

## Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

### "Lange Gärten", Winsen (Aller)

---

#### I.

##### Allgemeine Begründung:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Lange Gärten", Winsen (Aller), wurde erforderlich, weil in der Gemeinde Winsen ein Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes und Mietwohnungen besteht. Die vorhandenen Wohnbauflächen sind zum größten Teil durch Aufstellen von Bebauungsplänen der Bebauung zugeführt und decken den vorhandenen Bedarf nicht.

Das geplante Baugebiet liegt in der Nachbarschaft des landschaftlich sehr reizvollen Erholungs- und Sportgebietes im Allertal und wird von der Stechinellstraße und Bannetzer Straße mit dem Ortskern verbunden.

Um zu einer städtebaulich überzeugenden Gesamtkonzeption zu gelangen, ist der bestehende städtebauliche Maßstab berücksichtigt. Im Änderungsvorschlag ist im zentrumnah liegenden Baugebiet größere Dichte angestrebt, welche die Wirtschaftlichkeit einer solchen Maßnahme anhebt und dadurch bessere Bau- und Wohnungsqualität ermöglicht.

Der Plan sieht 15 Eigenheime und 121 Mietwohnungen vor. Die Änderung des Bauleitplanes ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

#### II.

##### Besondere Merkmale:

Die Änderung des Bauleitplanes schreibt vor:

a) Im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser

WA II GRZ. 0,2 GFZ 0,2

- allgemeines Wohngebiet (§ 4 der BNVO) in maximal zweigeschossiger offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und der Geschoßflächenzahl 0,2 -

b) Im Bereich der verdichteten Eigenheimbebauung

WA II GRZ. 0,3 GFZ 0,6 (§ 4 der BNVO)

Dieses ist ebenfalls allgemeines Wohngebiet in ein- bis zweigeschossiger Bauweise und mit einer Geschoßflächenzahl von 0,6 -

c) Im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung

WA III g GRZ 0,4, GFZ 0,7 (§ 4 der BNVO)

Auch dieses ist allgemeines Wohngebiet in ein- bis dreigeschossiger geschlossener Bauweise und mit einer Geschoßflächen-

zahl von 0,7.

III.

Städtebauliche Werte:

A) Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von 3,91 ha Brutto-Land.  
Erschließungsflächen:

1. Straßen, Wege, Plätze

	Querschnitt	Länge	Rundungen, Plätze	Fläche
Planstr. V	10,00	297,--	207,00	2.970,-- 207,--
Stichstr.	8,50	48,00	400,00 24,00	408,00 424,00
Fußweg	3,50	155,00		542,50
	3,00	43,00		129,00
			34,00	34,00
				<u>4.714,50</u>

2. Ruhender Verkehr

95,00  
220,00

315,00 m<sup>2</sup>

315,00

3. Sonstige Erschließungsflächen  
öff. grün

= 5.029,50  
= 12,78 %  
des Bruttobaugebietes

B) Das Nettobauland beträgt mithin:

3,41 ha

C) davon sind bereits bebaut:

0,33 ha

D) Für die Bebauung noch zur Verfügung  
stehendes Bauland:

3,08 ha

E) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind	3 Einfam.Häuser mit	3 WE
geplant sind	15 " " mit	15 WE
	6 Mehrf.Blöcke mit	<u>121 WE</u>
		139 WE

139 WE x 3,0 = 417 Personen

Besiedlungsdichte = 135 Pers./ha Nettobauland

Wohnungsdichte = 45 WE/ha.

Bauliche Nutzung = GFZ = 0,3

IV.

Verkehrliche Erschließung:

Die einzelnen Wohnblöcke sind durch die Stichstraße an die Planstraße V angeschlossen, welche die Verbindung zur Stechinellstraße und zum Meißendorfer Kirchweg und damit zur Ortsmitte herstellt.

Die Garagen der Mietblöcke sind z. T. in den Kellern der neben der Straße liegenden Blöcke untergebracht und zum anderen Teil zu Gruppenanlagen zusammengefaßt. Lediglich für die freistehenden Einfamilienhäuser sind Einzelgaragen auf den Grundstücken vorgesehen.

Es ist je Wohnung ein Einstellplatz oder Garage eingeplant.

V.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluß des Gebietes an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß des Gebietes an die örtliche Kanalisation gesichert.

VI.

Kosten der Durchführung der Erschließung:

Im Plangebiet sind Straßen und Wege mit einer Gesamtfläche von 0,50 ha vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von DM 14,--/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahnen, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung, Schmutzwasserkanal und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von DM 70.413,--.

Winsen (Aller), den 11. 8. 78

Der Bürgermeister:



Der Gemeindedirektor:

