

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Th ö r e n Nr.4 "Am Dorfe"
der Gemeinde W i n s e n (Aller) , Kreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Für den Eigenbedarf des Ortsteiles Thören sollen die Flächen förmlich ausgewiesen werden, die im Flächennutzungsplan als WA dargestellt sind. Im vorliegenden Bebauungsplan werden für die rd. 2 ha große Fläche im Nordosten der Ortslage die erforderlichen Festsetzungen getroffen.

Im Bebauungs-Entwurf als Anlage zu dieser Begründung sind die beabsichtigte Grundstücksteilung und die Fahrbahnen in den Verkehrsflächen dargestellt.

II. Besondere Merkmale des Planes

Als Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Geschöszahlen sind mit I und ausbaubarem Dachgeschoß ausgewiesen. Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. An der Nordseite des Plangebietes ist ein 25 m breiter Brandschutzstreifen zum Wald hin ausgewiesen. 12 m davon dürfen weder mit Einfriedigungen noch Bäumen und Sträuchern versehen sein. Die übrigen 13 m können innerhalb der eingezäunten Grundstücke liegen, es bestehen jedoch Einschränkungen des zulässigen Bewuchses.

III. Verkehrliche Erschließung

Die vorhandenen Straßenparzellen 78/17 und 3/55 an beiden Seiten der Neuen Waldstraße werden aufgenommen, z.T. verbreitert und z.T. verlängert (Westen) und schließlich mit der Straße Am Graben verbunden. Das dafür in Anspruch genommene Flurstück 13/9 erhält Ausgleichfläche an seiner Südostseite. An allen Einmündungen sind Sichtdreiecke ausgewiesen.

IV. Ver- und Entsorgung

Für die Wasserversorgung ist die Errichtung eines Gruppenbrunnens geplant, das Leitungsnetz wird aber so bald wie möglich an die Anlagen des Wasserversorgungsverbandes Allertal angeschlossen. Abwasserbeseitigung erfolgt dann durch Einzelanlagen mit örtlicher Versickerung. Eltversorgung ist gesichert, Müll wird vom Zweckverband abgefahren. Regenwasser wird in Straßenschächten versickert.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,6940 ha
 davon sind Brandschutzfläche : 4.250 qm

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2,2690 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

| Bezeichnung | Querschnitt m | Länge m | Ecken qm | Fläche qm |
|------------------------------|------------------|------------|-------------|--------------|
| verlängerte Neue Waldstr. | 1,5/5,5/1,5 | 64 | 38 | 582 |
| Straße 3/55 | 1,5/5,5/1,5 | 58 | 27 | 520 |
| Planstraße | 2,0/5,5/2,0 | 45 | -- | 427 |
| - " - | 1,5/5,5/1,5 | 174 | 42 | 1.521 |

3.090

2. Parkflächen

3. Sonstige Erschl.flächen

insgesamt 3.090 = 0,3090 ha

= 13,6% des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 1,9600 ha
 davon sind bereits bebaut --- ha
 für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 1,9600 ha

e) Besiedlungsdichte

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

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

19.600 x 0,4 = 7.840 qm
 =====

Aus dem Bebauungs-Entwurf ergeben sich 18 Grundstücke, bei Annahme von 1,5 WE je Grundstück sind das rd. 27 WE.

27 WE x 3,5 = 94 Personen
= 48 Einwohner je ha Nettobauland

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Straßenflächen mit einer Größe von 3.090 qm ausgewiesen. Bei Annahme von 35,- DM/qm für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich Gesamtkosten von rd. 108.150,- DM. Davon hat die Gemeinde entsprechend ihrer Satzung 10 % zu tragen = 10.815,- DM. Die übrigen 90 % werden auf die Anlieger verteilt.

2. Brandschutzwege (12-m-Streifen)

Für die Räumung des Baumbestandes sind etwa anzusetzen : 640,- DM (1.500,- DM/ha), dazu kommen jährliche Pachtbeträge von rd. 75,- DM (Bruttobodenrente ca. 170,- DM/ha).

3. Wasserleitung

Diese Leitungen werden im Plangebiet etwa folgende Summen erfordern :
Länge der Wasserleitung rd. 350 m,
350 x 35,- DM = 12.250,- DM .

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Straßen die erforderlichen Flächen zu erwerben. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen getroffen werden können, sollen die §§ 45 ff., 80 ff und 85 ff. des Bundesbaugesetzes (Umlegung, Grenzregelung, Enteignung) angewendet werden.

Die Anlage des Brandschutzstreifens erfolgt im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern.



Winsen (Aller), den 6.11.1973

Keeler
Bürgermeister

Kind
Gemeindedirektor