

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5 "Lange Gärten" der
Gemeinde W i n s e n (Aller), Landkreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 5 für das Gelände im Westen der Ortslage aufgestellt, das von folgenden Straßen begrenzt wird: Im Norden von der Runden Straße, im Osten von der Poststraße einschliesslich Schulfläche der Volksschule, dem Junkernhof und dem Küsterdamm, im Süden von der Bannetzer Straße und im Westen vom Meissendorfer Kirchweg einschliesslich Schulgelände und einer Bautiefe nach Westen nördlich der Schule.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet zum größten Teil als Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

II. Besondere Merkmale

Im Plangebiet liegen zwei Schulen, für die Erweiterungsflächen festgesetzt sind. Als weitere Flächen für den Gemeinbedarf sind Grundstücke für die katholische Kirche ausgewiesen. Westlich des Küsterdammes ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen abgegrenzten Gebiete sind im Plan eingetragen. An der Stechinellstraße ist ein Gebiet für mehrgeschossige Gebäude ausgewiesen.

III. Verkehrliche Erschliessung

Die Geländeteile zwischen den vorhandenen Straßen werden durch neue Planstraßen erschlossen, davon werden die Planstraßen II und V 10 m breit, die übrigen 8 m und die kurzen Stichwege 6 bis 7 m breit angelegt. Parkstreifen sind an allen Straßen ausgewiesen, für die Mehrfamilienhäuser sind Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. Stellplätze und Einzelgaragen sind auf allen Einzelgrundstücken möglich. An allen Einmündungen sind Sichtdreiecke festgesetzt. Für die Begradigung der Landesstraße 180 ist an der Bannetzerstraße eine Fläche ausgewiesen, ebenso soll der Küsterdamm verbreitert werden.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an die zentralen Anlagen der Gemeinde angeschlossen.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 37,6240 ha
 davon sind
 Kinderspielplatz 0,1610 ha
 Grundst.f.Kirchen 1,4210 ha
 Grundst.f.Schulen 4,8530 ha 6,4350 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 31,1890 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Fläche für die	L 180	-	-	2.290
Kreisstr. 63	4,0+6,0+4,5	346	120	5.140
Poststraße	2,5+6,0+3,0	125	385	1.820
	(2,5+6,0+3,0)/2	140	-	800
Anlieger=	2,0+6,0+2,0	1630	110	16.410
straßen	(2,0+6,0+2,0)/2	414	250	2.320
	2,0+5,5+0,5	1296	450	10.820
Stichwege	0,5+6,0+0,5	51	180	540
	0,5+5,0+0,5	667	310	4.310
Fußweg	3,0	52	4	160
				<u>44.610</u>
2. Parkflächen				1.660
3. Sonstige Erschl.flächen				

insgesamt 46.270 = 4,6270 ha

= 14,8 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 26,5620 ha
 davon sind bereits bebaut 6,8190 ha
 für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 19,7430 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 54 Einzelhäuser mit ca. 81 WE
 - Mehrfamilienhäuser mit ca. WE
 zusammen 81 WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

16.700 x 0,6 = 10.020 qm
 14.130 x 0,5 = 7.065 qm
 234.790 x 0,2 = 46.958 qm
64.043 qm
 =====

Ohne das Mischgebiet und

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

357 WE
=====

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

263 WE
81 WE
344 WE
=====

344 WE x 3,5 = 1.204 Personen

= 48 Personen je ha Nettobauland
=====

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind nach Abzug d. Flächen für die klassif. Straßen Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 36.220 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 35.00 DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 1.267.700.-- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % 126.770.-- DM

Auf die Eigent. der Baugrundst. werden danach 90 % = 1.140.930.-- DM nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und zulässigen Geschoßflächen verteilt.

Heranzuziehende Grundstücksflächen = 213.330.- qm
zugehörige Geschoßflächen = 53.585.- qm
Summe: 266.915.- qm

zu erheben sind hiernach: 1.140.930.-- = 4,27 DM je qm Summe
266.915 =====

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. 3.960 m

Wasserleitung: 3.960 x 30.-- DM = 118.800.-- DM
Kanalisation: 3.960 x 100.-- DM = 396.000.-- 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 -9. Aug. 1967

[Signature]
Bürgermeister

1967
[Signature]
Gemeindedirektor