Gesamtkläranlage für die Gemeinde zu erstellen, an die dann auch die im Bebauungsplan ausgewiesene Siedlung angeschlossen werden soll. Zur Einleitung des geklärten Wassers in die Leine soll nach dem Niedersächsischen Wassergesetz vom 7.7.1960 vor dem Bau der Kläranlage die Zustimmung des Landkreises Neustadt/Rbg. eingeholt werden.

Der elektrische Strom wird dem vorhandenen Netz entnommen. Im südlichen Planungsbereich ist der Einbau einer neuen Trafostation notwendig.

IV. Besondere Merkmale

Für den gesamten Planungsbereich sind 66 Garagen angeordnet, 36 Einstellplätze befinden sich im öffentlichen Straßenraum, Private Einstellplätze sind im Verhältnis 1:1 auf den Mietgrundstücken vorgesehen.

Für jedes Einfamilienreihenhaus steht damit ein Garagenplatz, für jedes zweite Haus ein Parkplatz im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

V. Städtebauliche Werte

A Nordteil

1) Das Plangebiet umfaßt	1,75 ha
2) Straßen, Wege, Parkflächen, zentrale Kläranlage	0,42 ha
3) Netto-Bauland	1,33 ha
4) Es ist zweigeschossige Bebauung in Einfamilien-Reihenhäusern vorgesehen. Der teilweise Ausbau des Dachgeschosses ist zugelassen.	
5) Geplante WE	- 49
Besiedlungsdichte:	
49 WE x 4 Personen	- 196 Pers.
	- 151/Pers.ha Netto-Bauland

B Südteil

1) Das Plangebiet umfaßt	1,18 ha
--------------------------	---------

- 2) Straßen, Wege, Parkflächen und Kinderspiel-
platz 0,26 ha
- 3) Netto-Bauland 0,92 ha
- 4) Bebauung wie unter A4, außerdem zweigeschossige
Mietwohnungen, teilweise mit Läden ohne Dachaus-
bauten
- 5) Geplante WE - 20 in Reihenhäusern
- 10 in Mietwohnungen
- Besiedlungsdichte:
- 20 WE x 4 Personen - 80 Pers.
- 10 WE x 3,5 Personen - 35 Pers.
- 115 Pers.
- 128 Pers./ha Netto-Bauland

VI. Bauordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, die im vorliegenden Bebauungsplan festgelegte Planung in zwei Bauabschnitten durchzuführen. Es soll zunächst die Fläche nördlich des Gemeindeweges, der das Baugebiet in Ost-West Richtung durchzieht, der Bebauung zugeführt werden und später nach Bedarf die Besiedlung des südlichen Teiles erfolgen.

Vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen, Plätze etc. soll die für den Gemeinbedarf benötigte Fläche in Anspruch genommen werden. Wenn außerdem für die Verwirklichung des Bebauungsplanes aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Resultate erzielt werden können, ist beabsichtigt, gemäß §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff des BBauG Grenzregulierungen vorzunehmen, Grundstücke anzulegen, oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

VII. Kosten der Durchführung des Planes

Im Plangebiet sind Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen (Straßengrün und Kinderspielplatz) und eine zentrale Kläranlage mit einer Gesamtfläche von 0,68 ha vorgesehen. Davon entfallen auf den nördlichen Teil 0,42 ha, auf den südlichen Teil 0,26 ha.

Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von DM 30.--/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Erstellung der Fahrbahnen, Bürgersteige, Einstellplätze, Kanaleinrichtungen etc., ergeben sich Gesamtbaukosten von DM 204.000.--.

Es entfallen auf den nördlichen Bereich allein DM 126.000.--, auf den südlichen Bereich DM 78.000.--.

Nach den Bestimmungen des BBauG muß die Gemeinde mindestens
10% dieser Kosten selbst tragen.

Mariensee, den.....20.12.1963.....


.....
des Bürgermeisters


.....
der Gemeindefdirektor