

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 7,6350 ha
davon sind landw. gen. 1,5990 ha
Schulgrund 6,0360 ha

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2 "Triftweg" der
Gemeinde Marklendorf, Kreis Fallingb. 1,5990 ha

b) Das Bruttohaagebiet beträgt demnach 6,0360 ha

c) Erschließungsflächen

I. Allgemeine Begründung

Bezeichn. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 2 "Triftweg" für das Gelände im Westen der Ortslage südlich der B 214 und westlich des Triftweges aufgestellt.

Mühlenweg Im Flächennutzungsplan der Gemeinde, der zur Zeit ausgearbeitet wird, ist das Gelände als Wohnbaufläche dargestellt.

Triftweg
Planstr.

II. Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt allgemeines Wohngebiet in höchstens zweigeschossiger offener Bauweise vor. Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 bis 0,3, die Geschossflächenzahl mit 0,3 bis 0,4 festgesetzt. Das Grundstück der Schule wird für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Da die Schule in einigen Jahren nicht mehr benötigt wird, kann die Fläche dann für andere Zwecke des Gemeinbedarfs wie Gemeindeverwaltung, -bücherei u.ä. genutzt werden. Zur Erläuterung der geplanten Parzellierung, der vorgesehenen Art der Bebauung und der Strassenprofile ist als Bestandteil dieser Begründung ein Bebauungs-Entwurf i.M. 1:1000 ausgearbeitet worden.

III. Verkehrliche Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die vorhandenen Strassen Bundesstrasse, Mühlenweg und Triftweg. Vom Mühlenweg führt die Planstrasse I in südlicher Richtung. Sie kann später weitergeführt werden. Öffentliche Parkflächen und Sichtdreiecke sind ausgewiesen.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung der Bauten wird aus der in der Nähe zu errichtenden Gruppenwasseranlage erfolgen. Eine Probebohrung ist bereits angelegt, das Wasser ist analysiert.

Die Abwässer sollen in Hauskläranlagen geklärt und in dem aufnahmefähigen Boden versickert werden.

Mehrfamilienhäuser mit ca. WE
zusammen WE

die gesamten zulässigen Geschosflächen betragen

18.500 x 0,3 = 5.550 qm
34.400 x 0,4 = 13.760 qm
19.310 qm

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von **7,6050 ha**
 davon sind **landw. gen. Fläche 1,4100 ha**
Schulgrundstück 0,1890 ha

1,5990 ha
6,0060 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Mühlenweg	2,0+5,5+2,5+1,5	249	80	2.940
Triftweg	(2,0+5,5+4,0)/2	385	40	2.260
Planstr.	2,0+5,5+0,5	220	50	1.810

7.010

2. Parkflächen (rd. 400 qm in 1) enthalten)

150

3. Sonstige Erschl.flächen

-

insgesamt

7.160

= 0,7160 ha

= 11,9 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin

5,2900 ha

davon sind bereits bebaut

2,7400 ha

für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland

2,5500 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind **20** Einzelhäuser mit ca.

30 WE

- Mehrfamilienhäuser mit ca. -

WE

zusammen

30 WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

18.500 x 0,3 = 5.550 qm

34.400 x 0,4 = 13.760 qm

19.310 qm

=====

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 77 WE

Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. 37 WE
zusammen mit den vorhandenen 30 WE
ergeben sich insgesamt 67 WE

67 WE x 3,5 = 234 Personen
= 45 Personen je ha Nettobauland

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 7.160 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 250.600,-- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 25.060,-- DM

Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach 90 % = 225.540,-- DM nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und zulässigen

Geschossflächen verteilt:

Gesamtgrundstücksfläche = 52.900 qm
Gesamtgeschossfläche = 19.310 qm
Summe: = 72.210 qm

zu erheben sind hiernach: 225.540,-- = 3,13 DM je qm Summe
72.210

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erfordern: Länge der Leitungen = rd. 850 m

Wasserleitung: 850 x 35,-- DM = 29.750,-- DM
Kanalisation: 850 x 100,-- DM = 85.000,-- DM

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß den §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Marklendorf, den 30. Juli 1968

H. Höpmann
Bürgermeister Marklendorf
Kathsherr
Künzler