

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3
"Wochenendhausgebiet Am hohen Ufer"
der Gemeinde Marklendorf, Krs. Fallingbostal

I. Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in dem mit Wald bestandenen Wochenendhausgebiet im Osten der Ortslage zwischen der Aller und der Bundesstrasse 214 wird der Bebauungsplan Nr. 3 aufgestellt.

Da es sich um Wochenendhausgebiet handelt, ist von der Ausarbeitung eines besonderen Bauungs-Entwurfs abgesehen worden. Ebenso sind wegen des Beginns der Aufstellungsarbeiten vor Inkrafttreten der Planzeichenverordnung noch nicht alle jetzt gültigen Planzeichen verwendet worden.

II. Besondere Merkmale

Im gesamten Plangebiet sind nur Wochenendhäuser in eingeschossiger Bauweise zugelassen. Die Grundflächen werden mit höchstens 60 qm festgesetzt, die Grundflächenzahl beträgt 0,06. Die Mindestgrösse der Grundstücke muss 1000 qm betragen. Die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Textangaben festgesetzt. Am Westrand des Gebietes ist eine tiefliegende Wiese als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, da dort keine Wochenendhäuser errichtet werden können.

III. Verkehrliche Erschliessung

Das Gebiet wird durch eine ca. 11 m breite Strasse erschlossen, die von der B 214 nach Norden führt. Sie nimmt die Privatwege auf, die nach Osten und Nordosten zu den einzelnen Grundstücken führen. Die in diesen Wegen liegenden Brücken über den zur Aller fliessenden Graben sind massive Betonbrücken und haben genügend Tragfähigkeit für PKW und Feuerwehrfahrzeuge.

An der Einmündung in die Bundesstrasse 214 sind grosse Sichtdreiecke als freizuhaltenen Flächen festgesetzt. Entlang der B 214 ist Zu- und Ausfahrtsverbot ausgewiesen. Die Einmündung wird auf 30 m Länge befestigt.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung soll durch Einzelbrunnen erfolgen. Da Entwässerungsleitungen nicht vorhanden sind, sollen nur Torfstreuklosetts oder wasserdichte Gruben vorgeschrieben werden, damit eine Verunreinigung des Grundwassers vermieden wird.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 16,2090 ha
 davon sind Fläche für die Landwirtschaft 12.450 qm
 Fläche des Grabens 2.200 qm

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1,4650 ha
 14,7440 ha

c) Erschließungsflächen
 1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Öffentl. Weg	11,0	314	60	3.515
	12,0	222	-	2.665
(Ausbau nur Fahrbahn von 4,0 m Breite)				
Privatwege	rd. 4,0 m breit	1.960	-	7.840
				14.020
2. Parkflächen				-
3. Sonstige Erschl.flächen				-

insgesamt 14.020 = 1,4020 ha
 = 9,5 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 13,3420 ha
 davon sind bereits bebaut 9,6590 ha
 für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 3,6830 ha

e) Besiedlungsdichte
 vorhanden sind - Einzelhäuser mit ca. - WE
 - Mehrfamilienhäuser mit ca. - WE
 zusammen - WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen
 - entfällt -

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes WE

Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. WE
zusammen mit den vorhandenen WE
ergeben sich insgesamt WE

WE x 3,5 = Personen
= Personen je ha Nettobauland

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind nach Abzug der Privatwege u. Ausbau von 4 m Breite Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von rd. 2.144 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von rd. 75.000,-- DM
Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 7.500,-- DM
Auf die Eigent. der Baugrundst. werden danach 90 % = 67.500,-- DM nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen verteilt, da unterschiedliche bauliche Nutzung nicht festgesetzt ist.
Gesamtfläche des Wochenendhausgebietes = 133.420 qm

zu erheben sind hiernach: $\frac{67.500,--}{133.420} = 0,50$ DM je qm

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beiträge erfordern: Länge der Leitungen = rd. m

Wasserleitung: x DM = DM entfällt
Kanalisation : x DM = DM

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß den §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Marklendorf, den 17. Sept. 1968



Bürgermeister Ratsherr
H. Börsman M. Mühl