

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan für die Gemeinde B o d e n s e e, Kreis Duderstadt

Auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I.S.341) wurde anliegender Bebauungsplan aufgestellt. Er umfaßt das auf dem Plan mit grün punktierter Linie umrandete Gebiet. Es liegt am westlichen Dorfausgang, an der Landstraße (L.II.O. 2) nach Renshausen und wurde im vorderen Teil früher als Lehmgrube benutzt. Grundeigentümer ist die Realgemeinde Bodensee. -

Nach Abtragung und Einplanung der alten Lehmböschungen (im Bebauungsplan einpunktiert) verläuft das Gelände, von der Landstraße aus ansteigend, im rückwärtigen Teil fast ebenmäßig.

Die baulichen Voraussetzungen sind bei diesem Gelände günstig. Der Baugrund ist gut (fester Lehm) und die Grundwasserverhältnisse sind ideal (tiefer Grundwasserstand).- Die Entwässerung der Grundstücke ist über die zu erweiternde gemeindeeigene Regenwasserkanalisation möglich. - Auch der Anschluß der Grundstücke an die Versorgungsleitungen (Elt. und Wasser) macht keine Schwierigkeiten, weil das Gebiet unmittelbar an den alten Ortsbereich angrenzt.

Die Form, Lage und die Begrenzungsverhältnisse des Geländes führen zwangsläufig zu der im Bebauungsplan erfolgten Grundstücksaufteilung, nochzumal eine Zufahrt von der Landstraße aus nicht möglich ist (Verordnung über den Anbau an Verkehrsstraßen).- Es besteht aber Zufahrtsmöglichkeit vom hinteren Feldweg aus, welcher entsprechend ausgebaut und befestigt wird. -

Das Gelände wurde in vier verschieden große Bauplätze (ca. 15, 16, 17 u. 18 ar groß) so aufgeteilt, daß in der Baufluchtlinie Grundstücksbreiten von ca. 19,0 m entstehen. Grenzumlagen sind nicht erforderlich. Die einzelnen Grundstücke sind zwar sehr groß, aber, wie vorgesehen, für Nebenerwerbssiedlungen gut geeignet.

Zu dem Bebauungsplan wurden gemäß § 9 des BBauG folgende Festsetzungen getroffen:

- 1.) Es sollen nur eingeschossige Wohnhäuser (Eigenheime) mit niedrigem Drempeel und mit ganz oder teilweise ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden. Dabei soll es nicht ausgeschlossen sein, sofern es die Hanglage zuläßt, auch im Untergeschoß nach Süden Wohn- und Weilräume auszubauen, wenn dagegen das Dachgeschoß nicht, oder nur geringfügig ausgebaut wird. - Die Giebelstellung der Häuser soll, wie das bereits bestehende Haus Nr. 115, nach Süden und Norden erfolgen.- Dachaufbauten sind möglichst zu vermeiden und, wenn unvermeidbar, in ihrer Größe auf das Allernotwendigste zu beschränken. - Bei Errichtung kleinerer landwirtschaftlicher Bauten (Stallungen usw.) beim Wohnhause ist zulässig.

- 2.) Die Gebäude müssen außen geputzt werden und einen hellen, freundlichen Überputz oder Anstrich erhalten.
- 3.) Als Baugelände gilt das rückwärtige (nördliche) Gelände.
Auf dem Vorgelände, bis auf eine Tiefe von 36,- m, von der Achse der Landstraße gemessen, dürfen keine Gebäude errichtet werden (Abstand von Verkehrsstraßen). Nur offene Bauweise mit Einzelhäusern ist im Baugelände zulässig.
- 4.) Die zu errichtenden Wohnhäuser dürfen mit dem Erdgeschoßfußboden (Sockel) höchstens 1,0 m über Wegkrone liegen.
- 5.) Auf jedem Wohngrundstück ist mindestens ein Einstellplatz für Kraftfahrzeuge zu schaffen.
- 6.) Der als Vorgelände von Bauwerken freizuhaltende Grundstücksteil kann als Gemüsegarten benutzt werden. Vergl. auch Ziff. 8.
- 7.) Die Verkehrsfläche (der auszubauende Feldweg) liegt mit den Grundstücken etwa auf gleicher Höhe.
- 8.) Jedes Baugrundstück ist im Vorgelände - entlang der Landstraße - mit einem kleinen Vorgarten (Ziergarten mit Rasenflächen und Staudengruppen) auszustatten.
- 9.) Auf jedem Wohngrundstück sind die Schmutz-Abwässer in Einzelkläranlagen zu klären. Die gereinigten Abwässer sind in den Straßenkanal einzuführen.

Der vorläufige Ausbau des rückwärtigen Zufahrtsweges, einschl. Regenwasserkanalisation, erfordert einen Kostenaufwand von rd. 30 000,- DM.

Die Lage des neuen Baugeländes zur Ortsmitte und damit zum Verkehr (Omnibusverbindungen nach Göttingen, Duderstadt und Osterode/Harz) ist günstig, ca. 400 m Entfernung. - Auch Kirche und Schule sind in ca. 400 m Entfernung über größtenteils verkehrsarme Straßen leicht zu erreichen.

Bodensee, den 1. November 1961

Die Gemeindevertretung:

Der Bürgermeister: Der Gemeindevorstand:

Fahlbrück Fünne



Für die Planung:

Karl Damm

Architekt

Krebeck

über Duderstadt

[Handwritten signature]