

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "BECKFELD"

B E G R Ü N D U N G

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Helsinghausen. Es wird begrenzt:

Im Norden durch eine Linie parallel zum Weg "Auf dem Brinkfelde" im Abstand von 122 m von diesem.

Im Osten durch die Westgrenzen der Flurstücke 2/26, 2/27, 2/21, 2/29 und 3/5.

Im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5 und die Südgrenze des Weges "Auf dem Brinkfelde" im Bereich des Flurstückes 4.

Im Westen durch die Westgrenze des Flurstückes 4.

2. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung von qualifizierten Bebauungsplänen im Sinne des § 30 BBauG ist erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Gebietes im Rahmen der gemeindlichen Planung durch rechtsverbindliche Festsetzungen mit den durch das Bundesbaugesetz gegebenen Mitteln zu steuern (§ 8 (1) BBauG).

Nach dem Landesplanerischen Rahmenprogramm für die Samtgemeinde Nenndorf vom 16.3.1977 soll ein Anteil von 64 % der bis

1985 zu schaffenden Wohneinheiten im Raum für Siedlungsentwicklung liegen. Die übrigen Entwicklungskapazitäten sollen im Rahmen der Bauleitplanung so angesiedelt werden, daß sie der jeweiligen aus der örtlichen Gegebenheit abzuleitenden Eigenentwicklung der Mitgliedsgemeinden gerecht wird.

Der Ortsteil Helsinghausen der Gemeinde Suthfeld liegt nicht im Raum für Siedlungsentwicklung. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Beckfeld" dient dem Ziel, die außerhalb des Raumes für Siedlungsentwicklung für die Eigenentwicklung verbleibenden Kapazitäten der Wohneinheiten im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch rechtsverbindliche Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG anzusiedeln.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 (2) Satz 1 BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Samtgemeinde Nenndorf besteht zur Zeit kein Flächennutzungsplan. Die Samtgemeinde Nenndorf stellt einen Flächennutzungsplan auf, der sich zur Zeit im Stadium des Vorentwurfes befindet. Die aufgrund der vorgegebenen Bindungen des Landesplanerischen Rahmenprogramms hinsichtlich des raumordnerischen Konzentrationsgebotes getroffenen Erhebungen haben ergeben, daß im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Beckfeld" 15 Wohneinheiten im Rahmen der Eigenentwicklung außerhalb des Raumes für Siedlungsentwicklung ausgewiesen werden können. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf sieht diese Wohneinheiten im Bereich dieses Bebauungsplanes vor.

Insoweit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf entwickelt. Er entspricht damit den bisher entwickelten bauleitplanerischen Vorstellungen der Samtgemeinde Nenndorf außerhalb des Raumes für Siedlungsentwicklung.

Nach § 8 (2) Satz 3 BBauG kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn zwingende Gründe es erfordern.

Solche zwingenden Gründe liegen vor. Im Ortsteil Helsinghausen der Gemeinde Suthfeld sind keine Baugrundstücke, auch keine Baulücken, mehr vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 2 "Im Brinkfelde" ist vollständig bebaut. Im Ortsteil Helsinghausen besteht im Rahmen der Eigenentwicklung ein erheblicher Bedarf an Baugrundstücken, so daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanes dringend geboten ist.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für die vorgesehene Wohnbebauung wird allgemeines Wohngebiet (WA) in offener und eingeschossiger Bauweise, entsprechend dem Charakter der vorhandenen Bebauung, festgesetzt. Insgesamt soll eine locker gegliederte Bebauung erreicht werden. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der GRZ und GFZ von 0,3. Die erforderlichen Einstellplätze sind auf den Baugrundstücken nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu schaffen.

Das Plangebiet wird durch eine neue Straße mit 2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen zugunsten der Anlieger erschlossen, wobei an den vorhandenen Straßenstutzen im Süden angebunden wird.

Die zwischen der südlichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche und der südlichen Plangrenze liegende Fläche ohne überbaubare Fläche, wird von den Eigentümern der Flurstücke 3/4 und 3/5 erworben.

Die Plangebietsgrenze wird gegenüber dem ursprünglichen Plan im südlichen Teil geringfügig geändert, wodurch das Reststück der Straße "Auf dem Brinkfelde" in den Geltungsbereich des Planes einbezogen wurde. Dadurch kann die verkehrsmäßige Erschließung des angrenzenden Grundstückes gesichert werden.

Die Straßenführung in nördlicher Richtung ist so angelegt, daß der Rest der Flurstücke 4 und 3/6 evtl. zu einem späteren Zeitpunkt sinnvoll erschlossen werden kann.

Öffentliche Parkplätze für den ruhenden Verkehr sind ausgewiesen.

Die geplanten Straßenprofile sind in der Anlage dargestellt.

5. Versorgungseinrichtungen, Leitungen, Kanäle und Gemeinschaftseinrichtungen

Die Erschließungsanlagen sind so bemessen, daß ausreichender Raum für die Verlegung der erforderlichen Leitungen und Kanäle zur Verfügung steht. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen, wobei an die vorhandene Kanalisation angeschlossen wird.

Alle anderen Versorgungsleitungen sind aus dem vorhandenen Netz sichergestellt.

Die vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen reichen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus. Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend ist ein großer Spielplatz eingerichtet. Aus diesem Grund wurde auf die Ausweisung eines Spielplatzes im Plangebiet verzichtet. Der Nachweis für die Spielplätze des gesamten Ortsteiles ist als Anlage beigelegt.

6. Bodenordnung

Die vorgesehene Neubebauung und Erschließung greift in die bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht so ein, daß zur Verwirklichung der Planung eine Bodenordnung gemäß §§ 45 ff BBauG erforderlich wird.

7. Kosten für die Gemeinde

Die Summe aller Verkehrsflächen beträgt 1.208 m². Die gesamte Erschließung einschl. Grunderwerb, Freilegung, Ausbaukosten und Verfahrenskosten für 1978 wird ca. 117.000,-- DM betragen. Davon entfallen 10 % = ca. 12.000,-- DM auf die Gemeinde.

8. Anmerkung

Die Planunterlage des Katasteramtes enthält keine Höhenlinien. Das Plangebiet weist nur geringe Höhenunterschiede auf, so daß auf die Eintragung von Höhenlinien verzichtet wurde.

Die Begründung wurde ausgearbeitet von B. Wegner, Architekt,
Hohle Str. 24, 3052 Bad Nenndorf.

Bad Nenndorf, den 7.3.1978



Die Begründung hat gem. § 2 a (6) BBauG vom 28.4.78 bis 29.5.78
öffentlich ausgelegen.

Suthfeld, den 9.6.78




(Balke)
Gemeindedirektor

9. Planungsbeitrag der OPD Hannover, Ergänzung zum Planverfahren.

Während der öffentlichen Auslegung hat die Bundespost, OPD Hannover, die Anregung vorgebracht, an der nordostwärtigen Planbereichsgrenze ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf zum Neubau einer Ortsvermittlung festzusetzen.

Der Rat der Gemeinde Suthfeld hat über den Planungsbeitrag der Bundespost, OPD Hannover, in seiner Sitzung am 28. Aug. 1978 beraten und ist der Anregung nicht gefolgt, weil die Einrichtung einer Ortsvermittlungsstelle im WA-Gebiet zulässig ist. Somit ist eine Planüberarbeitung entsprechend dem Planungsbeitrag der Bundespost, OPD Hannover, nicht erforderlich.

Der Rat der Gemeinde Suthfeld hat die vorstehende Begründung in seiner Sitzung am 28. Aug. 78 als Begründung gem. § 9 (8) Satz 1 BBauG beschlossen.

Suthfeld, den 29. Aug. 1978




(Balke)
Gemeindedirektor

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "BECKFELD"

Berechnung der Flächen und Kosten

1. Plangebiet Gesamtfläche

$$85 \times 120 \text{ m} + 45 \times 30 \text{ m} = 10.200 + 1.350 = 11.550 \text{ m}^2$$

2. Öffentliche Verkehrsflächen

$$85 \times 8 + 12 \times 24 + 30 \times 8 = 680 + 288 + 240 = 1.208 \text{ m}^2$$

3. Grundstücksflächen

$$11.550 - 1.208 = 10.342 \text{ m}^2$$

4. Geschoßflächen

$$GF = 10.342 \times 0,3 = 3.102 \text{ m}^2$$

5. Flächen der vorhandenen Spielplätze im O.T. Helsinghausen

$$\text{Spielplatz an der Krugstraße} \quad 25 \times 7 \text{ m} = 175 \text{ m}^2$$

$$\text{Spielplatz auf dem Brinkfeld} \quad 14 \times 45 \text{ m} = 630 \text{ m}^2$$

$$\text{Spielplatz an der Matthiasstraße}$$

$$27 \times 8 + 3 \times 5 \text{ m} = 231 \text{ m}^2$$

$$\text{Zusammen} = 1.036 \text{ m}^2$$

6. Berechnung der notwendigen Spielplatzflächen
(nach § 3 Spielplatzgesetz)

Da bei der vorhandenen Bebauung des Ortsteiles Helsinghausen eine Ermittlung der Geschoßflächen (und damit eine anteilige Berechnung der Spielplatzflächen) sehr schwierig ist, wird bei der Berechnung von der Einwohnerzahl ausgegangen.

400 Einwohner x 40 m ² Geschoßfläche	=	16.000 m ² GF
Für den Bebauungsplan (s.4.)	=	<u>3.102 m² GF</u>
Geschoßflächen zusammen	=	19.102 m ²
=====		

Spielplatzflächen erforderlich = 2 % von

$$19.102 \text{ m}^2 = 382 \text{ m}^2$$

=====

Spielplatzflächen vorhanden (s. 5.) = 1.036 m²

=====

7. Kosten der Erschließung

Erwerb des Straßengeländes = 1.208 m ² x 21 DM	=	25.300,--
Freilegung, Vermessung, Nebenkosten =		
1.265 m ² x 2 DM	=	2.500,--
Straßenbau, Entwässerung, Beleuchtung,		
Planung = 1.208 m ² x 73 DM	=	<u>88.200,--</u>
Gesamte Erschließungskosten	=	<u>116.000,--</u>
=====		

Bad Nenndorf, den 7.3.1978

Architekturbüro
B. Wegner
Hohle Str. 24
3052 Bad Nenndorf
Tel.: 3222

Wegner