BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 C

"LEISELFELD"

DER STADT BAUNATAL

KREIS KASSEL

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca 11,05 ha und wird begrenzt

im Süden durch eine gedachte Linie 15 m nördlich der Wegeparzellen 131/84 und 120/84 und durch Teile der Parzelle 17/3 der Gemarkung Kirchbauna Flur 1 sowie durch die Wegeparzelle 178/125 Flur 3 der Gemarkung Altenbauna;

im Westen durch Parzelle 278/56 und der Parzelle 58/3 der Gemarkung Altenbauna Flur 3;

im Norden durch Teile der Parzellen 58/3, 60/1, 60/2, 60/3, 60/4, 60/5, 48/6, 47/15, 47/18, 45/4, die Wegeparzelle 128 sowie Teile der Parzelle 45/5;

im Osten durch Teile der Parzelle 45/5.

1. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Um einer entsprechenden Nachfrage entgegenzukommen, Bürgern in der Stadt Baunatal und ihren Stadtteilen sowie auswärtigen Interessenten Grundstücke für Eigenheime anbieten zu können, hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, im Bereich "Leiselfeld" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in sachlicher und räumlicher Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Baunatal.

2. Auswahl des Geländes

Bei der Auswahl des Geländes für den Bebauungsplan war als Grund für die Entscheidung mitbestimmend, daß die Stadtteile Altenbauna, Kirchbauna und Großenritte langfristig zusammen wachsen sollen.

Das Gelände fällt in südöstlicher Richtung ab. Es ist daher im Hinblick auf Belichtung und Besonnung für Wohnbebauung gut geeignet.

3. Erschließung des Baugeländes

a) Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über die Theodor-Heus-Allee in Richtung Kirchbaunaer Straße.

b) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch Anschluß an das Leitungsnetz der Stadt Baunatal geschaffen.

c) Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Der Anschluß an das örtliche Kanalnetz erfolgt durch Einleitung in den im östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Hauptsammler.

d) Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist aus dem Stromnetz Baunatal ohne Schwierigkeiten möglich.

e) Abfallbeseitigung

Die anfallenden Abfälle werden durch die Müllabfuhr der Stadt Baunatal der Müllverbrennungsanlage der Stadt Kassel zugeführt.

4. Planung und bauliche Nutzung

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet dient ausschließlich dem Wohnen. Es ist daher entsprechend § 3 BauNVO als reines Wohngebiet ausgewiesen worden (WR).

Der Bebauungsplan ist in verschiedene Bereiche aufgegliedert, in denen unterschiedliche Geschossigkeit der Bebauung vorgesehen ist. In den Bereichen am nördlichen Rand des Bebauungsplanes sind in der Nähe der Haupterschließungsstraße Gebiete mit dreigeschossiger Bebauung ausgewiesen. Im Anschluß an diese Gebiete nach Süden und Westen ist zweigeschossige Reihenhausbebauung vorgesehen.

Im Innenbereich der beiden von Erschließungsstraßen vollständig umgebenen Baugebietsflächen sind zwei Bereiche für Teppichhausbebauung ausgewiesen. Diese Gebiete sind aufgeteilt in Bereiche mit eingeschossigen Atriumhäusern und Bereiche mit teilweise zweigeschossigen Winkelhäusern. Die Teppichhausbebauung wird durch öffentliche Fußwege an die öffentlichen Erschließungsstraßen und die öffentlichen Parkplätze angebunden.

Für Interessenten, die freistehende Einzelhäuser errichten möchten, sind entsprechende Gebiete ausgewiesen, in denen eingeschossige Bauweise festgesetzt ist. Im Gegensatz zu allen anderen Bereichen, in denen nur Flachdächer zulässig sind, dürfen in einem bestimmten Bereich nur Häuser mit Satteldächern errichtet werden..

Bei einer dem Bebauungsplan entsprechenden Grundstücksparzellierung teilt sich die gesamte Fläche auf in:

55 Bauplätze mit eingeschossiger Bauweise
18 Bauplätze mit Atriumhäusern
40 Bauplätze mit zweigeschossigen Reihenhäusern
4 Bauplätze mit zwei- bzw. dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern
3 Bauplätze mit dreigeschossigen Punkthäusern.

Durch Realisierung der vorgesehenen Bebauung werden 162 Wohneinheiten entstehen.

5. Kosten

Durch diese städtebauliche Maßnahme werden der Stadt Baunatal voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelten Kosten entstehen:

a) Verkehrsflächen	DM 1.130.000,—
b) Bewässerung	DM 130.000,—
c) Entwässerung	DM 400.000,—
d) Straßenbeleuchtung	DM 130.000,—
e) Sonstiges (Grünfl.)	DM 10.000,—
	DM 1.800.000,—

Städtebauliche Werte

1.0	Gesamtfläche des Geltungsbereiches (ausschließlich Reines Wohngebiet)		11,05 ha
2.0	Das Bruttobauland beträgt		11,05 ha
3.0	Erschließungsflächen		
3.1	Straßen		
	1590 m mit unterschiedlichen Breiten, einschließlich der Flächen von drei Wendeplätzen	13.780,0 m^2	
3.2	1120 m straßenbegleitende Wege	1.680,0 m^2	
	1250 m sonstige Fußwege	2.890,0 m^2	
3.3	Parkflächen	200,0 m^2	
3.4	Grünflächen	450,0 m^2	
	Erschließungsflächen insgesamt	19.000,0 m^2	1,9 ha
	Die Erschließungsfläche beträgt 17,2 % des Bruttobaugebietes		
4.0	Das Nettobauland beträgt		9,15 ha
5.0	Siedlungsdichte		
5.1	geplant sind 113 Einfamilienhäuser mit		113 WE
	7 Mehrfamilienhäuser mit		49 WE
	zusammen:		162 WE

5.2 Einwohnerzahl: 162 WE x 3,3 535 Personen

5.3 Siedlungsdichte: 59 Einwohner je ha Nettobauland

Baunatal, im April 1975

.....