

GEMEINDE HEEßEL

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan 'Ortsmitte'

I. Allgemeines

Die in der Gemeinde Heeßel bestehende Nachfrage nach Bauland läßt es geboten erscheinen, die vorhandene Baulücke in der Ortsmitte, die ca. 1.800 m vom Burgdorfer Stadtkern entfernt liegt, der Bebauung für Einfamilienhäuser zuzuführen.

Das Gelände wird begrenzt

im Norden von der vorhandenen Wohnbebauung 'Im Dorfsfeld',

im Osten vom Heisterkampsweg,

im Süden von der Bundesstraße 188 und

im Westen von der Parzelle 70/1 der Flur 1

Das ausgewählte Gelände (Flst 72/38, Flur 1) ist in dem z.Z. in der Aufstellung befindlichen Flächenutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3 ausgewiesen.

Der von der Bundesstraße zu erwartende Geräuschpegel gab Veranlassung, die längs der B 188 geplanten Baukörper, soweit wie möglich von den Geräuschquellen anzuordnen, damit die Grundstücke bzw. die Häuser von diesen durch geeignete Maßnahmen abgeschirmt werden können.

Obwohl das Flurstück 70/1 der Flur 1 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, mußte es bei der Konzipierung des Planes mit einbezogen werden. Ausgangspunkt der Überlegung war, daß unter Umständen die Bewirtschaftung der Hofstelle in einigen Jahren nicht mehr betrieben wird und somit eine andere sinnvolle Verwertung des Grundstückes offengehalten werden muß. Da eine spätere Erschließung zur Bundesstraße 188 nicht erfolgen sollte, bot sich die Erschließung des Geländes über die Planstraße I an.

Dem Bauungsvorschlag ist die spätere mögliche Aufplanung der Hofstelle zu entnehmen. In diesem Verfahren dient die Konzipierung lediglich der Erläuterung.

Im Verbandsplan 1972 des Verbandes Großraum Hannover ist die Gemeinde Heeßel u.a. als 'Ländliche Siedlung' mit 'Eigenentwicklung' ausgewiesen. Die Gemeinde Heeßel geht davon aus, daß der vorgelegte Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist. Sie ist zu dieser Auffassung auch nach entsprechender Beratung durch den Verband gelangt.

II. Verkehrliche Erschließung

Das Baugelände wird an das vorhandene Straßennetz durch die Planstraße I, die in den Heisterkampsweg mündet, ausreichend erschlossen.

Fußgängern und Radfahrern stehen Richtung Innenstadt Burgdorf Wege zur Verfügung, die abseits der Fahrstraßen verlaufen.

III. Gestaltung und Gebäudeform

Dem Planziel entsprechend ist das freistehende Einfamilienhaus bzw. das Doppelhaus vorgesehen.
Die Stellung der Hauskörper und Führung der Erschließungsstraße wurde hierbei so gewählt, daß die Baukörper miteinander geordnete Hausgruppen bilden, die als Gegensatz zu der strengen Ausrichtung der Häuser 'Im Dorfsfeld' und Heisterkampsweg wirken sollen.

IV. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebiets 10.400 qm = 1,04 ha

Davon sind:

| | | |
|---|-------------|---------|
| öffentliche Verkehrsflächen einschl. der Parkplätze an der B 188 | 1.400 qm = | 13,5 % |
| Wohnbauflächen | 9.000 qm = | 86,5 % |
| | <hr/> | <hr/> |
| zusammen: | 10.400 qm = | 100,0 % |
| | ===== | ===== |

Vorgesehen sind

12 Einfamilienwohnhäuser.

Es kann angenommen werden, daß innerhalb der
12 Einfamilienhäuser ca. 8 Einliegerwohnungen
errichtet werden = 20 WE

Wohndichte

| | | |
|-------------------------------------|---|-------------|
| 20 WE a 3 Pers. | = | 60 Einw. |
| 60 Einw. auf 1,04 ha Bruttofläche | = | 58 Einw./ha |
| 60 Einw. auf 0,900 ha Nettobafläche | = | 67 Einw./ha |

Das Verhältnis der Garagen und Stellplätze zu den WE wird mit 1:1 angenommen.

25 öffentliche Parkplätze ergeben 1,25 Parkplätze auf 1 WE.

Geschoßflächen

| | |
|---|--------------|
| Bei Annahme von 35 qm GSF/Einw. | |
| " 35 x 60 = 2.100 qm | |
| " 230 qm GSF/Einfamilienhuas | |
| " 230 x 12 = 2.760 qm | |
| " der möglichen überbaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen | ca. 4.000 qm |
| " der GFZ = 0,4 | |
| 0,4 x 9000 = 3.600 qm | |

In der Praxis dürfte die Geschoßfläche etwa bei 2.800 qm liegen, das ergibt eine Geschoßflächenzahl von ca. 0,31

V. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Entwässerungsnetz wird als Trennsystem gebaut und an den vorhandenen Sammler, der zur Burgdorfer Kläranlage führt, angeschlossen.

Der Anschluß an das vorhandene Trinkwassernetz der Stadt Burgdorf ist möglich, weil das Versorgungsnetz bereits im Gemeindegebiet verlegt wurde.

Die Verteilung des elektrischen Stromes soll nur durch Erdkabel erfolgen, die erforderlichen Trafostationen haben sich in das Gesamtbild einzupassen.

VI. Kosten der Erschließung

Kosten der Entwässerung

ca. 125 lfdm Brauch- und Regenwasserkanal einschl.
Nebearbeiten 270,-- DM/lfdm rd. 34.000,-- DM

Kosten der Straßenbefestigung

ca. 1.400 qm öffentl. Straßenflächen einschl.
Fußwege u. Parkflächen 33,-- DM/qm rd. 46.000,-- DM

Kosten der Straßenbeleuchtung

rd. 3.200,-- DM

Kosten des Grunderwerbs

ca. 1.400 qm Grundfläche 27,-- DM/qm rd. 37.800,-- DM

Summe 121.000,-- DM
=====

Die Kosten der Erschließung werden nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme festgestellt und nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen umgelegt.
Sonstige bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Im Auftrage und im Einvernehmen
mit der Gemeinde Heeßel

Stadt Burgdorf

Stadtdirektor

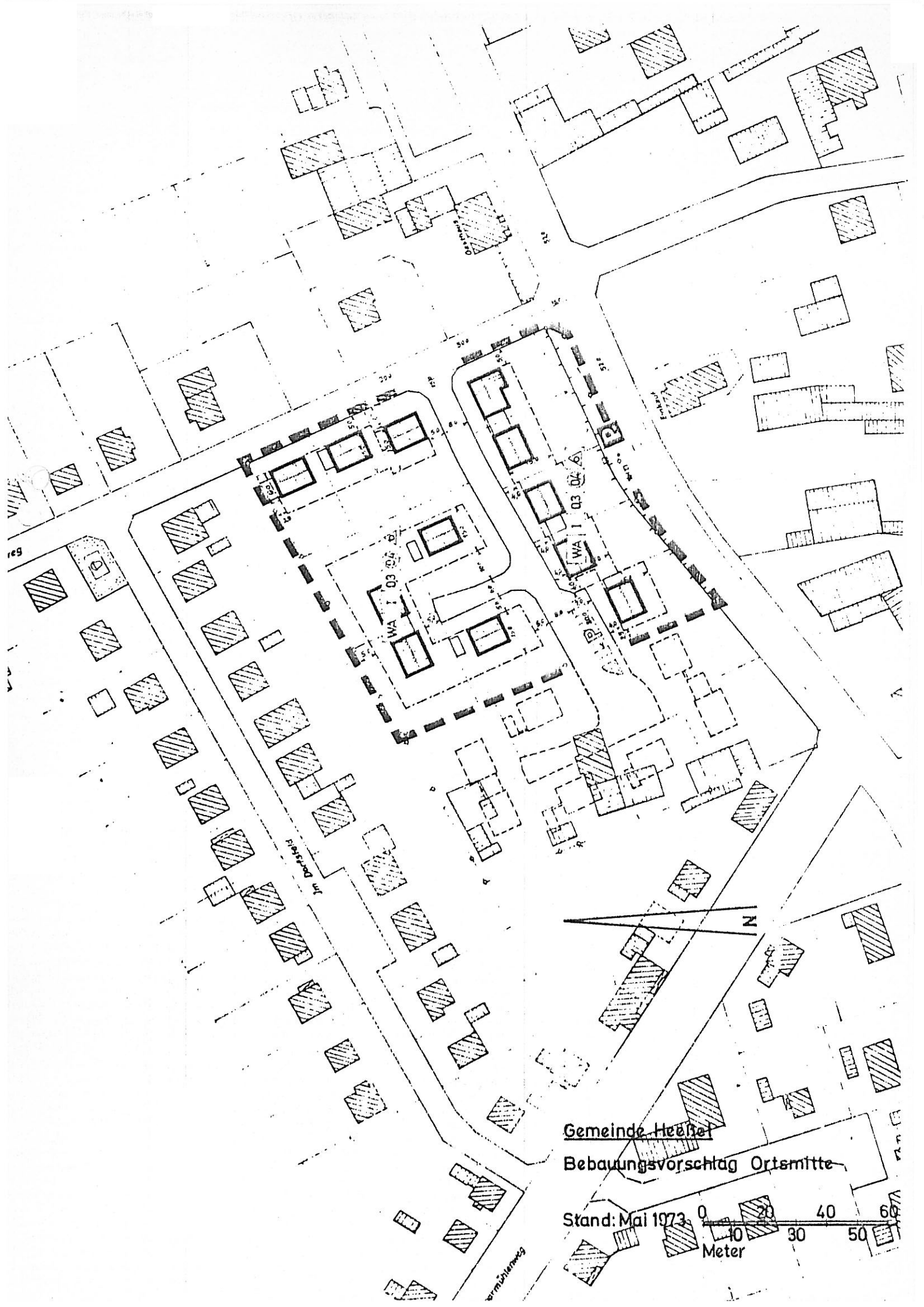
Gemeinde Heeßel

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Heeßel hat die
Begründung in seiner Sitzung
am 12.10.73 zustimmend zur Kenntnis
genommen.

Heeßel, den 21.10.73

Bürgermeister



Gemeinde Heßel
Bebauungsvorschlag Ortsmitte

