

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 20 "Schmalkenweg" der Gemeinde Wersen

---

vorhanden sind:	10 eingesch. Wohnhäuser	10 WE
geplant sind:	38 eingesch. Wohnhäuser	38 WE
	13 zweigesch. Wohnhäuser	40 WE

### A) Allgemeines

---

Der Rat der Gemeinde Wersen hat in seiner Sitzung am 2.11.1972 beschlossen, für ein Gelände zwischen den Ortsteilen Wersen und Büren, nördlich der Kreisstraße 16 einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen. Durch den Bebauungsplan soll eine sinnvolle geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 79, 78 und 136, Flur 10, Gemarkung Wersen,

im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 136, 84, 73, 155 und 66, Flur 10 und Flurstück 332 Flur 11, Gemarkung Wersen,

im Osten: durch den Weg "Alter Schulweg", die östliche Grenze des Flurstückes 332, Flur 11, Gemarkung Wersen und durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 331 und 1260, Flur 11, Gemarkung Wersen,

im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 332, Flur 11, Gemarkung Wersen und die nördliche Grenze des Strotheweges - K 16 (-2553) -

### B) Flächenaufteilung

---

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 11,78 ha und gliedert sich wie folgt:

Flächen für die Landwirtschaft	ca. 1,44 ha	=	12,2 %
Grünflächen (Spielplätze)	ca. 0,43 ha	=	3,7 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 1,31 ha	=	11,1 %
Nettobauland	ca. 8,60 ha	=	73,0 %
gesamt	ca. 11,78 ha	=	100,0 %

---

C) Bebauung

vorhanden sind:	10 eingesch. Wohnhäuser	10 WE
geplant sind:	38 eingesch. Wohnhäuser	38 WE
	13 zweigesch. Wohnhäuser	40 WE
	<hr/>	<hr/>
	insgesamt	88 WE

Bei einer Belegungsziffer von rd. 3,5/WE würden ca. 310 Einwohner im Planbereich wohnen, das sind ca. 36 Einwohner je ha Nettobauland.

D) Verkehr - Erschließung

Über die geplanten gemeindeeigenen Erschließungsstraßen, die Anschluß an die K 16 und weiter an die L 595 haben, ist das überörtliche Verkehrsnetz zu erreichen. Für den ruhenden Verkehr können nach Bedarf Einstellplätze und Garagen auf den einzelnen Grundstücken angelegt werden. Die Abwässer sollen über die geplante gemeindeeigene Kanalisation der Kläranlage zugeführt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des zentralen Rohrnetzes.

Die Stromversorgung ist durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes der Nike sichergestellt.

E) Ordnung des Grund und Bodens

Es ist zu erwarten, daß das Gelände ohne besondere bodenordnende Maßnahmen der Bebauung zugeführt werden kann.

F) Kosten

Für die Erschließung des Plangebietes werden der Gemeinde Wersen voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. 60.000,-- DM (= 10 %) entstehen.

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan (Teil 1: Plan und Teil 2: Text) in der Zeit vom 28. Mai 1973 bis zum 2. Juli 1973 öffentlich ausgelegen hat.

Wersen, den 17. Nov. 1973

Der Gemeindedirektor



*Huber*

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 79, 78 und 136, Flur 10, Gemarkung Wersen,
- im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 136, 84, 73, 155 und 66, Flur 10 und Flurstück 332 Flur 11, Gemarkung Wersen,
- im Osten: durch den Weg "Alter Schulweg", die östliche Grenze des Flurstückes 332, Flur 11, Gemarkung Wersen und durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 331 und 1260, Flur 11, Gemarkung Wersen,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 332, Flur 11, Gemarkung Wersen und die nördliche Grenze des Strothweges - K 16 (2553).

B) Flächenaufteilung

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 11,78 ha und gliedert sich wie folgt:

Flächen für die Landwirtschaft	ca. 1,44 ha	=	12,2 %
Grünflächen (Spielplätze)	ca. 0,43 ha	=	3,7 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 1,31 ha	=	11,1 %
Nettoanland	ca. 8,60 ha	=	73,0 %
	gesamt	ca. 11,78 ha	= 100,0 %