

B e g r ü n d u n g

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Schoofmoor" der Gemeinde
Lilienthal

Eine 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird notwendig, weil das örtlich anschließende Gelände nicht mehr wie ursprünglich geplant, als Wohnbaufläche zur Verfügung steht. Dieses Gelände wurde von der Gemeinde für den Ausbau eines Schul- und Sportzentrums erworben.

Da das Schul- und Sportgelände von der Falkenberger Landstraße erschlossen wird, verläuft die Planstraße A in Nord-Südrichtung. Damit war eine Umpflanzung des östlichen Planbereiches erforderlich. Im westlichen Planbereich möchte die Niedersächsische Heimstätte der geänderten Marktsituation Rechnung tragen und statt 3-geschossiger Wohnblöcke für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen bauen. Um ein Wohnungsgemenge mit unterschiedlichen Wohnungen zu erreichen, wurde von ihr bis zu 6 Geschossen ansteigende Baukörper entwickelt, der mit eingeschossigen Wohnhäusern an dieser Stelle zu einer Wohngruppe zusammengefaßt wurde.

II. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Baugebiet im Bereich der 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 8 - Schoofmoor - ist als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen (§ 5 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962).

Die nordöstlich der Planstraße A geplanten Reihenhäuser sind in geschlossener Bauweise 2-geschossig, die südwestlich der Planstraße A vorgesehenen Mietwohnungen sind in geschlossener Bauweise 6-geschossig ausgewiesen.

Die südwestlich der Planstraße B geplanten Einfamilienhäuser sind in geschlossener Bauweise 1- und 2-geschossig vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen:

- | | | | |
|--------|-----|-----|-----|
| 1. GRZ | 0,4 | GFZ | 0,8 |
| 2. GRZ | 0,4 | GFZ | 1,2 |
| 3. GRZ | 0,4 | GFZ | 0,8 |
| 4. GRZ | 0,4 | GFZ | 0,5 |

Im Punkt 4 kann das Maß der baulichen Nutzung auf GRZ 0,6, GFZ 0,6 festgelegt werden, wenn in diesem Gebiet Gartenhof- oder Atriumhäuser geplant sind (§ 17.2 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962).

III. Erschließungsanlagen

a) Straßen (öffentlicher Verkehr)

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Planstraße A mit Anbindung an die Falkenberger Landstraße - L 133 - und durch die Planstraße B, die jeweils am Ende der Straße einen Wendepunkt erhalten.

b) Wege

Die übrige Erschließung erfolgt durch einen 2,00 m breiten Fußweg im Bereich der Falkenberger Landstraße und der Planstraße B.

c) Wohnwege (privater Verkehr)

Die weitere Erschließung erfolgt über 2,00 m bzw. 3,00 m breite private Wohnwege.

d) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Gebrauchswasser erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde.

e) Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer werden durch Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde beseitigt. Der Hauptsammler liegt in der Falkenberger Landstraße - L 133 -.

f) Eltversorgung

Die Eltversorgung erfolgt durch Erweiterung des Ortsnetzes. Die Versorgungs- und notwendigen Fernmeldeanlagen werden ausschließlich unter Terrain verlegt.

g) Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der Einfamilienhäuser wird durch Einzel- bzw. Blockheizungen, die der Mietwohnungen durch eine zentrale Heizungsanlage sichergestellt.

Öltankanlagen sind Tanks nach DIN-Vorschriften im Keller unterzubringen, bzw. bei Außenanlagen sind doppelwandige Tanks mit Leekanzeiger nach DIN-Vorschriften vorzusehen.

h) Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten in Verbindung mit der neu zu errichtenden Wasserversorgung sichergestellt.

IV. Ruhender Verkehr

Im Baugebiet sind 71 öffentliche Parkplätze, außerdem 30 PKW-Einstellplätze auf Privatgrundstücke ausgewiesen.

An den Planstraßen A und B sind 77 Garagen als Gemeinschaftsgaragen und in der Planstraße B weitere 8 Garagen als Einzelgaragen vorgesehen.

V. Städtebauliche Werte:

Bruttobauland: = 37.167,00 m²

Öffentliche Verkehrsflächen:

Planstraße A = 3.780,00 m²

Planstraße B = 1.463,00 "

Weg = 161,00 "

5.404,00 m²

Spielplatz = 712,00 m²

712,00 m²

6.116,00 m²

31.051,00 m²

Private Verkehrsflächen:

Weg F = 252,00 m²

Weg A 1 = 261,00 "

Weg A 2 = 258,00 "

Weg A 3 = 259,00 "

Weg A 4 = 234,00 "

Weg A 5 = 234,00 "

Weg A 6 = 234,00 " 1.732,00 m²

Weg B 1 = 323,00 m²

Weg B 2 = 462,00 "

785,00

2.517,00 m²

28.534,00 m²

=====

VI. Bodenordnungsmaßnahmen

Die öffentlichen Straßen, Plätze und Wege werden der Gemeinde übereignet. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen 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. 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 öffentliche Straßen, Wege und Plätze mit einer Gesamtfläche von 5.404.00 m² vorgesehen. Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen stehen im Eigentum

- a) der Nieders. Wohnungsbau-Gesellschaft mbH, Hannover, und
- b) der Firma H.P. Gebhardt, Bauträger, Bremen, Schwachhauser-Ring 110.

Die öffentlichen Wegeflächen sind an die Gemeinde zu übertragen. Die Kosten der Erschließung wurden mit 480.000,-- DM ermittelt. Davon entfallen

- 97.000,-- DM auf den Grunderwerb
- 160.000,-- DM auf den Straßenbau
- 65.000,-- DM auf die Regenwasserentwässerung

Von diesen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 322.000,-- DM hat die Gemeinde gemäß § 129 BBauG 10 v.H. = 32.200,-- DM zu zahlen.

Lilienthal, den 21. Mai 1971

H. J. ...
Nds. Heimstätte GmbH



[Signature]
Gemeindedirektor

Die Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Schoofmoor", 6. Änderung, gemäß § 2 (6) BBauG vom 23. 6. 1960 vom 8. Juni 1971 bis 8. Juli 1971 öffentlich ausgelegt.

Lilienthal, den

Der Gemeindedirektor