

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4 "Grosses Neues Land"
der Gemeinde Winsen/Aller, Kreis Celle

I.

Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 4 für das Gelände zwischen Mühlenweg und Brauckmanns Kerbstieg im Osten der Ortslage aufgestellt.

Die Erschliessung soll durch eine längs durchführende Strasse erfolgen. Zur Vermeidung langer schmaler Baugrundstücke ist die Anordnung von 10 kurzen Stichwegen vorgesehen, an denen je vier Häuser liegen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde, der zur Zeit im Genehmigungsverfahren ist, wird das Gelände als Wohnbaufläche dargestellt.

II.

Art und Mass der baulichen Nutzung

Der Plan schreibt allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise vor. Im Satzungstext ist die Möglichkeit des Dachgeschossausbaues vorgesehen.

Die Grundflächenzahl (= zulässige qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche) wird mit 0,2 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (= zulässige qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche) soll 0,3 betragen.

III.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch die zentralen Anlagen der Gemeinde erfolgen.

IV.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 4,1660 ha
davon ist

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 4,1660 ha

c) Verkehrsflächen

vorhanden	Querschnitt m	Länge m	Eckab= schr. qm	Fläche qm
Anlieger- strassen	$(1,5+3,5+1,0)/2$	110,5	-	442
	$(3,0+5,5+3,5)/2$	107	-	443
geplant				385
Anlieger- strasse	1,5+3,5+2,0+1,5	386	47	4.100
5 Stichwege	5 m breit	24	15	675
5 Stichwege	5 m breit	25	15	700
				5.475

Die Gesamtstraßenfläche
(= 15,3 % des Bruttobaugebietes) beträgt 6.360 qm = 0,6360 ha
Davon sind Parkflächen ca. 590 qm
Stellplätze und Garagen sind auf jedem Grundst. möglich

d) Das Nettobauland beträgt mithin 3,5300 ha
davon sind bereits bebaut 0,0660 ha
für die Bebauung noch zur Verf. stehendes Bauland 3,4640 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind	1	Einfam.häuser mit ca.	1	WE
	-	Mehrf.	" " "	WE
geplant sind	47	Einfam.	" " "	70 WE
	-	Mehrf.	" " "	WE
			71	WE
zusammen			71	WE

71 WE x 3,5 = 249 Personen
= 71 Personen je ha Nettobauland

f) Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

35.300 x 0,3 = 10.590 qm

(71 WE x 150 qm = 10.650 qm)

V.

Bodenordnungsmaßnahmen

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

VI.

Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet befinden sich

vorhandene nicht ausgebaute sowie geplante Straßen mit einer Gesamtfläche von 6.360 qm. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm ergeben sich überschläglich errechnete Gesamtkosten von 222.600,-- DM.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt diese hiervon 10% 22.260,-- DM. Die übrigen 90% =

200.340,-- DM werden auf die Eigentümer der Baugrundstücke nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksfl. u. zul. Geschoßfl. verteilt.

Gesamte Grundstücksfläche = 35.300 qm

Gesamte Geschoßfläche = 10.590 qm

Summe: = 45.890 qm

Zu erheben sind hiernach : 200.340,-- = 4,36 DM je qm Summe 45.890

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.

Winsen/Aller, den 29. 1. 1964⁵



[Signature]
Bürgermeister Gemeindeirektor