

B E G R Ü N D U N G

zum Änderungsdeckblatt des
Bebauungsplanes Nr. 5 "Lange Gärten"
der Gemeinde Winsen (Aller), Krs. Celle

I. Allgemeine Begründung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird erforderlich, weil nach Ablehnung des Gemeindevorschlages, die Ortsdurchfahrtsgrenze der Kreisstrasse 63 weiter nach Westen zu verlegen, keine Zufahrten zu den Grundstücken an der freien Strecke der K 63 möglich sind.

II. Besondere Merkmale

Das Deckblatt setzt wie im Bebauungsplan Nr. 5 allgemeines Wohngebiet in höchstens zweigeschossiger offener Bauweise fest. Grund- und Geschossflächenzahlen bleiben ebenfalls gleich: 0,2/0,2.

III. Verkehrliche Erschliessung

Der verkehrsmässigen Erschliessung dient die neue Planstrasse von 7,0 m Breite, die vom Meissendorfer Kirchweg in östlicher Richtung in das Plangebiet führt. Sie wird von einem geräumigen Wendeplatz mit Parkflächen abgeschlossen. Ein Fussweg in 3 m Breite verbindet den Wendeplatz mit der Meissendorfer Strasse. An der Kreisstrasse ist nunmehr Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die Sichtdreiecke sind eingezeichnet.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an die vorhandenen zentralen Anlagen der Gemeinde angeschlossen.

V. Städtebauliche Werte

- a) Das Gebiet des Deckblattes hat eine Grösse von 0,9630 ha
- b) Davon ist Erschliessungsfläche
- | | | | |
|-----|----------------------------|----------|-----------|
| 1.) | Planstrasse mit Wendeplatz | 860 qm | |
| 2.) | Fussweg | 85 qm | |
| 3.) | Parkfläche | 100 qm | |
| | zusammen | 1.045 qm | 0,1045 ha |
- = 10,8 % des Plangebietes
- c) Das Nettobauland beträgt mithin 0,8585 ha
- es ist ganz un bebaut -
- d) Besiedlungsdichte
- geplant sind 12 Einzelhäuser mit rd. 18 WE
18 WE x 3,5 = 63 Personen
= 74 Personen je ha Nettobauland

VI. Kosten der Erschliessung

a) Verkehrliche Erschliessung

Planstrasse mit Parkfläche	=	1.045 qm
1045 x 35,-- DM/qm	=	36.575,-- DM
Gemeindeanteil 10 %	=	<u>3.657,50 DM</u>
bleibt zu verteilen 90 %	=	32.917,50 DM

Zu erheben sind danach bei Umlegung auf die Grundstücksflächen (GFZ ist nicht unterschiedlich)

$$\frac{32.917,50}{8.585} = \underline{\underline{3,83 \text{ DM je qm}}}$$

~~VIII. Bad~~

b) Wasserleitung und Kanalisation

Die Leitungen werden im Plangebiet etwa die Länge von 105 m haben

Wasserleitung: 105 x 35,-- DM	=	<u>3.675,-- DM</u>
Kanal: 105 x 100,-- DM	=	<u>10.500,-- DM</u>

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 16.7.

1968

gez. Hombrecht,

gez. Linde,

Bürgermeister

Gemeindedirektor