

## Begründung

### **zum Bebauungsplan Nr. 1 "Das Bergfeld" der Gemeinde Schessinghausen - Landkreis Nienburg/W.**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde von der Hochbauabteilung des Landkreises Nienburg/Weser im Auftrage des Rates der Gemeinde Schessinghausen ausgearbeitet. Für die Gemeinde Schessinghausen liegt z.Zt. noch kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Da aber ein dringender Bedarf an Baugelände besteht, hat die Gemeinde gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes den Bebauungsplan ausarbeiten lassen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist.

#### Lage des Baugebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Baugebiet "Das Bergfeld" liegt im Süden der Gemeinde Schessinghausen an der Straße nach Gr. Varlingen. Es wird begrenzt im Norden von dem Flurstück 195/1 und der Wegeparzelle 136/2 der Flur 3, im Osten durch die Flurstücke 40/2 und 40/3 der Flur 3, im Süden durch die Wegeparzelle 143 und das Flurstück 133 der Flur 3 und im Westen durch die Wegeparzelle 135 sowie die Flurstücke 1/1, 1/4 und 1/5 der Flur 3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine graue Umrandung im Plan farblich gekennzeichnet.

#### Bisherige Nutzung und Bauzustand

Die in diesem Plan liegenden Flächen werden bis auf 1 Baugrundstück z.Zt. landwirtschaftlich als Acker genutzt. Es handelt sich um Böden mittlerer Qualität. Der sandige Boden ist als Baugrund tragfähig und läßt die vorgesehene Bauweise zu. Der Grundwasserstand ist normal. Eine Unterkellerung der Gebäude bereitet somit keine Schwierigkeiten.

#### Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke ist planerisch gesichert. Sie erfolgt durch eine Planstraße, welche die vorhandene Wegeparzelle 143 kreuzt. Die finanzielle Sicherung der Erschließung ist durch die Möglichkeit der Erhebung von Erschließungsbeiträgen gewährleistet.

#### Bebauung

Das Baugebiet "Das Bergfeld" wird teils als allgemeines Wohngebiet (WA) teils als Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen. Es ist nur 1-geschossige Bauweise vorgesehen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der einzelnen Grundstücke ist im Bebauungsplan festgelegt. Der Bebauungsplan sieht vor, daß in diesem Gebiet 16 Einfamilienhäuser neu erstellt werden.

Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Fläche von etwa 7,11 ha. Davon entfallen auf landwirtschaftliche Freiflächen etwa 4,71 ha, auf Straßen 0,33 ha und auf die Baugrundstücke 2,07 ha.

Insgesamt können im Plangebiet einschl. der vorhandenen etwa 90 Einwohner untergebracht werden. Das entspricht einer Einwohnerdichte von 43 EW/ha Nettowohngebiet.

#### Versorgungsanlagen

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt in diesem Gebiet durch die Anlage von Bohrbrunnen. Für die Beseitigung von Abwässern auf den Grundstücken sollen Kleinkläranlagen nach DIN 4261 errichtet werden. Die Versorgung mit Elt. in diesem Gebiet ist gewährleistet. Sie erfolgt durch Freileitungen.

Kosten der Erschließung

Für die Erschließung des Baugebietes "Das Bergfeld" ergeben sich lt. Kostenüberschlag folgende Summen:

1. Für den Straßenbau

a) Grunderwerb	..... DM	.....
b) Ausbau der Straßen	<u>13.000.-</u> DM	<u>13.000.-</u> DM

2. St- Leitungen (Freileitungen)

..... DM  
10.000.- DM

Gestaltungsfragen

Für das Baugebiet "Das Bergfeld" wird zur Klärung von Baugestaltungsfragen vom Rat der Gemeinde Schessinghausen eine Ortsatzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung auf Grund der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBl. I S. 938) in Kürze erlassen werden.

Schessinghausen, den 21. 3. 1965

In auftrage des Rates der Gemeinde  
Schessinghausen

..... *R. Schmitt* .....