

Abschrift

Begründung

für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 A, Auf dem Laag,
im Ortsteil Schulenburg

Grundlagen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 A als Ersatz für den Bebauungsplan Nr. 205 in seiner Fassung nach der 8. vereinfachten Änderung begründet sich auf den Ratsbeschuß vom 25.3.1976. Weiterhin sind die Stellungnahmen der beteiligten öffentlichen Planungsträger und die beschlossenen Darstellungen des Vorentwurfes zum Flächen-nutzungsplan Grundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Neuaufstellung sollen die bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen, die bereits achtmal aus verschiedenen Gründen ge-ändert werden mußten, neu bestimmt und in einem Plan zusammengefaßt werden.

Städtebauliche Ziele

Die Grundidee des ursprünglichen Bebauungsplanes, eine Wohnsiedlung für überwiegend Eigenheimbebauung zu schaffen, wurde nicht geändert. Geändert wurden die starren Festsetzungen, so daß auch alternative Bebauungen möglich sind. Diese neue Flexibilität in der Bauweise wird den schon entstandenen Siedlungscharakter nur unwesentlich verändern. Der beherrschende Eindruck ist die straßengebundene Aneinanderreihung von überwiegend freistehenden ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden. Die wesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Planung sind:

Baugrenzen ersetzen Baulinien

Die zwingende Stellung der Gebäude ist nicht mehr festgelegt

Die Reihenhausbauung wurde aufgegeben

Das Mischgebiet wird zur freien Landschaft hin eingegrünt

Das Mischgebiet wurde im Nordosten um ein Wohngrundstück verkleinert

Westlich des Mischgebietes entfällt eine geplante Erschließungsstraße zugunsten eines bestehenden Feldweges.

Städtebauliche Werte

Flächeninhalt des Geltungsbereiches	133541 qm
-------------------------------------	-----------

davon für Graben	679 qm	} landwirtschaftliche Anlag.	1241 qm
" Feldweg	562 qm		

Bruttobauland	132300 qm = 100%
---------------	------------------

davon Straßen	18073 qm	} Erschließungs- flächen	19123 qm	14%
Spielplatz	1050 qm			

Nettobauland	113177 qm	86%
--------------	-----------	-----

davon im Mischgebiet	14466 qm
im Wohnbaugbiet	98711 qm

Ermittlung der Spielplatzgröße nach Nieders. Gesetz ü. Spielplätze

Vorbemerkung: Als Einzugsbereich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes angenommen. Das im Mischgebiet gelegene Grundstück wird nur gewerblich genutzt und wird deshalb als nicht zum Einzugsbereich gehörig angesehen.

Wohnbaugebiet 98711 qm
bei Geschoßflächenzahl 0,5
max. Geschoßfläche 49356 qm
davon 2 von Hundert
erforderlicher Spielp. 987 qm
vorhand. Grundstück 1066 qm

Diesem Nachweis sollte nur rechnerische Bedeutung beigemessen werden, da für den Ortsteil insgesamt zukünftig von Bebauungsplangebieten unabhängige Einzugsbereiche für Kinderspielplätze angestrebt werden.

Erschließung und Kosten für die Stadt

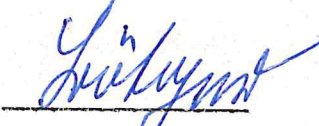
Die Erschließungsanlagen für die Be- u. Entwässerung, für den Straßenverkehr und die Energieversorgung sind bereits weitgehend erstellt, so daß die Erschließung sichergestellt ist. Es müssen lediglich noch einige Fußwege befestigt und der Kinderspielplatz hergerichtet werden.

Durch die Überarbeitung des ursprünglichen Bebauungsplanes haben sich die Erschließungsflächen verringert. Es kann festgestellt werden, daß die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten der öffentlichen Hand verursacht.

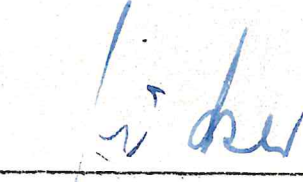
Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen für die Bereitstellung von Erschließungsflächen und zur Bildung bebauungsfähiger Grundstücke sind nicht erforderlich. Von restlichen Erschließungsmaßnahmen abgesehen sind weitere für den Planvollzug erforderliche Maßnahmen nicht einzuleiten.

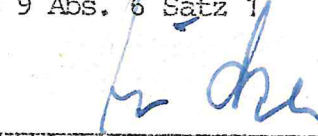
Pattensen, den 20. April 1978


Bürgermeister




Stadtdirektor

Die Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich von 27. Mai 1977 bis 27. Juni 1977 ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am 25. Aug. 1977 als Begründung gem. § 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG beschlossen.

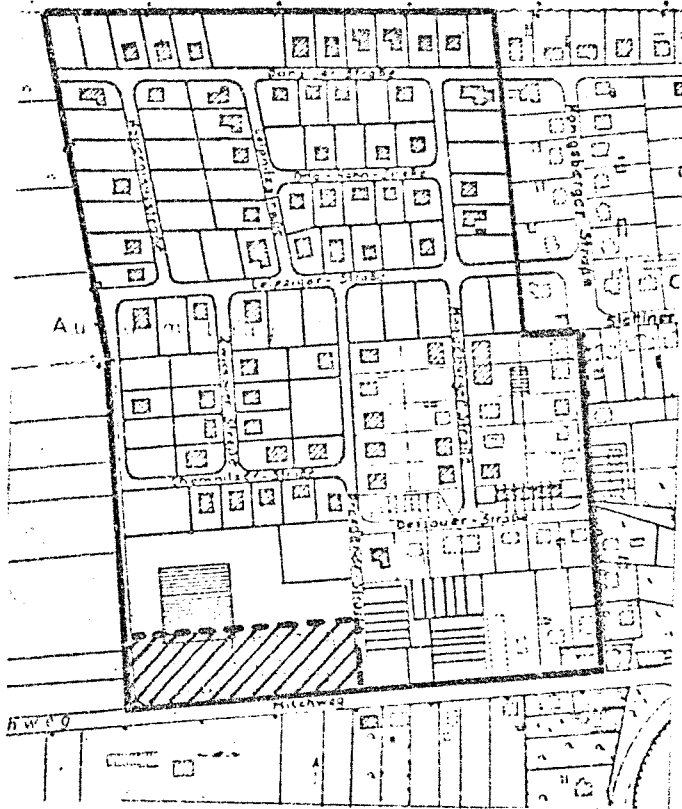

Stadtdirektor

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 205 A

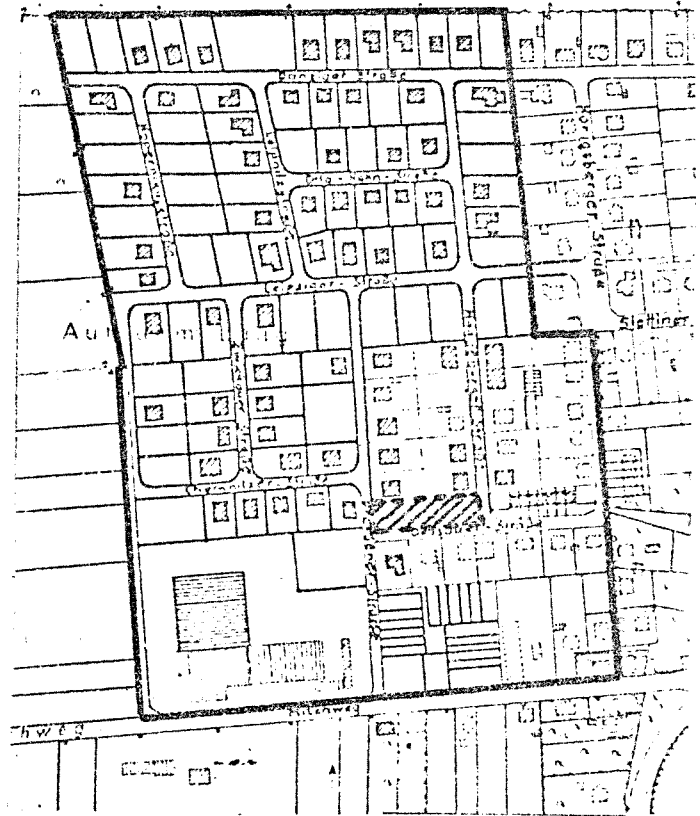
Übersicht der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 205

Blatt 1

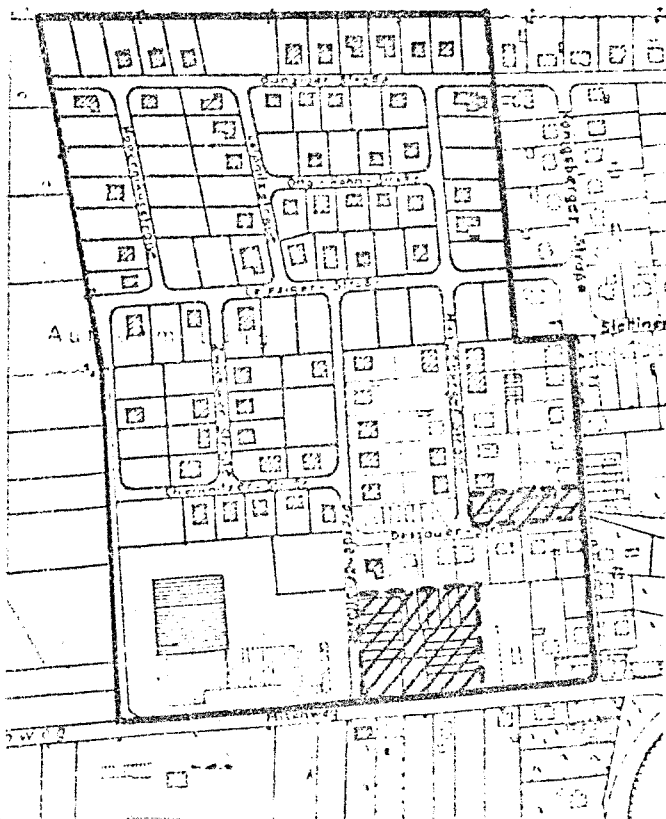
1. Änderung



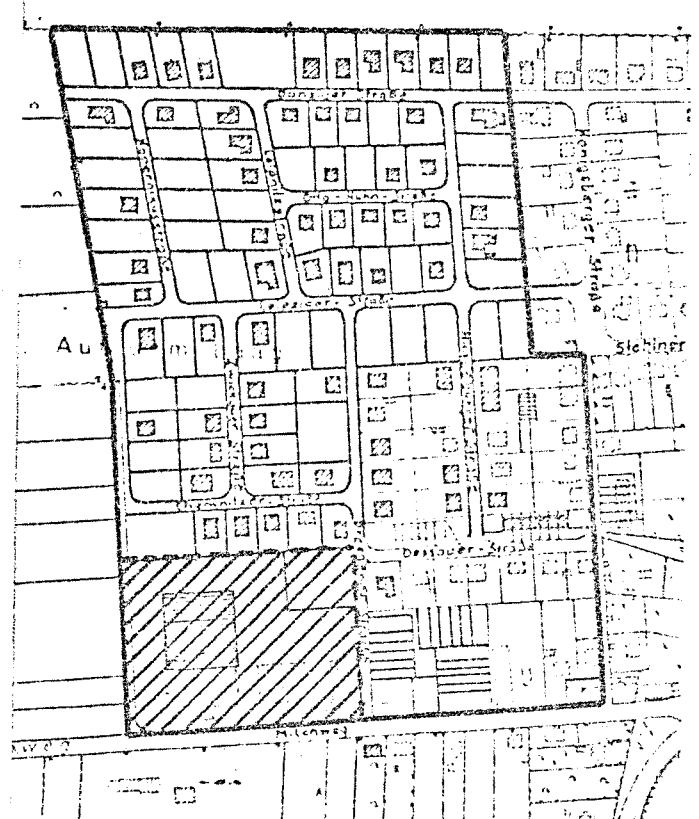
2. Änderung



3. Änderung



4. Änderung



Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 205 A

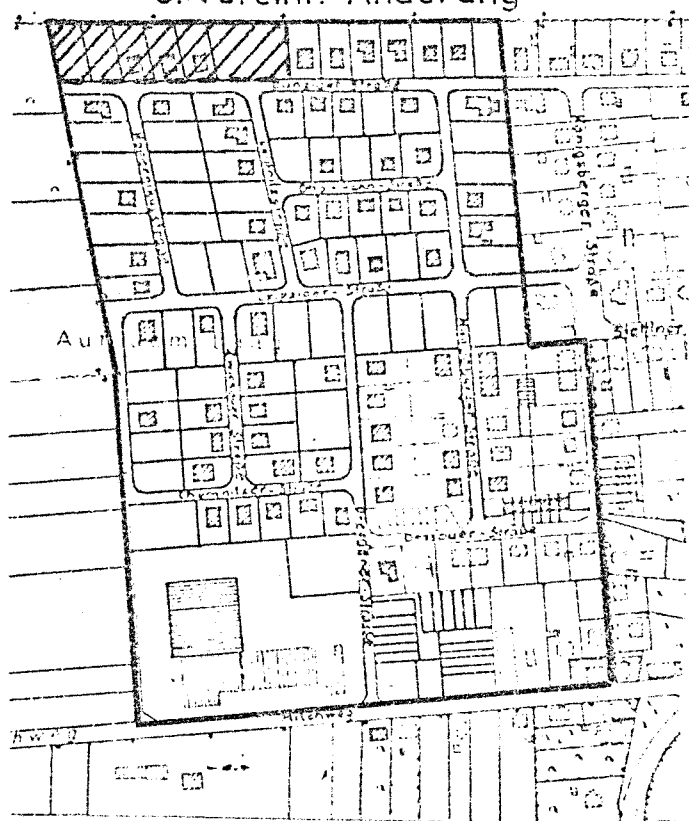
Übersicht der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 205

Blatt 2

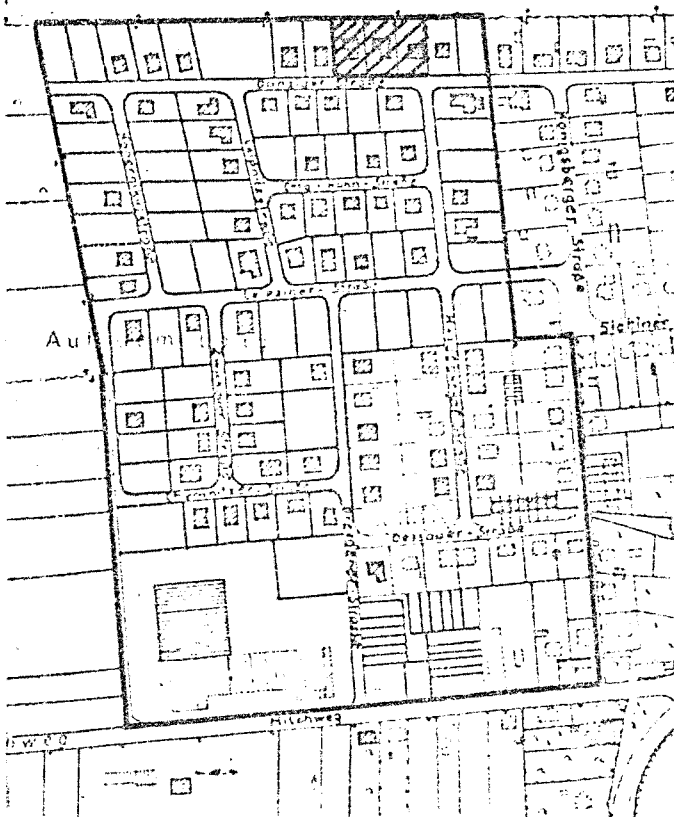
5. Änderung



6. vereinf. Änderung



7. vereinf. Änderung



8. vereinf. Änderung

