B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan LÜ-LG 758

der Gemeinde Oerrel

Kreis Soltau

- - -

I.

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde O e r r e l besteht ein grosser Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes und für Mietwohnungen (Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues) eine grosse Nachfrage nach Landhäusern. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan LÜ-LG 758 aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von 25 Wohnungen abgestellt und deckt den Wohnbedarf (zusammen mit den Bebauungsplänen .....) für voraussichtlich 3 Jahre.

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohngebiet ausgewiesen ist nicht aufgestellt.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt reine Wohnbebauungen mit den dazugehörigen Nebengeäbuden und Garagen, und zwar in 1.1/2 geschossiger offener ( geschlossener ) Bauart vor. An den Hauptstraßen ist der Einbau von Läden und Werkstätten zulässig, sofern und soweit diese Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung dienen.

Die Geschoßflächenzahl ($\frac{\text{Grundrißfläche x Geschoßzahl}}{\text{Grundstücksfläche}}$)

darf 0,2 nicht überschreiten.

III.

Besondere Merkmale

Der Abschnitt dient der Begründung von Planmerkmalen, die von der Regel abweichen und höhere finanzielle Aufwendungen wie etwa

a) überbreite Straßenbreiten

b) einseitig bebaute Straßen

c) zusätzliche Ortsfahrbahnen neben Fernverkehrsstraßen

d) Zahl der Einstellplätze Garagen auf den Grundstücken 1/1

e) Parkflächen

- b.w.-

f) ~~Grünflächen oder Schutzstreifen~~ g) Be- und Entwässerung: Anschluss bedingen. an Ortskanalisation u.Wasserleitung. h) Ziegelrohbau

IV

Städtebauliche Werte

| | |
|---|---|
| a) Das Plangebiet hat | 1,71 ha |
| b) Verkehrsflächen, Grünflächen usw. haben | 0,17 ha |
| c) Das Nettobauland beträgt mithin | 1,54 ha |
| (davon bereits bebaut) | 0,18 |
| d) Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland | 1,36 ha |
| e) Bei einer Geschoßflächenzahl von 0,2 beträgt die zulässige Geschoßfläche | 0,27 ha |
| f) Bei einer Geschoßfläche von 100 qm je Wohnung können errichtet werden | 27 WE |
| ( vorhanden sind 1 Häuser mit | 6 WE |
| Die Gesamtzahl der Wohnung beträgt mithin | 21 ) |

Besiedlungsdichte:

21 WE x 3,5 Personen = 735 Personen

= 540 Personen je ha/Nettobauland

bei voller Ausnutzung der festgesetzten Geschoßflächenzahlen.

V.

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

VI.

Kosten der Durchführung des Planes

Im Plangebiet sind Strassen Wege Plätze,Grünanlagen) mit einer Gesamtfläche von 1.700,-- qm vorgesehen.Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 70,-- DM/ $m^2$ für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung

- b.w.-

und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von
DM 119.000,--

Nach den Bestimmungen des BBauG muss die Gemeinde davon mindestens 10 % selbst tragen.

Oerrel, den 19. Juni 62

Bürgermeister

Gemeindedirektor

GEMEINDE OERREL Kr. Soltau

# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Lg. 5o64 " Bebauung am Lüneburger Weg "
in der Gemeinde O e r r e l , Landkreis Soltau

## I.

## Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Oerrel besteht Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des 2. Wohnungsbaugesetzes. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan " Am Lüneburger Weg " Lg.5o64 aufgestellt.

Gleichzeitig soll der Bebauungsplan Ersatzwohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus für ein durchzuführendes Barackenräumprogramm aufweisen.

Geplant ist isgesamt die Errichtung von :

4 Einfamilien-Reihenhäusern,
27 freistehenden Häusern und
36 Geschosswohnungen

## II.

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt vor :

1. " Allgemeines Wohngebiet " ( WA, § 4 der Baunutzungsverordnung vom 22.6.1962 ) in eingeschossiger, offener Bauweise. Dachausbau zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt o,4 , die Geschossflächenzahl o,4. Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. ( § 4 (4) der Baunutzungsverordnung )
2. " Reines Wohngebiet " ( WR, § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6. 1962 ) in eingeschossiger, offener Bauweise, Dachausbau zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt o,3, die Geschossflächenzahl o,3. Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. ( § 3 (3) der Baunutzungsverordnung )
3. " Reines Wohngebiet " ( WR, § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6. 1962 ) in dreigeschossiger, offener Bauweise. Grundflächenzahl o,3, Geschossflächenzahl o,9.

## III.

## Erschliessungsanlagen

a) <u>Straßen:</u>

Das Gelände wird durch die Planstraße A an die vorhandene Siedlung ( Bebauungsplan Oerrel I ), und vom Lüneburger Weg erschlossen. Die Fahrbahnen werden mit leichten Schwarzdecken versehen. Abmessungen entsprechend den angegebenen Maßen.

b) <u>Wasserversorgung:</u>

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an ein bundeseigenes

Übertrag = 3040,- $m^2$

3. WR 6 Dreigesch. Miet- Wohnhäuser in 3 Blöcken als Zweispänner = 36 Wo

= 36 x 70,0 $m^2$ = 2520,- $m^2$

e) Besiedlungsdichte :

1. 31 WE x 3,5 Personen = 108 Personen
2. 36 Wo x 3 Personen = 108 Personen = 216 Personen

= ca 68 Personen je ha/Nettobauland

## VI.

### Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Plätze 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 der §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.
Ein Verzeichnis der betroffenen Parzellen ist einzufügen unter Angabe der für den öffentlichen Bedarf erforderlichen Flächengrößen.

## VII.

### Kosten der Durchführung des Planes

Im Plangebiet sind Straßen, Fußwege und Parkplätze mit einer Gesamtfläche von 7459 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von . . 22,- . . . DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Fußwege ergeben sich Gesamtkosten von 164.098,- . . . DM.
Nach den Bestimmungen des BBauG muss die Gemeinde davon mindestens 10 % selbst tragen. ( § 128 und § 129 BBauG )

## ~~VIII.~~

### ~~Ausnahmen~~

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

Cerrel, Kreis Soltau, den 30.4.63 . .

Es Hellm . . . . . J. Kohlmeyer

Bürgermeister und Gemeindedirektor stellv. Bürgermeister