

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan: Alte Hofstelle Nr. 1 und 2  
der Gemeinde H e e s e l  
Landkreis Burgdorf

### I.

#### Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Heesfel besteht starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Die in diesem Bebauungsplan behandelte Fläche wird frei durch die Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes in die Feldmark in Folge des beschleunigten Zusammenlegungsverfahrens Heesfel, Kreis Burgdorf. Sämtliche Wirtschaftsgebäude dieser Hofstelle werden abgebrochen, da sie zum größten Teil baufällig sind. Dadurch entsteht eine Bauflecke in der vorhandenen Ortsbebauung. Die bereits feststehenden Bauplatzbewerber wohnen bisher überwiegend in Heesfel und wollen an ihrem Wohnort bauen. Der Bebauungsplan dient der Siedlungsmachung vornehmlich Heesfelder Einwohner und der Schließung einer Bauflecke.

### II.

Die in Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurden der Örtlichkeit angepaßt und bedürfen keiner erhöhten finanziellen Aufwendungen.

### III.

#### Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	0,9718 ha
davon sind (z.B. landw. Nutzfläche) .....	ha
.....	ha
.....	ha
.....	ha
.....	ha
.....	ha
b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach	0,9718 ha
c) Erschließungsflächen	
(unterteilt in vorhandene und geplante)	
1. Straßen, Wege und Plätze:	

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrundg. und dergl. qm	Fläche qm
vorhanden:				
geplant:	7.50	110	150	930

2. Parkflächen	.....	75	.....
3. sonstige Erschließungsflächen (Grünanlagen)	.....		
insgesamt	0.1005 ha		
(= 10.3 % des Bruttobaugebietes)			

d) Das Nettobauland beträgt mithin 0.8713 ha  
 davon sind bereits bebaut 0.0930 ha  
 für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland 0.7783 ha

e) Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind: ..1.... Einfam.-Häuser mit ..2... WE.  
 ..... Mehrfam.-Häuser mit ..... WE.  
 geplant sind: .11.... Einfam.-Häuser mit .11... WE.  
 ..... Mehrfam.-Häuser mit ..... WE.  
 zus. 13 WE.

13 WE x 3.5 = 45.5 Personen  
 Besiedlungsdichte = 52.2 Personen je ha Nettoland

f) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1-geschossigen Bebauung .389... qm Geschoßfläche  
 2-geschossigen Bebauung ..... qm Geschoßfläche  
 3-geschossigen Bebauung ..... qm Geschoßfläche  
 389 qm Geschoßfläche

Die nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

qm Geschoßfläche  
qm Nettobauland

im eingeschossigen Bereich .....0.5..... Gfz  
 im zweigeschossigen Bereich ..... Gfz  
 im dreigeschossigen Bereich ..... Gfz

IV.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bundesstraße 188 und wird durch eine neu anzulegende Seitenstraße erschlossen. Diese Seitenstraße muß als Stichstraße ausgebildet werden und erhält eine genügend große Wendeplatte. Außerdem ist ein Parkplatz für 6 Pkw's geplant.

V.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Laut Zusammenschlußvertrag wird die Stadt Burgdorf im bisherigen Gemeindegebiet Heeßel eine zentrale Trockenwetter-Kanalisationsanlage erstellen. Der Baubeginn für diese Anlage soll am 1.6.1971 erfolgen. Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen nach Fertigstellung der Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlage an diese angeschlossen werden, was technisch gewährleistet ist.

Bis zur Fertigstellung dieser zentralen Anlage kommen als Übergangslösungen wasserdichte Abwassergruben und Einzelbrunnen zur Wasserversorgung zur Ausführung. Eine Gewinnung gesundheitlich einwandfreien Trinkwassers in ausreichender Menge durch Hausbrunnen ist möglich. Nach Inbetriebnahme der zentralen Anlage besteht Anschlußzwang.

VI.

Kosten der Durchführung der Erschließung

Die im Plangebiet vorgesehene Straße mit Wendeplatz und Parkplatz hat eine Gesamtfläche von 1005 qm. Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von DM 43,-- pro qm für Erwerb, Ausbau der Fahrbahn, der Bürgersteige und der Regenwasserbeseitigung sowie zusätzlich DM 1.000,-- für Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von rd. DM 44.000,--.


Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (§§ 128 und 129) trägt die Gemeinde mindestens 10 % von dem Erschließungsaufwand.


VII.

Bodenordnungsmaßnahmen

Der jetzige Eigentümer verkauft die Fläche im Zuge seines Aussiedlungsverfahrens.

Heeßel, den 17.6.70

  
(Bürgermeister)

  
(Gemeindedirektor)