

# URSCHRIFT

## BEGRÜNDUNG

=====

zum Bebauungsplan Nr.4 "Ohrberg" der Gemeinde Jeinsen,  
Landkreis Springe.

### 1. Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr.4 ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Jeinsen entwickelt.

Um die Durchführung des städtebaulichen Grundkonzeptes der Gemeinde zu ermöglichen, beschloß der Gemeinderat Jeinsen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4 "Ohrberg".

### 2. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Südostrand der Gemeinde Jeinsen, teilweise an der K 22 und umfaßt nachfolgende Flurstücke:

3/1, 3/3, 57/2, 3/2, 7/9, 2/5, 2/7, 2/3 sowie  
Teilstücke aus 55/16 und 2/10 der Flur 7.

### 3. Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr.4 (verbindlicher Bauleitplan) bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die gemäß den Bestimmungen des BBauG zur Neuordnung des Grund und Bodens innerhalb des Baugebietes erforderlich sind. Insbesondere werden durch ihn Verkehrsflächen, Baulinien und Baugrenzen zum Zwecke einer sinnvollen und wirtschaftlichen Erschließung des Baugebietes festgesetzt. Nach dem Niedersächsischen Straßengesetz sind die durch Sichtdreiecke und Bauverbotszonen unbebaubaren Grundstücksflächen bezeichnet. Die Begrenzung der Verkehrsflächen ist in der farbigen Plan-ausfertigung grün gekennzeichnet, die Abgrenzung der bebaubaren Flächen erfolgt durch Baulinien und Baugrenzen, die in der farbigen Darstellung rot bzw. blau eingetragen sind.

Die Baulinien zwingen zum Anbau, während die Baugrenzen die äußerste Begrenzung der bebaubaren Flächen darstellt, die von keinem Bauteil überschritten werden darf.

### 4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes ist die offene Bauweise mit einer höchstzulässigen zweigeschossigen Bebauung (2 h) festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Bezeichnung:

MD = Dorfgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung darf im Dorfgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5, bezogen auf die Grundstücksflächen, nicht überschreiten.

### 5. Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.  
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

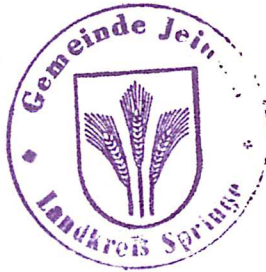
Elektrische Energie liefert die Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs Aktiengesellschaft.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 16.000,00 m<sup>2</sup>  
davon entfallen auf Verkehrsflächen ca. 2.500,00 m<sup>2</sup>  
das sind 15,6 % der Gesamtfläche.

Die Erschließungskosten betragen nach überschlägiger Ermittlung ca. 79.000,-- DM.

Jeinsen, den ..13.7...1970

Der Bürgermeister



Der Gemeindedirektor