

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4 "Am Quellenweg"  
der Gemeinde Einum, Landkreis Hildesheim-Marienburg

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde Einum sieht sich nicht mehr in der Lage, die Baube-  
werber (im Augenblick sind es 24, davon allein 16 Ortsansässige)  
zufriedenzustellen ohne neue Baulanderschließung.

Da das bisherige Gartengelände im Südosten der Gemeinde nicht mehr  
genutzt wird weil die Interessenten fehlen, beschloß die Gemeinde,  
für dieses Gebiet einen Beb.-Plan aufzustellen.

Das Verfahren zur Genehmigung eines neuen Flächennutzungsplanes,  
in dem dieses Gebiet als Wohnbauland ausgewiesen wird, ist seit  
einiger Zeit eingeleitet.

Die Entwässerung dieses neu zu erschließenden Baulandes würde in  
die Ortskanalisation erfolgen, die in Kürze als Trennsystem gebaut  
wird.

## 2. Bodenordnende Maßnahmen

behält sich der Rat der Gemeinde auf Grund der gegebenen gesetzlichen  
Möglichkeiten vor, falls sich eine gütliche Einigung nicht er-  
reichen läßt.

## 3. Kosten für die Gemeinde

## 3.1 Kosten

3.21 Landerwerb für Straßen und Verkehr  
Fläche 2700 qm  
je qm DM 8,-- = DM 21.600,--

Landerwerb für sonstige öffentl.  
Einrichtungen Fläche 100 qm  
je qm DM 8,-- = DM 800,--

(Grünfläche um den östl. gelegenen  
Parkplatz)

3.22 Straßenausbau Fläche 2570 qm  
je qm DM 25,-- = DM 64.250,--

3.23 Kanalisation: Art - Trennsystem  
Gebührenordnung wird in Kürze  
erstellt

3.24 Wasserversorgung: Gebührenordnung vorhanden

Übertrag:	DM 86.650,--
3.25 Beleuchtung: 3 Leuchten verb. abelt	DM 3.000,--
Gesamterschließungskosten	DM 89.650,--
Der Anteil von 10 % für die Gemeinde beträgt	DM 8.950,--
Rest	DM 80.685,--
verteilt auf 18 Anlieger = jeweils ca. <u>DM 4.500,--</u>	
Eine Satzung über Erschließungsbeiträge wird erlassen.	

#### 4. Städtebauliche Werte

4.1 Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,510 ha

4.2 Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1,510 ha

#### 4.3 Erschließungsflächen

4.31 vorhandene Verkehrsflächen	0,013 ha	
4.32 geplante "	0,257 ha	
gesamte Verkehrsfl.	0,270 ha	0,270 ha

4.33 davon Parkfläche für ruhenden Verkehr  
Parkplätze 0,021 ha

4.34 sonstige Erschließungsflächen: Grün 0,010 ha

insgesamt 0,280 ha

das sind ca. 18,5 % des Bruttobaugebietes

4.4 Das Nettobaugebiet beträgt mithin 1,230 ha

#### 4.5 Besiedelungsdichte:

geplant 18 Einfamilienhäuser mit 18 Wohnungen	
davon ca. 1/3 Einliegerwohnungen	<u>6 Wohnungen</u>
zusammen	24 Wohnungen

Je Wohnung 4 Personen ergibt ca. 96 Einwohner

Besiedelungsdichte ca. 78 Einw./ha. Nettobauland.

4.6 Bei den geplanten, aber nicht festgelegten Grundstücksgrößen ergeben sich, überschlägig geschätzt, folgende etwa anzunehmende Werte für die Geschosfläche:

18 Einfamilienhäuser je ca. 140 qm = 2520 qm auf 12300 qm  
Netto-bauland

Geschoßfläche 1-geschossig

geteilt durch Nettobauland für 1. Gesch. ergibt eine GFZ von ca. 0,204, also unterhalb der festgesetzten Höchstgrenze von 0,5 GFZ

5. Verkehr

5.1 Klassifizierter Verkehr: wird nur indirekt berührt.

5.2 Ruhender Verkehr: im Plan vorgesehen: Die Planung ist so vorgenommen, daß Parzelle für Parzelle erschlossen werden kann.

G. Garagen Anzahl

18

ST Stellplätze, privat und nicht eingezäunt

18

P Parkplätze in öff. Verkehrsraum

~~18~~ 26

Wohnungsanzahl geschätzt nach 4.5 = 24, nach Brief gefordert 12 Parkplätze.

Vom Rat beschlossen am: 2.7.1970



  
Gemeindedirektor

Redukverbindlich: 27.10.72