

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan SÜDWINSEN Nr.2 A "Ohe"
der Gemeinde W i n s e n (Aller), Kreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Das im Entwurf zum Flächennutzungsplan als WA dargestellte Gelände im Südosten des Ortsteiles Südwinsen soll für die geplante Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern erschlossen werden. Gleichzeitig soll ein Teilgebiet aus dem Bebauungsplan Nr.2 mit einer zusätzlichen Straße zur Erzielung kleinerer Baugrundstücke versehen werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Ein Bebauungs-Entwurf i.M. 1:1000 zeigt die mögliche Parzellenaufteilung und Bebauung sowie die Planstraßenquerschnitte.

II. Besondere Merkmale des Planes

Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet, es ist eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig, Dachgeschoßausbau erlaubt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt, die Geschoßflächenzahl mit 0,4.

An den bestehenden Eltfreileitungen sind Schutzstreifen ausgewiesen, mit Angabe der zulässigen Bauhöhen bei der 110-kV-Leitung.

Über die aufzuhebenden Festsetzungen aus dem Plan Nr.2 ist ein Textvermerk auf dem Plan angebracht.

III. Verkehrliche Erschließung

Drei Planstraßen sind zwischen die vorhandenen Straßen gelegt, je 8,5 m breit und mit Parkstreifen für ruhenden Verkehr. In tiefere Grundstücke führen kurze Stichwege, von denen nur Weg IIa einen Wendeplatz mit Parkfläche erhält. An allen Ecken sind die erforderlichen Sichtdreiecke festgesetzt. An den nicht auszubauenden Feldwegen östlich der Mündungen der Planstraßen I und II ist kein Anschluß der Grundstücke zulässig.

IV. Wasser- und Eltversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Das Gebiet wird an alle diese bestehenden Netze und Einrichtungen der Gemeinde angeschlossen. Zusätzliche Trafostationen werden nach Angaben des Versorgungsunternehmens ausgewiesen.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 6,1670 ha
davon sind

--- ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 6,1670 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
vorhandene Straßen	1,7+6,0+1,6	133	---	1.237
Planstraßen	1,5+5,5+1,5	668	445	6.123
Stichwege	6,5	43	144	423
	5,5	63,5	32	381
				8.164
2. Parkflächen				376
3. Sonstige Erschl.flächen				---

insgesamt 8.540 = 0,8540 ha

= 13,9 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 5,3130 ha
davon sind bereits bebaut 0,2070 ha
für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 5,1060 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 1 Einzelhäuser mit ca. 2 WE
- Mehrfamilienhäuser mit ca. - WE
zusammen - WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

$$53.130 \times 0,4 = 21.252 \text{ qm}$$

=====

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 170 WE
 =====
 Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. 87 WE
 zusammen mit den vorhandenen 2 WE
 ergeben sich insgesamt 89 WE
 =====

89 WE x 3,5 = 311 Personen
 =====
 = 59 Personen je ha Nettobauland
 =====

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 8.540 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 298.900,-- DM
 Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 29.890,-- DM
 Auf die Eigent. der Baugrundst. werden danach 90 % = 269.010,-- DM nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen verteilt, weil das Maß der baulichen Nutzung nicht unterschiedlich ist.

Gesamtgrundstücksfläche = 53.130 qm

zu erheben sind hiernach: $\frac{269.010,--}{53.130} = 5,06$ DM je qm
 =====

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erfordern: Länge der Leitungen = rd. 910 m

Wasserleitung: 910 x 35,-- DM = 31.850,-- DM
 Kanalisation : 910 x 100,- DM = 91.000,-- DM

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß den §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

W i n s e n (Aller), den 13.2. 1973



Jecker
 Bürgermeister
Kinder
 Gemeindedirektor