

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.2 "Bassenbusch" Ortsteil Meißendorf  
der Gemeinde W i n s e n (Aller) , Landkreis Celle

### I. Allgemeine Begründung

Als Erweiterung der bestehenden Wochenendsiedlung östlich der Erholungsanlage "Hüttenseepark" im Ortsteil Meißendorf ist die Ausweisung eines neuen Wochenendhausgebietes beschlossen worden. Im neuausgearbeiteten Flächennutzungsplan von Winsen ist das betreffende Gelände entsprechend dargestellt. Unter Erhaltung der Waldränder und Schonung des Baumbestandes sowie mit Auflagen für Neuanpflanzungen sollen Gruppen von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen werden.

Ein Bauungs-Entwurf ist nicht ausgearbeitet worden, da die Parzellierung einschließlich der Wege bereits vorhanden ist.

### II. Besondere Merkmale des Planes

Der Plan setzt Wochenendhausgebiet fest. Waldstreifen im Osten, Norden und Westen der Bauflächen sind für forstwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen, dabei dürfen im nördlichen 25-m-Streifen nur Laubholzgruppen mit Abständen wachsen, um Brandschutz zu geben.

Mindestgrundstücksgröße ist 600 qm, Höchstgröße der einzelnen Gebäude ist 80 qm. Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch Textfestsetzungen ergänzt, in denen auch die überbaubaren Grundstücksflächen beschrieben sind.

### III. Verkehrliche Erschließung

Von der im Westen vorbeiführenden Straße erfolgt über eine Einmündung die Zufahrt in das Plangebiet. Innerhalb zweigen zwei Planstraßen von der achsialen Straße I ab und treffen sich wieder am Beginn des Fußweges, der ohne Fahrverkehr die Verbindung mit dem östlichen Waldweg herstellt.

Weil auf allen Grundstücken Einstellplätze angelegt werden sollen, ist auf die Ausweisung von Parkflächen verzichtet worden. Auf den Grasflächen zwischen Wald und Hüttenseepark befinden sich außerdem umfangreiche Stellplätze.

An allen Einmündungen sind Sichtdreiecke festgesetzt.

### IV. Wasser- und Eltversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Eltanschluß ist gesichert. Für Trinkwasser und Abwasserbeseitigung werden Gruppenanlagen für das Gebiet geschaffen. Müll wird vom Zweckverband abgefahren.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 4,5590 ha  
davon sind Waldflächen 15.860 qm

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2,9730 ha  
1,5860 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Planstraßen	6,0 ohne Hochb.	580	175	3.655
Fußweg	6,0	45	25	295

2. Parkflächen

3. Sonstige Erschl.flächen

3.950
---
---

insgesamt 3.950 = 0,3950 ha

= 13,3 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 2,5780 ha  
davon sind bereits bebaut --- ha  
für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 2,5780 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind - Einzelhäuser mit ca. -- WE  
- Mehrfamilienhäuser mit ca. -- WE  
zusammen -- WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

Anzahl der Parzellen mal 80 qm = 41 x 80 = 2.480 qm  
=====

Aus der Grundstückseinteilung ergibt sich eine Zahl von  
41 Wohneinheiten (WE),

41 x 3,5 = 143 Personen      = 55 Personen je ha Nettobaul.  
=====                              =====

#### VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

##### 1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Verkehrsflächen mit einer Gesamtfläche von 3.950 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 30,-- DM je qm für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 118.500,-- DM. Sie werden zu 100 % auf die Anlieger verteilt, da die Straßen Privatwege bleiben sollen.

##### 2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erfordern :              Länge der Leitungen = rd. 580 m

Wasserleitung : 580 x 35,-- = 20.300,-- DM  
Kanalisation : 580 x 100,-- = 58.000,-- DM

#### VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Sie sind nicht erforderlich, weil die Erschließung im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer geschieht.



W i n s e n (Aller), den 2. 1973

*Reeler*  
Bürgermeister

*Kinder*  
Gemeindedirektor