

Urschrift

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5 (Gartenstrasse) der Stadt
P a t t e n s e n , Landkreis Springe .

I Allgemeine Begründung

Das im Bebauungsplan behandelte Gelände, bisher im Flächen-nutzungsplan als private Grünfläche ausgewiesen, ist auf Grund eines Ratsbeschlusses zum Wohngebiet erklärt worden, da es infolge seiner ruhigen, verkehrsabgelegenen und doch gut erreichbaren Lage besonders geeignet für die Erstellung von Eigen- und Familienheimen ist.

Das für eingeschossige Bebauung ausgewiesene Baugebiet ist deshalb für Familienheime in Form von Gartenhofhäusern vorgesehen, das für zweigeschossige Bebauung ausgewiesene Baugebiet für Einfamilienreihen Häuser, u.U. mit Einliegerwohnung. Der Plan ist auf die Errichtung von 28 - 40 Wohnungen abgestellt.

II Art und Mass der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt reines Wohngebiet in ein- und zweigeschossiger, offener Bauart vor. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl dürfen im Schnitt nicht 0,6 überschreiten.

Im Einzelnen darf im westlichen Teil des Grundstückes (Gartenhofhäuser) die Grundflächenzahl 0,6 und im östlichen Grundstücksteil (zweigesch. Reihenhäuser) die Geschossflächenzahl 0,7 nicht überschritten werden.

Im Bereich der zweigesch. Reihenhäuser sind die im Plan mit I N bezeichneten Schuppen gemäss Baunutzungsverordnung; v. 26.6.62 § 19(4) zulässig.

III Besondere Merkmale

- a) Die für eine Sackgasse übernormale Strassenbreite dient der Schaffung von ausreichenden Abstellflächen für Besucherfahrzeuge ~~und als~~ ^{und} Spielstrasse, die durch entsprechende Beschilderung kenntlich gemacht wird.
- b) Als Begrenzung der Fahrflächen sind Schutzborde zum Schutz der Gebäude vorgesehen; ein Bürgersteig ist nur entlang dem 1. Reihenhausbau block gegenüber der Garagenanlage eingeplant, um den Fussgänger hier an der Zufahrt zu dem abgeschlossenen Wohngebiet besonders zu schützen. An der platzartigen Erweiterung der Verkehrsfläche in der Mitte des Wohngebietes wird nur mit langsamen und hauptsächlich ruhenden Verkehr gerechnet; deshalb wird hier auf Bürgersteige verzichtet.

IV Städtebauliche Werte

- | | |
|--|----------|
| a) Das Planungsgebiet hat (sh.beigef.Aufstellung) | 9.810 qm |
| b) Verkehrsflächen, Schutzstreifen und öffentl. Wege haben | 2.040 qm |
| c) Das Nettobauland beträgt mithin | 7.770 qm |

- d) Für die Bebauung noch zur Verfügung stehen-
des Bauland 7.770 qm
- e) Bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 beträgt
die zulässige Geschossfläche 4.662 qm
- f) Im Bebauungsplan ausgewiesene Grundflächen-
bezw. Geschossflächen (siehe beige-fürte Auf-
stellung) $2.311 + 1.574 =$ 3.885 qm

Die Gesamtzahl der Wohnungen wird höchstens betragen 40 .

Besiedlungsdichte

40 WE x 3,5 Personen = 140 Personen
= 160 Personen je ha/Nettobauland
bei 83 %iger Ausnutzung der festgesetzten Geschossflä-
chenzahl .
Voraussichtliche Besiedlungsdichte :
28 WE x 4 Personen = 112 Personen
= rd. 123 Einwohner je ha/Nettobauland

V Bauordnungsmassnahmen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen werden
auf Kosten und im Einvernehmen mit dem Siedlungsträger
und Eigentümer des Bebauungsplangeländes, Niedersächsische
Heimstätte G.m.b.H., Organ der staatlichen Wohnungspolitik,
Hannover, alter-Giesekingstr. 6 , von der Stadt Pattensen
erstellt und nach Fertigstellung als gemeindliche Erschlies-
sungsanlagen und entspr. § 128 und 129 des B.BauG.v.23.6.60.
in Höhe von mind. 10 vom Hundert des beitragsfähigen Er-
schliessungsaufwandes übernommen.

Für die Unterbringung eines Entwässerungspumpwerkes entspr.
Entwurf des von der Stadt beauftragten Ingenieurbüros
Rudolf Lautrich kann nach Bedarf die Fläche von 1 evtl. 2
Garagen abweichend vom Bebauungsplan genutzt werden .

Sofern die Mastra als Elektrizitätsversorgungsunternehmen zu-
sätzlich eine Transformatorstation für eine evtl. Beheizung
der Wohnungen mit Nachtstrom-Heizgeräten fordert, so ist
etwa in der Mitte des Baugebietes ein Garagenplatz vorzusehen.

VI Kosten der Durchführung des Planes

Im Plangebiet sind Verkehrsflächen von insgesamt 2040 qm
vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 49,-
DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahr-
bahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung
ergeben sich Gesamtkosten von 100.000,- DM.

Nach den Bestimmungen des BBauG. muss die Stadt von dem Er-
schliessungsaufwand mind. 10 vom Hundert selbst tragen.
(§§ 128 und 129 BBauG.)

VII Ausnahmen

Aufgestellt :

Hannover, den 15. November 1962
Heisederstr. 1 Fernruf 38933.
Der Architekt

Regg.-Baurat a. D.
K. H. GUNTHER
Architekt

