

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan SÜDWINSEN Nr.6 "Steinförder Weg"  
der Gemeinde W i n s e n (Aller), Landkreis Celle

### I. Allgemeine Begründung

Ein Gelände im Süden des Ortsteil Südwinsen zwischen dem Steinförder Weg und den Bahnhofsanlagen soll für Wohnbauten erschlossen werden. Wie im benachbarten Gebiet sollen eingeschossige Einfamilienhäuser mit Dachgeschoßausbau errichtet werden.

Zur Sicherung der baulichen Ordnung wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Die geplante Aufteilung in Bauparzellen und die Art der Bebauung sind im Bebauungs-Entwurf dargestellt, der i.M. 1:1000 als Anlage zu dieser Begründung ausgearbeitet ist.

### II. Besondere Merkmale des Planes

Als Art der Nutzung ist allgemeines Wohngebiet in höchstens zweigeschossiger offener Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,25 ausgewiesen, die Geschoßflächenzahl mit 0,4. Eine Trafostation ist an der Planstraße I ausgewiesen.

### III. Verkehrliche Erschließung

Neben den vorhandenen Straßen werden zwei Planstraßen der Erschließung dienen, je 9,0 m breit. Sie sollen wie folgt ausgebaut werden : Gehwege je 1,75 m, Fahrbahn 2 x 2,75 m = 5,50 m. Die bestehenden Straßen haben rd. 9,5 m Breite und können daher Gehwege von ca. 2 m Breite erhalten.

Parkstreifen für den ruhenden Verkehr sind festgesetzt. An allen Straßeneinmündungen sind die erforderlichen Sichtdreiecke ausgewiesen, dazu ist auch das bereits bebaute Flurst. 98/4 in das Plangebiet einbezogen worden.

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

Das Gebiet wird an alle diese vorhandenen zentralen Einrichtungen der Gemeinde angeschlossen werden. Für die Eltverteilung ist nach Angaben der Stromversorgung Osthannover GmbH. ein Trafostandort ausgewiesen. Das Zuleitungserdkabel wird in den Flächen der Planstraße I und des Steinförder Weges verlegt werden.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 3,1060 ha  
davon sind

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 3,1060 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
vorhandene Straßen	(2,5+5,5+2,0)/2	261	--	1.240
Planstr.I	1,75+5,5+1,75	263	40	2.410
Planstr.II	2,0+5,5+2,0	79	10	760
	1,75+5,5+1,75	147	30	1.350
				5.760
2. Parkflächen				230
3. Sonstige Erschl.flächen				---

insgesamt 5.990 = 0,5990 ha

= 19,3 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 2,5070 ha  
davon sind bereits bebaut 0,1220 ha  
für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 2,3850 ha

e) Besiedlungsdichte

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

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

$$25.070 \times 0,4 = 10.028 \text{ qm}$$

=====

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 79 WE  
=====

Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. 45 WE  
zusammen mit den vorhandenen 1 WE  
=====  
ergeben sich insgesamt 46 WE  
=====

46 WE x 3,5 = 161 Personen  
=====  
= 64 Personen je ha Nettobauland  
=====

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 5.990 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 209.650,-- DM  
Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 20.965,-- DM  
Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach 90 % = 188.685,-- DM nach dem Verhältnis ihrer Grundstücksflächen verteilt, weil das Maß der baulichen Nutzung nicht unterschiedlich ist :

Gesamtgrundstücksfläche = 25.070 qm

zu erheben sind hiernach:  $\frac{188.685,--}{25.070} = 7,52$  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. 490 m

Wasserleitung: 490 x 35,- DM = 17.150,-- DM  
Kanalisation : 490 x 100,- DM = 49.000,-- 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.



Winsen (Aller), den 13.6.1972

*[Signature]*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
Gemeindedirektor