

zum Bebauungsplan STEDDEN Nr.1 "Westlicher Rehrkamp"
der Gemeinde W i n s e n (Aller), Kreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Im Ortsteil Stedden soll für den örtlichen Bedarf ein Baugebiet ausgewiesen werden, das im Nordosten der Ortslage an der Kreisstraße 2 liegt. Im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan Winsen ist es als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Bebauungs-Entwurf 1:1000 als Seite 4 dieser Begründung ist die vorgesehene Parzellierung, Art der Bebauung und Verkehrsflächeneinteilung gezeigt.

II. Besondere Merkmale des Planes

Der Plan stellt eine Überarbeitung des Bebauungsplans Nr.1 von 1970 dar, der nicht rechtsverbindlich geworden ist. In der vorliegenden Fassung ist das Baugebiet verkleinert und mit dem erforderlichen Brandschutzstreifen versehen. Als Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in offener höchstens eingeschossiger Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bebaubar. Dachgeschoßausbau ist zugelassen, die Baugrundstücke müssen mindestens 1.250 qm groß sein.

Im Ort befindet sich in zulässiger Entfernung ein Kinderspielplatz, daher ist im Plangebiet keine Grünfläche dafür festgesetzt.

An der bestehenden Eltfreileitung ist nach Angaben des Versorgungsunternehmens die Schutzzone eingetragen. Sie wird aber wegen des Brandschutzstreifens nicht von überbaubaren Grundstücksflächen berührt.

III. Verkehrliche Erschließung

Da an der freien Strecke der K 2 Grundstücksanschlüsse nicht erlaubt sind, erfolgt die Erschließung über die vorhandene Straße an der Westseite. Von dieser zweigt südlich der Freileitung die Planstraße ab. Sie erhält nur einseitigen Hochbord. Das östliche Ende soll nicht befestigt werden und vor allem zur Verbindung mit dem Brandschutzstreifen dienen. Sichtdreiecke sind festgesetzt, öffentliche Parkflächen ausgewiesen.

IV. Wasser- und Eltversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Trinkwasser erhält der Ortsteil aus dem Netz des Verbandes Allertal. Eltversorgung ist gesichert. Abwasser muß über Einzelklärung auf den großen Grundstücken versickert werden, der Boden ist dafür geeignet. Müll beseitigt der Zweckverband.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,6807 ha
 davon sind Flächen des Brandschutzstreifens
 außerhalb des Baugebietes : 2.402 qm

0,2402 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1,4405 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Planstraße	1,5/5,5/0,5	171,5	198	1.484

1.484

2. Parkflächen

68

3. Sonstige Erschl.flächen

insgesamt 1.552 = 0,1552 ha

= 10,8% des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 1,2853 ha
 davon sind bereits bebaut --- ha
 für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 1,2853 ha

e) Besiedlungsdichte

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

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

$$12.853 \times 0,3 = \underline{\underline{3.856 \text{ qm}}}$$

Durch die Mindestgröße von 1.250 qm und bei Annahme von 1,5 Wohneinheiten je Grundstück ergeben sich 15 WE.

$$\begin{aligned} 15 \text{ WE} \times 3,5 &= 52 \text{ Personen} \\ &==== \\ &= 41 \text{ Einwohner je ha Nettobauland} \\ &==== \end{aligned}$$

IV. Kosten der Plandurchführung

1) Verkehrliche Erschließung

Im Bebauungsplan sind Straßenflächen mit einer Gesamtfläche von 1.552 qm festgesetzt. Bei Annahme von 45,-- DM je qm für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung ergeben sich überschlägig errechnete Gesamtkosten von 69.840,-- DM. Davon trägt die Gemeinde gemäß Erschl.satzung 10 % = 6.984,-- DM, die restlichen 90 % = 62.856,-- DM werden auf die Anlieger verteilt.

2) Wasserleitung

Diese Leitung wird etwa eine Gesamtlänge von 280 m haben. Bei 35,-- DM je m ergibt das Gesamtkosten von 9.800,-- DM. Darin sind Anschlußgebühren nicht enthalten.

3) Brandschutzstreifen

Der 12-m-Streifen ist als Erschließungsanlage zu behandeln. Für die Freilegung der rd. 2.400 qm muß mit Kosten in Höhe von 400,-- DM gerechnet werden. Dazu kommen jährlich Pachtbeträge für diese Fläche von rd. 50,-- DM. Die Gemeinde trägt 10 % der 400,-- DM = 40,-- DM.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Erschließung und Anlage des Schutzstreifens erfolgt im Einvernehmen mit den Grundeigentümern, bodenordnende Maßnahmen sind nicht zu erwarten.



W i n s e n (Aller), den 11.2.1974

A. stellv

[Handwritten signature]
Bürgermeister

[Handwritten signature]
Gemeindedirektor

Seite 4 :

Anlage Bebauungs-Entwurf 1:1000

