

B e k a n n t m a c h u n g

zum Bebauungsplan Nr.4 der Gemeinde I t z u m,
Landkreis Hildesheim-Marienburg.

1. Allgemeines1.1 Verhältnisse in der Gemeinde

1.1.1 Einwohner, Stand I.II.68 : 690 Personen

1.1.2 Gewerbe : Schmiede und Stellmacherei vorhanden, weitere Betriebe werden sich mit der wachsenden Einwohnerzahl bilden.

1.1.3 Industrie : nicht vorhanden

1.1.4 Landwirtschaft : Die rd. 420 ha landwirtschaftliche Nutzfläche weist Bodenwerte von 50 - 90 auf. Die Nutzfläche wird von 29 Betrieben bewirtschaftet, Betriebsgrößen zwischen ca. 1 ha und 50 ha.

1.1.5 Verkehrslage : Bedienung durch Privat-Omnibuslinie mit z.Z. 8 Abfahrten in beiden Richtungen : Hildesheim und Heinde-
lechstädt. - Postbusse ab "Scharfer Ecke", ca. 1 km ab Dorf-
mitte. - Bundesbahn : Bahnhof Marienburg, ca. 2 km ab Dorf-
mitte.

1.1.6 Entwicklung : Nach dem Ausgleich der Wohnungsüberbelegung aus den Ereignissen nach 1945 zeigt die Bevölkerungsentwicklung nach 1963 eine steigende Tendenz. Seit 1962 sind in vier kleineren Baugebieten ca. 70 Wohneinheiten in ca. 50 Familienwohnhäusern neu erstellt. Nach der vollständigen Bebauung der in der Planung ausgewiesenen Baulandflächen wird der Ort durch Neubau von rd. 100 Wohnhäusern eine Einwohnerzahl von ca. 1.100 Personen aufweisen. Durch die günstige Lage im Stadt - Umlandbereich wird eine weitere Wohnbebauung angestrebt und erwartet.

1.2 Notwendigkeit der Baulanderschließung

Die in drei Bebauungsplänen nach dem BBauG ausgewiesenen Baulandflächen sind bebaut. Es besteht z.Z. ein Bedarf von ca. 100 Baugrundstücken für Einfamilienwohnhäuser.

1.3 Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes

In dem vorgesehenen Baugebiet sind die Bodenwertigkeiten gering. Durch die z.T. starken Hanglagen lassen sich die landwirtschaftlichen Flächen nur unwirtschaftlich mit modernen Maschinen bearbeiten. - Das vorgesehene Erschließungsgebiet grenzt an die bebauten Wohnsiedlungsflächen nördl. des alten Dorfkernes an und schließt z.T. die vorhandenen Lücken. - Eine spätere Bebauung im Sinne des Regionalplanes wird nicht beeinträchtigt.

2. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet2.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Ausweisung von Grundstücken für Kindergärten, Spielplätze und Grünanlagen sowie für die Kläranlage nach den Ausweisungen des Bebauungsplanes (gem. § 24 BBauG). Eine besondere Sicherung durch Satzung (§§ 25, 26 BBauG) wird nicht vorgenommen.

2.2 Die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze werden nach dem Bauleitplan erstellt.

2.3 Umlegungen und Grenzregelungen im Sinne §§ 45 ff und 60 ff

und so ff BBauG sind nicht erforderlich. Grenzregelungen wurden durch die Grundbesitzer intern und privat vorgenommen. Enteignungen werden voraussichtlich nicht notwendig.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

3.1.1 Allgemeine Erschließung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Straßen, Wege, Wendeplätze, öffentliche Parkflächen.
Wasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen, Versorgung mit Elektrizität (einschl. Straßenbeleuchtung).

3.1.2 Bau einer Teilkläranlage als Übergangslösung bis zum Bau der geplanten Sammelkläranlage und der Vollkanalisation des Dorfes.
Diese Teilkläranlage wird so erstellt, daß alle aus dem Baugebiet anfallenden Abwässer ohne erhebliche Bauarbeiten an die spätere Dorf-Vollkanalisation angeschlossen werden kann.

3.1.3 Teilweiser Ausbau der Straße im Dorfgebiet : Gartenstraße und Gries, Verbreiterung der Beekebrücke in Zuge der Gries.

3.2 Kostenberechnung im einzelnen

3.2.1 Umfang des Erschließungsaufwandes für den Erwerb und die Freilegung des Baugrundstückes für die Teilkläranlage 4.000,--DM

Alle anderen Flächen für Straßen, Wege und Plätze werden von den Baulandverkäufern der Gemeinde kostenlos übertragen.

3.2.2 Die Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschließlich aller Installationen:

Kosten der Bewässerung	110.000,--DM
Kosten der Schmutzwasserleitg.	151.000,--DM
Kosten der Regenwasserleitungen	159.000,--DM
Kosten der Wege, Straßen, Plätze	430.000,--DM
Kosten der Straßenbeleuchtung	30.000,--DM

880.000,--DM

3.2.3 Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen, ca. 3.560 qm Straße (Landwehr) z.T. als Beton-Landweg ausgebaut

70.000,--DM

Gesamtkosten der Erschließung

954.000,--DM
=====

3.3. Umfang der Erschließungsbeiträge

Grundlage der Berechnung :

Anzahl der Baugrundstücke = Anzahl der Hausanschlüsse: 102

Größe der Netto-baulandfläche (s.4.4) : 62.100 qm

Anschluß Schmutzwasserkanal	102 x 1.333,--DM	= 135.966,--DM
Anschluß Wasserleitung	102 x 1.200,--DM	= 122.400,--DM
Regenleitung	62.100 x 2,50 DM/qm	= 155.250,--DM
Straßen einschl. Beleuchtung innerhalb des Baugebietes	62.100 x 7,00 DM/qm	= 434.700,--DM
Straßen- und Brückenbau als Teil der Nachfolgelast (s.u.)	62.100 x 1,--DM/qm	= 62.100,--DM
		910 .416,--DM
		43 .434,--DM
		953 .850,--DM
Gemeindeanteil : 10% der Straßenkosten	rd.	954.000,--DM
		=====

3.3.1 Voraussichtlich Kosten kommunaler Folgemaßnahmen neben den Straßenbaulasten
G&G 62.100 x 2,--DM/qm

124.200,--DM
=====

4. Städtebauliche Werte

4.1	Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	11,300 ha
	davon sind Landwirtsch. Nutzfläche	0,330 ha
	Wasserlauf Beeke	0,140 ha
		0,470 ha

4.2	Das Brutto- Baugebiet beträgt demnach	10,830 ha
-----	---------------------------------------	-----------

4.3 Erschließungsflächen

4.3.1 Straßen, Wege, Plätze

vorhanden	Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
	Landwehr	12,0	260,0	280	3.400
	Steinkamp	6,0	157,0	118	1.060
	"	6,0	53,0	72	390
					4.850
geplant	Straße 1	10,5	490,0	355	5.500
	" 2	9,5	155,0	377	1.850
	" 3	8,0	135,0	490	1.570
	" 4	5,5	185,0	183	1.200
	" 5	7,5	55,0	238	650
	" 6	5,5	35,0	358	550
	" 7	7,5	85,0	23	660
	" 8	5,5	28,0	26	180
	" 9	6,5	50,0	375	700
	Wege 10-15	3,0	70,0	155	210
		2,5	6x 33,0	155	650
					13.720
	Mit Straßenrechten belastete Fläche: Straßenerweiterung				7 700

Zusammenstellung : von 4.3.1

Zusammenstellung der Flächen von 4.3.1

	vorhandene Straßen	4.850 qm
	geplante Straßen	13.720 qm
	Straßenerweiterung	700 qm
		<hr/>
		19.270 qm
4.3.2	Parkflächen	680 qm
4.3.3	Grünanlagen, Spielplätze	6.350 qm
4.3.4	Läden, Einkaufszentrum	1.500 qm
4.3.5	Sammelgaragen	1.950 qm
4.3.6	Kläranlage	1.050 qm
		<hr/>
		30.800 qm

Insgesamt 4.3 3.080 ha

das sind rd. 35 % des Brutto-Baugebietes

4.4 Netto-Bauland

4.2 = 10.830 ha
4.3 = 3.080 ha

7.750 ha Netto -Bauland

1.538 ha sind davon bebaut (Steinkamp)

6.212 ha stehen für die Bebauung zur Verfügung.
=====

4.5 Besiedlungsdichte

Vorhanden sind 16 Einfam.Hs. mit 28 WE
geplant sind 103 " mit 142 WE

170 WE

170 WE x 3,5 = 595 Personen

Besiedlungsdichte : 77 Personen je ha Nettobauland
(80 Pers. in neuen Baugebiet).

4.6 Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich :

87 Einfam.Hs. mit 160 qm Geschosfläche = 13.920 qm
15 " mit 200 qm " = 3.000 qm

Gesamtgeschosfläche = 16.920 qm
=====

Die nutzbare Geschosfläche errechnet sich aus diesen Voraussetzungen mit rd. 0,28 GfZ.
=====

(Da die Bebauung mit zweigeschossigen Häusern im Bebauungsplan nicht zwingend vorgeschrieben wurde, erfolgte die Berechnung wie eingesch. Häuser-.,

M. Müller $\frac{30}{Kv}$ 68

Aufgestellt B Dipl.Ing. Hans Joachim Moll, 3201 Itzum

Anlage zur

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4
der Gemeinde Itzum.

Berechnung der Garagen und Stellplätze

- 1) 3 Wohnblöcke mit je 6 WE = 18 WE
hierzu 18 Garagen südlich der Wohn-
blöcke, westlich der Straße 1
- 2) 5 x 3 Wohnhäuser am Hang nördlich
der Straßen 1 und 8
hierzu 15 Garagen in zwei Blöcken
am westlichen und östlichen
Ende der Hauslagen.

- 3) Park- bzw. Standflächen für den
öffentlichen, ruhenden Verkehr.

Die Flächen sind als 2,0 m breite
Streifen neben der 5,5 m breiten
Fläche für den rollenden Verkehr
ausgewiesen. Bei der Bemessung
der Standflächen sind die Zufahrten
zu den Grundstücken berücksichtigt
worden.

Straße 1	20 m	Standspur	=	12	Pkw
"	1	3 x 14 m	"	=	6 "
"	1	35 m	"	=	4 "
"	1	14 m	"	=	2 "
"	1	24 m	"	=	3 "
"	2	140 m	"	=	12 "

An den Enden der Wendeplätze = 19 "

Öffentlicher Parkplatz = 12 "
22

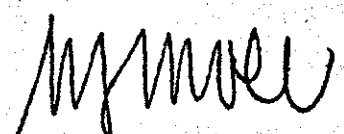
Anzahl der öffentlichen
Parkplätze für Pkw

70 Stück

Im Bereich der Straße Landwehr werden
sich ca. 20 Stück Parkstände parallel
zur Straße ausbauen lassen. Die-
se Plätze sind besonders geeignet für
Wanderer im vorgesehenen Grünzug zum
Gebiet des Knebel.

Aufgestellt :

Dipl.-Ing. Hans Joachim Koll
3.01 Itzum, Florianweg 3
Tel. 05064 - 432



Dipl.Ing. Hans Joachim Moll

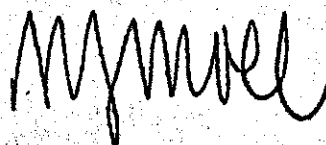
3201 Itzum, den 2.1.1969
Florianweg 3
05064 - 432

An

- ✓ Regierungspräsidium, Hildesheim
- ✓ Landkreis Hildesheim-Marienburg, Hildesheim, Kaiserstraße
- ✓ Straßenbauamt Hildesheim, Hildesheim, Hohnsen 53
- ✓ Wasserwirtschaftsamt Hildesheim, Hildesheim, Langelinienwall
- ✓ "Hastra", Langelsheim, Gartenstraße 25
- ✓ Preuß.Elektr.AG, Hannover, Marienstraße 34
- ✓ Müllabfuhrzweckverband, Groß Dungen
- ✓ Schulzweckverband, Groß Dungen
- ✓ Wasserzweckverband Egenstedt-Itzum-Lechstädt, Egenstedt
- ✓ Nds. Landvolk, Hildesheim, Bernwardstraße 8
- ✓ Handwerkskammer, Hildesheim, Braunschweigerstraße 53
- ✓ Industrie- und Handelskammer, Hildesheim, Hindenburgplatz
- ✓ Bischöfl. Generalvikariat, Hildesheim, Pfaffenstieg 2
- ✓ Ev.luth. Landeskirche, Hannover, Calenberger Straße 34
- ✓ Oberpostdirektion, Hannover, Zeppelinstraße 24

Betr. Gemeinde Itzum, Bebauungsplan Nr. 4

Im Auftrage der Gemeindeverwaltung übersende ich Ihnen
den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 4,
die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Bebauungsentwurf.
Sie werden gebeten, gem. § 2 BBauG als Träger öffentlicher
Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.



Reduhverhändlich: 25.02.70