

**Betr.: Bebauungsplan Nr. IV - Alte Gemeinde**  
**Begründung**

Aufgrund lebhafter Nachfrage sowie Mangel an schnell verfügbaren Wohnbauplätzen in der Gemeinde Balje soll auf dem näher bezeichneten gemeindeeigenen Grundstück ein Bebauungsplan aufgestellt werden, gem. Bundesbaugesetz.

Die Flächen sind in dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Mit der Zurverfügungstellung guter preisgerechter ortsnahmer Wohnbaugrundstücke will die Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung die Abwanderung teilweise verhindern und die Eigentumsbildung im Wohnungswesen gem. Bundesbaugesetz § 1, Abs. 4, fördern.

Um in der Nähe des Dorfgebietes eine möglichst ruhige Wohnnutzung anbieten zu können, wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. Bundesbaugesetz § 1 Abs. 5, soll die Bebauung 1-geschossig in offener Bauweise in Form von Einzelhäusern vorgenommen werden, da die angrenzende Bebauung in gleicher Form erstellt wurde.

Grundflächenzahl            0,25  
Geschoßflächenzahl        0,30.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine bereits vorhandene befestigte Straße zwischen der Landstraße II. Ordnung und der Baufläche Alte Gemeinde.

Die Versorgung mit dem täglichen Bedarf dieses Wohngebietes ist durch die vorhandenen Läden im Bereich der Kirche in unmittelbarer Nähe gewährleistet. Die Anbindung des Plangebietes an die öffentlichen Flächen ist durch einen Fußweg gewährleistet, der an dem Friedhof vorbei über weitere Fußwege zur Kirche und zum Schul- und Sportplatzgelände führt.

Die weiteren angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Auf jedem Grundstück ist ein Einstellplatz nach Bedarf geplant. Für Besucher stehen öffentliche Einstellplätze zur Verfügung.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Einzelkläranlagen mit biologischer Klärung sowie nachgeschalteter Bodenfiltration nach DIN.

Die Einzelgrundstücksgrößen werden auf mind. 1.000,-- qm festgelegt.

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits weitgehend vorhanden. Für den endgültigen Ausbau sind noch Kosten in Höhe von DM            zu erwarten. 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes werden von der Gemeinde gem. § 129 (1) i.V. mit § 128 BBauG getragen.

Auf die Anlage eines Kinderspielplatzes soll verzichtet werden, da ausreichende Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder beim naheliegenden Schulgelände vorhanden sind (Schul- und Sportplatzflächen). Diese Spielflächen sind von den Kindern gefahrlos zu erreichen.

Mit Vorlage der Unterlagen zur Genehmigung wird bei der Genehmigungsbehörde (Bezirksregierung Lüneburg) der Antrag auf Befreiung gem. § 5 Abs. 2 Nieders. Spielplatzgesetz von der Festsetzung eines Spielplatzes gestellt.

Aufgestellt, Balje, den

Der Bürgermeister:

1. Beigeordneter: