

110

III. Erschließung

B e g r ü n d u n g

Das Be- zur Erweiterung des Bebauungsplanes  
" Grabenwiesen " in Schemmerberg um 3 Bauplätze

I. Anlaß zur Erweiterung des Bebauungsplanes

Die anhaltend starke Nachfrage nach Bauplätzen für Einzelhausbebauung in Schemmerberg macht die Erweiterung eines Wohngebietes notwendig. Aufgrund der mit dem in den letzten Jahren neu entstandenen Wohngebiet Krautgärten gegebenen Erschließungsvoraussetzungen bietet sich der östlich an das vorhandene Wohngebiet anschließende Bereich für die Ausweisung von 3 weiteren Bauplätzen an.

Im Flächennutzungsplan ist das in die Erweiterung eingezogene Gebiet als Wohngebiet dargestellt.

II. Im Bebauungsplanentwurf vorgeschlagene bauliche Nutzung

Die zur Bebauungsplan-Erweiterung anstehende Fläche beträgt ca. 2.600 qm. Der Entwurf sieht die Errichtung von 3 Einzelgebäuden auf dieser Fläche vor.

a.) Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA, §§ 1 und 4 BauNVO). Die Ausweisung von reinen Wohngebieten (WR) in ländlichen Gegenden ist wegen den von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung zwangsläufig ausgehenden Immissionen grundsätzlich nicht zu befürworten.

Im Plangebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

b.) Maß der baulichen Nutzung:

Die geplanten Wohngebäude sollen eingeschossig sein, mit ausbaubarem Dach bzw. Erdgeschoß. Als Dachform ist Satteldach oder Walmdach vorgeschrieben. Die Dachneigung wird auf 25 bis 38° festgesetzt, so daß der Einbau von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß möglich ist.

c.) Der Bebauungsplanentwurf sieht ausschließlich offene Bauweise vor, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

### III. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt erschlossen:

Der zur Erweiterung vorgesehene Bereich liegt östlich der Uhlandstraße, die bereits in einer Breite von 4,50 m ausgebaut ist. Von der Uhlandstraße zweigt im Norden ein kurzer Stichweg nach Osten ab, der das nördlich liegende Baugrundstück erschließt.

#### Erschließungskosten:

Die Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:

1. Straßenkosten	25.000,-- DM
2. Kanal	-,-- DM
3. Wasser	-,-- DM
4. Zuschlag für Unvorhergesehenes	5.000,-- DM

---

Geschätzte Gesamterschließungskosten 30.000,-- DM

### IV. Bodenordnungsmaßnahmen

Bei dem in den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Erweiterung einbezogenen Gebiet handelt es sich um Grundstücke, die von den Bauwilligen erworben werden. Bodenordnungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Bürgermeisteramt Schemmerhofen, den <sup>7. Juli 1981</sup> ~~15. Dezember 1981~~ .....

  
Hanscher, Bürgermeister