

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Itzum,  
Kreis Hildesheim-Marienburg.

### 1) Grenzen des Planungsgebietes :

Das Bebauungsplangebiet stimmt mit den Grenzen des Grundstückes Gemeinde Itzum, Flur 4, Flurstück 437 / 70 überein. Die Größe des Planungsgebietes beträgt : 4.815 qm. Der Besitzer ist der Landwirt Wilhelm Engelke, Itzum, Nr. 33.

### 2) Begründung und Anlaß der Planung :

Nach dem Beschluß des Rates der Gemeinde Itzum, s. Protokoll vom 16.12.64, wurde die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes beschlossen, weil das vorhandene Baugebiet im Bereich der Gemeinde erschöpft ist und die Bereitstellung neuen Baugelandes gefördert werden muß.

### 3) Rechtsgrundlagen :

BBauG., insbesondere §§ 1,2,8 u.9 und die Baupolizeiverordnung für den Reg. Bez. Hildesheim, insbesondere §§ 7,8 u.9.; BauNVO. Grundlage der Planungsarbeit war der am 12.12.61 und 14.7.62 von der Gemeinde Itzum beschlossene und am 27.8.1962 vom Reg. Präsi. in Hildesheim genehmigte Flächennutzungsplan. In diesem vorbereitenden Bauleitplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Gebiet für Erwerbsgärten ausgewiesen. Der Änderung dieser Ausweisung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Itzum und von dem zuständigen Dezernat der Bez. Reg. in Hildesheim zugestimmt.

### 4) Lage und Umfang des Planungsgebietes :

Das 4.815 qm große Planungsgebiet liegt an der Ortsdurchfahrt der L II Hildesheim-Heinde. Das Bebauungsgebiet grenzt rd. 60 m breit an diese Straße und steigt auf einer Tiefe von rd. 85 m um rd. 9m von der Straße zur rückwärtigen Grenze an ( Südwest-Hang ).

### 5) Städtebauliche Maßnahmen :

Das mit dem Planungsgebiet identische Grundstück war bisher kleingärtnerisch genutzt. Nach der ausgesprochenen Kündigung wurde das Grundstück zum 1.1.1965 frei. Mit den ersten Baumaßnahmen soll baldmöglichst begonnen werden ( Straßenbau, Kanalisation etc.).

Die Planung sieht eine Aufteilung des Bebauungsplangebietes in sechs Einzelgrundstücke - ca. 600 - 850 qm groß - und eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ohne Einlieger vor.

Die vorgesehene offene Bauweise paßt sich dem Ortsbild an.

Von der Ortsdurchfahrt zweigt eine geplante Stichstraße ab, von der die sechs vorgesehenen Grundstücke erschlossen werden können. Am Ende dieser Stichstraße wird eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge gebaut.

( Die Lage der Straße, insbesondere der Anschluß an die Ortsdurchfahrt und die sich ergebenden Abmessungen der Sichtdreiecke wurde mit dem Straßenbauamt Hildesheim, Herrn Dipl.Ing. Hering, als ~~TKKMMMM~~ Träger öffentlicher Belange abgesprochen. )

Die geplante Stichstraße soll 5,0 m breit werden, davon an beiden Seiten einen Differenzstreifen von 0,5 m bis zur anliegenden Grundstückseinfriedung. Ein Bürgersteig ist nicht vorgesehen. Die Stichstraße steigt von der Abzweigung auf der ganzen Länge um rd. 3 m an, was einer Steigung von rd. 5 % entspricht.

Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht erforderlich.

( Diese Planung wurde anlässlich einer Ortsbesichtigung mit dem Kreisbauamt, Abt.Ortsplanung, Herrn Dipl.Ing. Stötzer, als Träger öffentlicher Belange besprochen. ) .

#### 6) Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung :

Vorgesehen ist ein ~~regelm.~~ <sup>allgem.</sup> Wohngebiet, offene Bebauung, ein Vollgeschoß mit ausbaubarem Dachraum, jedoch keine Einliegerwohnung, W-I o mit ca. 50 E / ha. GFZ = 0,3, BauNVO § 17.

Für die Ausnutzung der einzelnen bebaubaren Flächen gilt die ~~BauNVO~~ <sup>BauNVO</sup>

~~...~~  
wenn nicht anders vorgeschrieben.

Garagen oder Einstellplätze sind auf den Grundstücken zu errichten.

Vorschriften für die bauliche Gestaltung sind in einer gesonderten Ortssatzung für dieses Planungsgebiet festgelegt.

Abwasserbeseitigung und Kläranlage s. Anschreiben.

7) Überschlägige Kostenberechnung der für die Gemeinde  
entstehenden Lasten :

325 qm (ca.) x 100,-DM/qm für Straße, Einfassung  
Kanal, Erdarbeiten etc.

= 32.500,-DM

4-Kammer-Paulraum Kläranlage S 12,6/320

einschl. aller baulichen Vorrichtungen

= 3.500,-DM

Für Unvorhergesehenes, ca. 10 %

= 4.000,-DM

40.000,-DM

\*\*\*\*\*

Itzum, den 15. 1. 1965.....

Für die Gemeinde Itzum

*Engelke*



Für den Entwurf

*H. Moll*  
DIPLOM. ING. - ARCHITEKT  
HANS-JOACHIM MOLL  
BAURAT I.T.S.  
3201 ITZUM 100 TEL. 432

Rechnungsstück : 31.03.66