

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5 "Hinter dem Dorfe" der Gemeinde Sorsum Landkreis Hildesheim-Marienburg

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sorsum ist das Gebiet westlich der westlichsten nord-südverlaufenden Ortsstraße in einer Bautiefe als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dieses Gelände soll in einem Bebauungsplan erfaßt werden, um die Bebauung zu regeln. Die Grundstücke im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich im Besitz der Klosterkammer, welche die Grundstücke schon verkauft hat bzw. bereit ist, zu verkaufen. Im südlichen Bereich sind private Eigentümer, die entweder für sich oder Familienangehörige bauen wollen bzw. bereit sind, Grundstücke zu verkaufen, so daß insgesamt kein Umlegungsverfahren notwendig ist.

Der bestehende Ortsrand im Westen ist gewachsen, lebhaft und verhältnismäßig gut begrünt. Bei der einseitigen Straßenbebauung besteht die Gefahr, daß durch strenge Reihung und enge Festlegung der Bebauung der Ortsrand aus ortsplannerischer Sicht sich verschlechtern könnte. Diese Überlegungen haben dazu geführt, durch den Bebauungsplan die Bebauung zwar zu ordnen, aber dem einzelnen Bauwilligen innerhalb dieser Ordnung Freiheiten zu lassen. Der Bebauungsplan enthält keine Baulinien, sondern nur Baugrenzen. Innerhalb dieser Baugrenzen kann der einzelne unter Berücksichtigung der Firstrichtung sein Haus planen. Die Firstrichtung wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) in einer Richtung festgelegt, während sie im Dorfgebiet (MD) zum Teil im Hinblick auf die evtl. Errichtung landwirtschaftlicher Nutzbauten in zwei Richtungen festgelegt wird.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt, es kann also sowohl ein- als auch zweigeschossig gebaut werden. Die Begrünung des alten Ortsrandes sollte in das Neubaugebiet durch entsprechende Anpflanzungen fortgesetzt werden.

Durch die lose Ordnung wird nach Durchführung der Bebauung der Ortsrand in seiner ansprechenden Art erhalten bleiben bzw. verbessert werden.

Die Erschließungsmaßnahmen sind im wesentlichen durchgeführt und eine Bebauung dieses Gebietes bereits eingeleitet.

Über die Erschließung lassen sich überschläglich folgende Angaben machen:

Das Straßenland ist im Besitz der Gemeinde Sorsum.

Flächen der Straße "Hinter dem Dorfe"

Die Berechnung der Straßenflächen erfolgt von Norden nach Süden:

225 m	x	10,0 m	=	2550 m ²
38 m	x	i.M. 9,5 m	=	361 m ²
90 m	x	i.M. 14,5 m	=	1305 m ²
205 m	x	i.M. 12,0 m	=	2460 m ²
127 m	x	9,0 m	=	1143 m ²
317 m	x	9,0 m	=	2853 m ²
253 m	x	9,0 m	=	<u>1377 m²</u>
				<u>12.047 m²</u>

davon bereits zum Teil ausgebaut:

ca. 90 m	x	14,5 m	=	1305 m ²
ca. 38 m	x	9,5 m	=	361 m ²
ca. 75 m	x	i.M. 13,0 m	=	<u>975 m²</u>
				<u>2.641 m²</u>

neu zu erstellende Straße:

12.047 m ²	-	2641 m ²	=	<u>9.406 m²</u>
-----------------------	---	---------------------	---	----------------------------

Fläche der Straße "Brückenstraße" (bereits ausgebaut):

61 m	x	11,0 m	=	<u>671 m²</u>
------	---	--------	---	--------------------------

Straßenbau / Neubau

$9.406 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ DM/m}^2 = 282.180,-- \text{ DM}$

Fertigstellung der z.T. ausgebauten Straße
"Hinter dem Dorfe"

ca. = 40.000,-- DM

Kanalisation

wird nach der Satzung der Gemeinde abgerechnet

Wasserleitung

wird nach der Satzung der Gemeinde abgerechnet

Beleuchtung

ca. 10 Leuchten a ca. DM 1.000,-- = 10.000,-- DM

332.180,-- DM

davon trägt die Gemeinde 10 %:

33.218,-- DM

298.962,-- DM

=====

Die Erschließungskosten werden nach der in der Gemeinde üblichen Abrechnung umgelegt.

Über die Bebauungsdichte lassen sich folgende Angaben machen:
Das Gebiet des Bebauungsplanes umfaßt ca. 6,95 ha. Nach Abzug der Verkehrsfläche und der Fläche, die mit landwirtschaftlichem Gebäuden bebaut sind bzw. bebaut werden, verbleibt noch eine Netto-Wohnfläche von ca. 4,16 ha.

Die Anzahl der Wohnungen beläuft sich schätzungsweise bei

33 freistehenden Einzelhäusern	=	33 WE
16 Doppelhäusern	=	16 WE
4 Mehrfamilienhäusern	=	20 WE
		69 WE
		=====

Es können bei den Einzel- u. Doppelhäusern mit 25 Einliegerwohnungen gerechnet werden, so daß insgesamt ca. 94 WE geschaffen werden können.
94 WE auf 4,16 ha = 22,6 WE/ha oder ca. 79 Einwohner/ha.

Sorsum, d. 19. 5. 1967
überarbeitet am 30.1.1974
I Plan/Bie/Zi.

