

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Langes Feld"
der Gemeinde Essel
Kreis Fallingbostal

I.

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Essel besteht großer Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von 38 Einfamilienhäuser mit je 1 WE abgestellt und deckt den Wohnungsbedarf für voraussichtlich 6 - 8 Jahre.

Das Gelände bzw. die Fläche des Bebauungsplangebietes wird in den, in Aufstellung befindlichen, Flächennutzungsplan als W ausgewiesen.

II.

Besondere Merkmale

Um die Wohnungen im Planbereich, und darüber hinaus nötigenfalls den vorhandenen Ortsbereich, mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser versorgen zu können, ist eine Gruppenwasserversorgungsanlage vorgesehen. Die Anlage soll jedoch nur solange betrieben werden, bis die vom Landkreis Fallingbostal geplante zentrale Wasserversorgungsanlage realisiert ist.

III.

Städtebauliche Werte

- | | |
|---|-----------------|
| a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von | <u>6,329 ha</u> |
| davon sind keine anderen Flächen eingeschlossen | |
| b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach | <u>6,329 ha</u> |

Übertrag: Bruttobaugebiet

6,329 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege und Plätze:

| Bezeichnung | Querschn. m | Länge m | Eckabr. u. dergleich. qm | Fläche qm |
|----------------------|----------------|------------|--------------------------------|--------------|
| VORH! Lange Feld Weg | 8,5 | 242,0 | 111,75 | 2.168,75 |
| Gemeindestr. I | 8,5 | 148,0 | 15,00 | 1.273,00 |
| gepl. Planstr. A | 8,5 | 372,0 | 10,50 | 3.172,50 |
| Planstr. B | 8,5 | 120,0 | 107,50 | 1.127,50 |

7.741,75

2. Parkflächen

387,50

3. sonstige Erschließungsflächen (Grünanlagen)

2.080,00

insgesamt:

10.209,25

= 1,021 ha

(= 16 % des Bruttobaugebietes)

d) Das Nettobauland beträgt mithin

5.308 ha

davon sind bereits bebaut

1.310 ha

für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland

3.998 ha

e) Besiedlungsdichte:

| | | | |
|----------------|----|--------------------|--------------|
| Vorhanden sind | 10 | Einfam.-Häuser mit | 10 WE |
| | 1 | Mehrfam.-Haus mit | 4 WE |
| geplant sind | 38 | Einfam.-Häuser mit | <u>38 WE</u> |
| | | <u>zus. =</u> | <u>52 WE</u> |

52 WE x 3,5 = 182 Personen

Besiedlungsdichte = 34 Personen je ha Nettobauland

f) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

2-geschoßigen Bebauung 15 924,00 qm Geschößflächen

Die nutzbare Geschößflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

$$\frac{15\ 924,00\ \text{qm}}{53\ 080,00\ \text{qm}} = \text{im 2-geschoßigen Bereich } 0,3\ \text{GFZ}$$

V.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde plant die Erstellung einer Gruppenwasserversorgungsanlage für den Planbereich. Näheres wurde bereits unter "II! Besondere Merkmale" ausgeführt. Nach Inbetriebnahme der Anlage besteht für alle Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Anschlußzwang.

Die Abwasserbeseitigung ist grundsätzlich über eine zentrale Anlage vorgesehen. Eine Fläche für die Kläranlage wird im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Bis dahin erfolgt die Abwasserbeseitigung durch Kleinkläranlagen nach DIN 1987 Ziffer 5.3 und DIN 4261 1.12.

VI.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt am Südrand der bebauten Ortslage zwischen der Landesstraße 190 im Osten und der Kreisstraße 5 im Nordwesten. Im Osten grenzt es jedoch nicht gegen die L 190 selbst an, sondern gegen eine Gemeindestraße, die aus Nordrichtung aus dem Ort herausführt und am Beginn der Ortsdurchfahrt in die Landesstraße spitzwinklig einmündet.

Der östliche Bereich wird über die Planstraße A, die in die oben näher bezeichnete Gemeindestraße mündet, erschlossen.

Der Gemeindeweg "Lange Feldweg" erschließt den Südwestteil des Plangebietes und schließt bei Km 1,790 an die freie Strecke der K 5 an.

VII.

Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Planbereich sind Straßen, Parkflächen usw. mit einer Gesamtfläche von 10 209,25 qm vorgesehen, bzw. ausgewiesen. Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 25,-- DM/qm für Freilegung der Flächen, Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung, ergeben sich

Gesamtkosten von ca.

Die Wasserversorgung wird mit ca.

insgesamt:

| |
|----------------------------|
| 255 000,-- DM |
| 45 000,-- DM veranschlagt. |
| <u>300 000,-- DM</u> |

VIII.

Bodenordnungsmaßnahmen

Boden ordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Essel, den 22. Februar 1966

Fegtmann

(Bürgermeister und Gemeindedirektor)

Falla

(1. Beigeordneter)

