

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 8

der Stadt Baunatal

Stadtteil Buchenhagen-Guntershausen

Von der bis zum 1.7.1972 noch selbständigen Gemeinde Buchenhagen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 im Ortsteil Guntershausen beschlossen und das Verfahren nach dem Zusammenschluß von der Stadt Baunatal fortgeführt.

Das neue Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und wird im Bebauungsplan als WR-Gebiet (reines Wohngebiet) festgesetzt. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt von dem Waldstück "Der Berg", im Osten und Süden bildet die von Guntershausen nach Rengershausen führende Kreisstraße K 18 die Grenze und im Westen verläuft die Abgrenzung parallel zu der geplanten Trasse der Bundesbahn-Schnellstrecke.

Um dem Bedarf und den Wünschen der Baulustigen gerecht zu werden, wurden die drei Variationen in punkto Geschößzahl festgesetzt. Das heißt in einem Teilbereich können dreigeschossige Mietwohnhäuser errichtet werden, in deren Nähe auch ein Kinderspielplatz und ein Kleinstkinderspielplatz vorgesehen sind. Weiterhin sind diesem Teilbereich an zwei Stellen insgesamt 26 Parkplätze zugeordnet.

Während längs der K 18 und im westlichen Teil des Baugebietes nur eingeschossige Bauweise zulässig ist, sind beiderseits der dreigeschossigen Bauten und im Kern Wohnhäuser mit zwei Geschossen möglich. Im eingeschossigen Bereich ist durch die Zulässigkeit der Errichtung eines Kniestockes bis zu einer Höhe von 50 cm der Ausbau des Dachgeschosses gegeben.

Für gestalterische Festsetzungen ist die Bausatzung der Stadt Baunatal verbindlich.

Bei einer dem Bebauungsplan entsprechenden Parzellierung verteilt sich die gesamte Fläche auf in

- 26 Bauplätze für eingeschossige Wohnhäuser
- 24 Bauplätze für ein- bzw. zweigeschossige Wohnhäuser
- 3 Bauplätze für dreigeschossige Wohnhäuser


Unter Berücksichtigung der üblichen Belegungsdichte von 3,5 Einwohner/Wohneinheit entspricht das etwa 350 Einwohnern für das ca 6,5 ha große Baugebiet bzw. 53 E/ha Bruttobauland.

Seitens der zuständigen Forstdienststelle wurde eine 35 m breite von jeglicher Bebauung freizuhaltende Schutzzone vom nördlich des Baugebietes gelegenen Waldes gefordert. Diese Flächen wurden teilweise als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Außerdem wurden die erforderlichen Kinderspielplätze deshalb in diesem Bereich eingeplant, um das wertvolle Bauland für eine Bebauung nutzen zu können.

Durch diese städtebauliche Maßnahme werden der Stadt Baunatal voraussichtlich folgende Unkosten entstehen:

a) Straßenbau	DM 437.570,--
b) Bewässerung	DM 71.250,--
c) Entwässerung	DM 237.500,--
d) Sonstiges (Grünanlagen, Spielplätze Straßenbeleuchtung)	DM 113.680,--
	<hr/>
	DM 860.000,--




.....
(Bürgermeister)

Baunatal im Januar 1973
IV DE 11/ba