

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan
der Gemeinde
Kreis

"Krummacher Feld" v. 14. Febr. 1963
Heessel,
Burgdorf

I.

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Heessel besteht ein grosser Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes und eine grosse Nachfrage nach Einfamilien-Eigenheimen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan "Krummacher Feld" aufgestellt worden.

Der Plan ist auf Errichtung von 52 Wohnungen abgestellt und deckt den Wohnbedarf voraussichtlich für die nächsten drei Jahre.

Das Gelände soll in dem in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnfläche ausgewiesen werden.

II.

Art und Mass der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt allgemeine Wohnbebauung, und zwar in ein- und zweigeschossiger, offener Bauart vor.
Die Geschossfläche ($\frac{\text{Grundrissfläche} \times \text{Geschosszahl}}{\text{Grundstücksfläche}}$) darf bei eingeschossiger Bebauung (0,1), bzw. (0,2) und (0,3), bei zweigeschossiger Bauweise (0,4) nicht überschreiten.

III.

Besondere Merkmale

a) Einstellplätze:

Garagen und Parkflächen sind im Plan ausgewiesen.

b) Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Die Wasserversorgung erfolgt entsprechend der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Burgdorf vom 22. März 63 wie in der ganzen Gemeinde nur durch Hausbrunnen aus dem Untergrund. Es ist das Fernziel der Gemeinde, sich einen Wasserbeschaffungsverband anzuschliessen. Wann das technisch möglich sein wird, ist noch nicht überschaubar. Bei Realisierung dieses Vorhabens ist das Plangebiet an das Versorgungsnetz anzuschliessen und die Brunnen stillzulegen.

Die Beseitigung der Schmutzwasser wird als Übergangslösung zunächst durch wasserdichte Sammelgruben mit Entleerung bei Bedarf vorgenommen, die der anfallenden Regenwasser durch den Bau einer Teilkanalisation für das Baugebiet zuzusetzen mit Ableitung in die

Handgräben der B 188. Der Gemeinderat hat jedoch beschlossen, ein Ortskanalisationsnetz durch ein Ingenieur-Büro planen zu lassen, an das das Plangebiet angeschlossen wird. Die Sammelgruben sind dann stillzulegen.

IV.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat	rd. 6,627 ha
b) Verkehrsflächen haben	rd. 1,079 ha
c) Öffentliches Grün hat	rd. 0,010 ha
d) Nettobauland mithin	rd. 5,538 ha
(davon bereits bebaut	rd. 2,088 ha)
e) Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	rd. 3,450 ha
f) Bei einer Geschossflächenzahl von (0,1) für rd. 0,644 ha Nettobauland bei eingeschossiger Bebauung beträgt die zulässige Geschossfläche	rd. 0,064 ha
g) Bei einer Geschossflächenzahl von (0,2) für rd. 1,785 ha Nettobauland bei eingeschossiger Bebauung beträgt die zulässige Geschossfläche	rd. 0,357 ha
h) Bei einer Geschossflächenzahl von (0,5) für rd. 2,994 ha Nettobauland bei eingeschossiger Bebauung beträgt die zulässige Geschossfläche	rd. 0,898 ha
i) Bei einer Geschossflächenzahl von (0,4) für rd. 0,115 ha Nettobauland bei zweigeschossiger Bebauung beträgt die zulässige Geschossfläche	rd. 0,046 ha
j) Bei der Aufteilung des noch zur Verfügung stehenden Baulandes in 59 Baugrundstücke mit zus. ca. 13 Einliegerwohnungen gerechnet, können errichtet werden	52 WE
(verhanden sind 6 Häuser mit	16 WE)
Die Gesamtzahl der Wohnungen beträgt mithin	68 WE
Bevölkerungsdichte:	
68 WE x 3,5 Personen	= rd. 238 Personen
	= rd. 44 Personen je ha/Nettobauland

V.

Bauordnungsmassnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Strassen und Plätze die für den Gemeindebedarf 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 §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des Bundesbaugesetzes Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Kosten zur Durchführung des Planes

Im Plangebiet sind Strassen mit einer Gesamtfläche von rd. 10.790 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 30,- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 323.700,- DM. Nach den Bestimmungen des Landesbaugesetzes muss die Gemeinde davon mindestens 10 % selbst tragen.



Heessel, den 5. 9. 63

Herbst

Bürgermeister

H. G. Hoff
Ratherr

Stellungnahmen

- 1.) der Regierungspräsident in Lüneburg, Dezernat 11 vom 19.3.1963
- 2.) der Regierungspräsident in Lüneburg, Dezernat 39 vom 8.3.1963
- 3.) der Landkreis Burgdorf, Oberkreisdirektor vom 12.3.1963
- 4.) Schreiben Architekt Sander vom 14.3.1963
- 5.) der Landkreis Burgdorf, Untere Wasserbehörde vom 22.3.1963
- 6.) der Landkreis Burgdorf, Brandverhütungsingenieur vom 3.3.1963
- 7.) die Hann.-Braunschweigische Stromversorgung AG vom 22.3.1963
- 8.) das Strassenbauamt Celle vom 25.2.1963
- 9.) des Bergamt Celle vom 27.2.1963
- 10.) die Industrie- u. Handelskammer Lüneburg vom 25.3.1963
- 11.) die Handwerkskammer Lüneburg vom 4.3.1963
- 12.) die Landwirtschaftskammer Hannover vom 28.2.1963
- 13.) die Gemeinde Heessel vom 18.3.1963
- 14.) Schreiben Architekt Sander vom 8.3.1963
- 15.) VERBAND "ERBISRAUM HANNOVER" vom 19.8.1963
- 16.) der Reg.-Präs. in Lüneburg, Dez. 39 vom 26.8.1963

Die in den Stellungnahmen erhobenen Forderungen sind in dem Bebauungsplan voll berücksichtigt worden.

Einsprüche zum Bebauungsplan

- 1.) Einspruch Albert Krone, Heessel Nr. 25 vom 8.6.1963

zu 1) Dem Einspruch ist nicht stattgegeben. Anderes Bauland ist z.Zt. im Ort direkt nicht verkäuflich. Die Landwirtschaftskammer Hannover hat dem Plan in seinen Bereichsgrenzen zugestimmt. Die im Entwurf aufgewiesene "Erweiterungsmöglichkeit" wurde fallengelassen.



Heessel, den 5. 9. 63

Herbst

Bürgermeister

H. G. Hoff
Ratherr