

zur fünften Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 "Lange Gärten"
der Gemeinde W i n s e n (Aller), Landkreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.5 ist eine weitere Teiländerung erforderlich geworden. Durch andere Änderungen ist die Bedeutung der ausgewiesenen Planstraße VI zurückgegangen. Sie braucht nicht mehr zum Küsterdamm durchgeführt zu werden. Dabei ergibt sich die erwünschte Möglichkeit, die bisher getrennten Gemeinbedarfsflächen der Kirche zusammenzulegen. Weitere Gründe sind : geringfügige Vergrößerung des Kinderspielplatzes, Erweiterung des Küsterdammes für die Anlage einer Bus-Haltestelle und Verkürzung der Stichstraße VII.

II. Besondere Merkmale des Planes

Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert, es bleibt bei Grundstücken für kirchlichen Bedarf und allgemeinem Wohngebiet. Allerdings wird das bisher nicht festgesetzte Maß baulicher Nutzung für die Gemeinbedarfsgrundstücke nun ausgewiesen.

Der Kinderspielplatz erhält eine größere Fläche, für den Zugang von Osten wird ein Fußweg neu festgesetzt.

III. Verkehrliche Erschließung

Anstelle der durchgehenden Planstraße VI wird diese jetzt mit einem geräumigen Wendeplatz abgeschlossen, der öffentliche Parkflächen erhält, die auch für Besucher der Gemeinbedarfs-einrichtungen dienen sollen. Ein neu ausgewiesener Fußweg in drei m Breite geht von diesem Wendeplatz zum Küsterdamm. Die Stichstraße VII wird verkürzt und erhält einen Wendeplatz mit großem Wendekreis.

An der Westseite des Küsterdammes werden zusätzliche Flächen als Verkehrsfläche ausgewiesen, damit eine Bushaltestelle eingerichtet werden kann, während der Baumbestand an der Ostseite der Straße geschont wird.

IV. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an alle vorhandenen Einrichtungen und Netze der Gemeinde anzuschließen.

V. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungsflächen vor Ausbau in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Abmachungen keine befriedigenden Vereinbarungen zustandekommen, werden die §§ 45 ff., 80 ff und 85 ff. des Bundesbaugesetzes (Umlegung, Grenzregelung und Enteignung) angewendet werden.

VI. Bebauungs-Entwurf

Als Erläuterung der geplanten Aufteilung der Verkehrsflächen und Einteilung der Baugrundstücke ist als Seite 4 dieser Begründung der Bebauungs-Entwurf M. 1:1000 ausgearbeitet worden.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,4968 ha
 davon sind Grünfläche Ki.sp.platz 2.129 qm

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2,2839 ha

c) Erschließungsflächen
 1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Planstr. VI	1,0/5,5/2,0	87	25	764
Wendeplatz				310
Planstr.VII	0,5/5,5/0,5	61	25	421
Wendeplatz				287
Fußweg	3,0	131	9	402
Verbreiterung Küsterdamm				312
				2.496
2. Parkflächen (9 Plätze in 1 enthalten)				---
3. Sonstige Erschl.flächen				---

insgesamt 2.496 = 0,2496 ha

= 11 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 2,0343 ha
 davon sind bereits bebaut (Teilfläche Kirche) ca. 0,2000 ha
 für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 1,8343 ha

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

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen
 Gemeinbedarfsgrundstück : 10.690 qm x 0,4 = 4.276 qm
 allgemeines Wohngebiet : 9.653 qm x 0,4 = 3.861 qm

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes (WA) 32 WE

Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd.	22 WE
zusammen mit den vorhandenen	-- WE
ergeben sich insgesamt	22 WE

22 WE x 3,5 = 77 Personen
 =====
 = 80 Personen je ha Nettobauland
 =====

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 2.496 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 45,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 112.320,- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 11.232,- DM

Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach 90 % = 101.088,- DM nach dem Verhältnis der Summen aus ihren Grundstücks- und zulässigen Geschoßflächen verteilt :

Gesamtgrundstücksfläche	=	22.839 qm
Gesamtgeschoßfläche	=	8.137 qm
Summe	=	30.976

zu erheben sind hiernach: $\frac{101.088,-}{30.976} = 3,26$ DM je qm Summe

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.

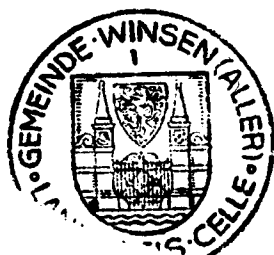
2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erfordern: Länge der Leitungen = rd. 160 m

Wasserleitung:	160	x	35,- DM	=	5.600,- DM
Kanalisation :	160	x	100,- DM	=	16.000,- DM

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

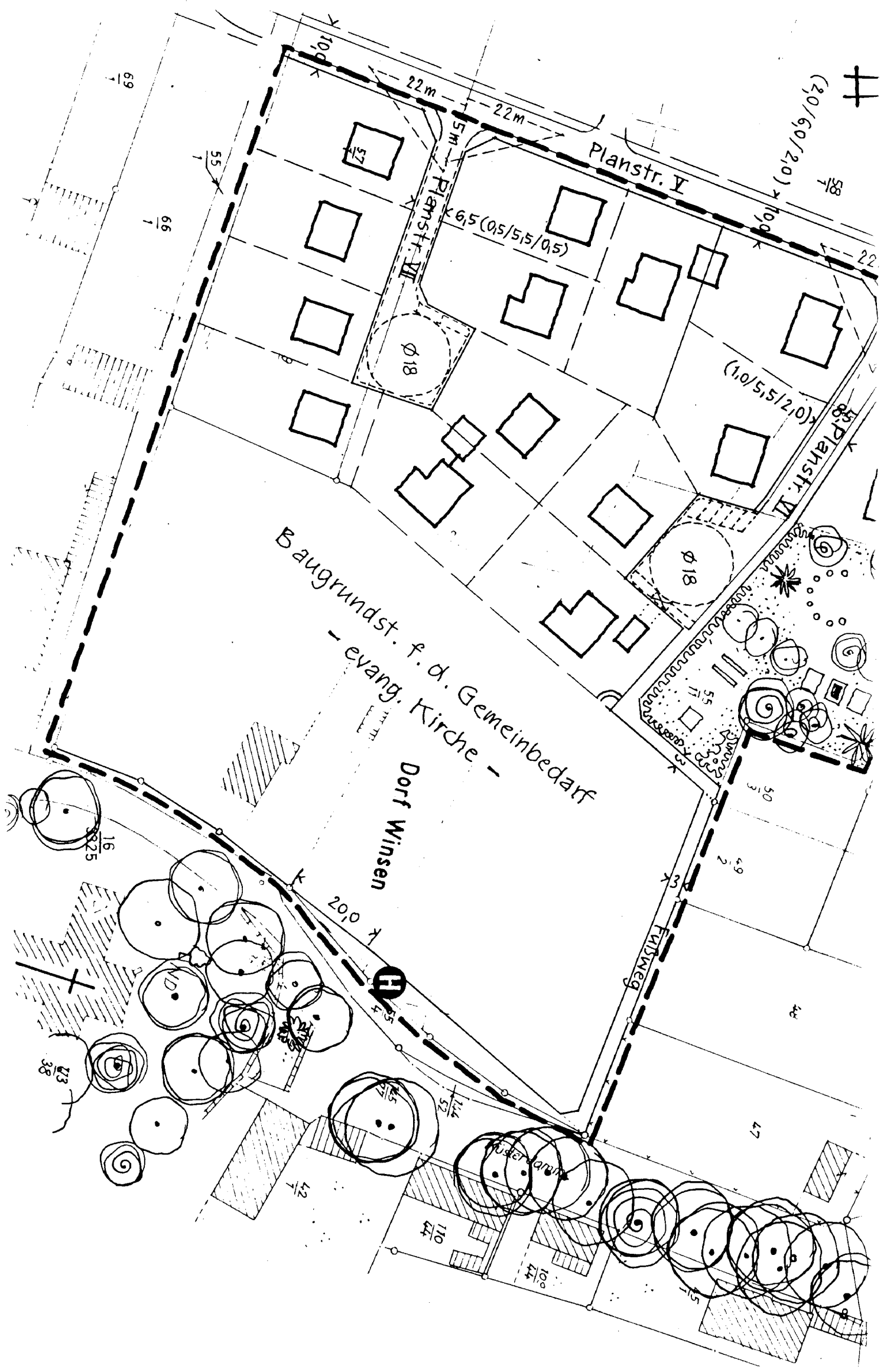
Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß den §§ 45 ff., 80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



W i n s e n (Aller), den 6.9. 1974

[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Gemeindedirektor



†
 (20/60/20)
 88

Planstr. V

6,5 (0,5/5,5/0,5)

(1,0/5,5/2,0)

Ø 18

Ø 18

Baugrundst. f. d. Gemeinbedarf
 - evang. Kirche -
 Dorf Winsen

FISWEG

20,0

11

16
 3825

23
 38

110
 44

110
 44

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100