

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Am Dorfrand"
der Gemeinde Radenbeck
Kreis Gifhorn

I.

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Radenbeck besteht ein besonderer Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von 29 Wohnungen abgestellt und deckt den Wohnbedarf (zusammen mit dem Bebauungsplan "Vor der Mühle") für voraussichtlich 10 Jahre.

Das vorgesehene Baugebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung der Ortslage an. Bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes soll dieses Gebiet entsprechend berücksichtigt werden. Die Teilung der Bauplätze ist bereits mit Verfügung vom 30. 9. 1964 - I c/H 2 e (37) P 4/64 - freigegeben worden. Die Vermessung ist durchgeführt.

II.

Besondere Merkmale

Die an der westlichen Plangrenze vorgesehene Bepflanzung soll von dem jeweiligen Grundstückseigentümer durchgeführt und unterhalten werden. (§ 9 (15-16) BBauG.)

Es ist Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Errichtung von Stallgebäuden ist als Ausnahme gem. § 4 (3) 6 BNVO vom 26.6.1962 zulässig. Weiter soll der Dachgeschoßausbau zu Wohnzwecken zugelassen werden.

Die einzelnen Wohngebäude dürfen gem. § 4 (4) BNVO lediglich 2 Wohnungen enthalten.

Für den gestalterischen Ausbau der Baukörper ist die von der Gemeinde am 6. 1. 1965 beschlossene Satzung auf Grund der Baugestaltungsverordnung vom 6. 6. 1963 (Reg.GBl. I S. 539) maßgebend.

III.

Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 31.179 qm
davon sind (z.B.: Landw. Nutzfläche) ----- qm
- b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 31.179 qm
- c) Erschließungsflächen
(unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Straße und Weg

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrundg. und dergl. qm	Fläche qm
vorhanden: Weg	9 m	110 m	-	990 qm
geplant: Straße	8 m	262 m	18	2.114 qm
2. Parkflächen				237,25
3. sonstige Erschließ.-Flächen (Grünanlagen)				---
insgesamt				3.541,25

(= 12,56 % des Bruttobaugebietes)

d) Das Nettobauland beträgt mithin 27.837,75 qm
davon sind bereits bebaut ---
für die Bebauung noch zur Verfügung 27.837,75 qm
stehendes Bauland

e) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind	-	Einfam.-Wohnhäuser mit	-	WE
	-	Mehrfam.-Wohnhäuser mit	-	WE
geplant sind	19	Einfam.-Wohnhäuser mit	1,5	WE
	-	Mehrfam.-Wohnhäuser mit	-	WE

28,5 WE X 3,5 = rd. 100 Personen
Besiedlungsdichte= rd. 36 Personen je ha
Nettobauland

f) Die gesamten zulässigen Geschosflächen betragen

13.312,75 qm X 0,3 = 3.993,825

IV.

Verkehrliche Erschließung

Radenbeck ist durch die L 270 und durch die Kreisstraße 23 an das Verkehrsnetz angeschlossen. Das Baugebiet schließt unmittelbar westlich an die alte Ortslage an. Die geplante Wohnstraße mündet im Süden in die K 23 und im Norden in den vorhandenen Gemeindeweg. Der ruhende Verkehr soll durch den vorgesehenen Parkplatz aufgenommen werden.

V.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung soll vorübergehend durch Hausbrunnen gesichert werden. Die Hausabwässer sollen nach Klärung in Einzelkläranlagen in die bereits vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Die Gemeinde strebt den Bau einer zentralen Abwasserkanalisation an. Mit der Planung von 3 Kläranlagen ist bereits begonnen.

VI.

Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind Straße, Weg und Parkfläche mit einer Gesamtfläche von 3.341,25 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 45,-- DM/ qm für Erwerb, Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 150.356,25 DM.

Nach den Bestimmungen des BBauG (§§ 128 u. 129) trägt die Gemeinde mind. 10 % von dem Erschließungsaufwand.

VII.

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straße und Parkfläche die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigende Abmachung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gem. §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke anzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.



Radenbeck, den 6. 1. 1965

K. Hoffmann
Bürgermeister

J. Hoffmann
Beigeordneter