

Genehmigt

Satzung

gem. § 11 d. Bundesbaugesetz

vom 23. 6. 60

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Köterfeld"
der Gemeinde Winsen (Aller), Kreis Celle

Auflagen

- keine -

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4.3.1955
(Nds.GVBl. S 55) und der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 20. 5. 1962
23.6.1960 (BGBl. I 1960 S.341) und der §§ 2 und 5 der Verordnung
über Garagen und Einstellplätze vom 17.2.1939 in der Fassung des
Ministerpräsidenten der Bundesregierung vom 13. Sept. 1944 (Reichsarbeitsblatt I Nr. 237) der
Rat der Gemeinde Winsen (Aller) am 15. März 1962 beschlossen: Ca 94/II



Auftrage:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Köterfeld"
mit dem Datum vom 12.1.1962 wird zur Satzung der Gemeinde Winsen
(Aller) erklärt. Er setzt durch Zeichen, Farbe und Text die städte-
bauliche Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches fest.

Die Begründung des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Planes.

§ 2

Das im Bebauungsplan festgesetzte reine Wohngebiet dient ausschließ-
lich dem Wohnen. Zulässig sind nur Wohngebäude, Stellplätze und Ga-
ragen für Personenkraftwagen für den eigenen Bedarf der Wohnungs-
inhaber. Gemeinschaftsstellplätze und Garagen für Lastkraftwagen
sind nicht zugelassen.

Kleintierställe sind zulässig, wenn eine Belästigung der Nachbarn
nicht zu befürchten ist.

§ 3

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl darf 0,2 nicht
überschreiten.

§ 4

Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt
§ 31 BBauG.

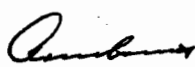
§ 5

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Winsen (Aller), den 15. März 1962

Gemeinde Winsen (Aller)




(Armbrust)
Bürgermeister


(Linde)
Gemeindedirektor

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Kisterfeld" der
Gemeinde Winsen (Aller), Kreis Celle

I.

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Winsen besteht ein grosser Bedarf an Baugrund-
stücken für Familienheime im Sinne des 2. Wohnungsbaugesetzes. Zur
Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 1
für das Gelände östlich der Immanuel-Kant-Strasse zwischen Hasseles
und Wolthäuser Strasse aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von ca. 62 Wohnungen abgestellt und
deckt den Wohnbedarf für voraussichtlich 2 Jahre.

Das Gelände wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohngebiet
ausgewiesen.

II.

Art und Mass der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt reine Wohnbebauung, und zwar in 1-ge-
schossiger offener Bauweise vor.

Die Geschossflächenzahl $\left(\frac{\text{Grundrissfläche} \times \text{Geschosszahl}}{\text{Grundstücksfläche}} \right)$
wird durch den Plan auf 0,2 festgesetzt.

III.

Be- und Entwässerung

Die Wasserversorgung und Entwässerung der geplanten Bauten wird an
die zentralen Einrichtungen der Gemeinde angeschlossen.

IV.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von		4.7124 ha
= Bruttobauland		
b) Verkehrsflächen		
Vorhandene Strassen	0.2178 ha	
Geplante "	0.2458 ha	
	0.4636 ha = 9,8 % des	
	Bruttobaulandes	0.4636 ha
c) Das Nettobauland beträgt mithin		4.2488 ha
davon bereits bebaut		0.1640 ha
d) Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes		
Bauland		4.0848 ha

e) Im Bebauungsplan sind vorgesehen	61 WE
41 Einzelhäuser x 1,5 =	
vorhanden ist 1 Haus mit	<u>1 WE</u>
Die Gesamtzahl der Wohnungen beträgt mithin	62 WE

Besiedlungsdichte:

62 x 3,5 = 217 Personen
 = 51 Personen je ha Nettobauland

V.

Bauordnungsmassnahmen

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 befriedigende 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 des Planes

Im Plangebiet sind vorhandene, nicht ausgebaute und geplante Strassen mit einer Gesamtfläche von 4.636 qm enthalten. Bei einer Annahme von 25,-- DM je qm ergeben sich überschläglich errechnete Gesamtkosten von 115.900,-- DM.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt diese hiervon
 10 % = 11.590,-- DM,
 90 % = 104.310,-- DM werden auf die Eigentümer der Baugrundstücke nach dem Verhältnis ihrer Grundstücksflächen und der Frontmeterlängen (50:50) verteilt. $\frac{104.310,--}{2} = 52.155,--$ DM

Gesamtgrundstücksfläche = Nettobauland = 42.488 qm
 Gesamtfrontmeterlänge = 987 m

Zu erheben sind hiernach:

- a) $\frac{52.155,--}{42.488} = 1.23$ DM je qm Grundstücksfläche
- b) $\frac{52.155,--}{987} = 52.83$ DM je m Frontlänge

Beispiele:

Grundstück A (Durchschnitt westlich der Planstr.) mit 1.116 qm und 18 m Frontlänge bezahlt

a) 1.116 x 1.23	=	1.372,68 DM
b) 18 x 52.83	=	950,94
		<u>2.323,62 DM</u>

Grundstück B (Durchschnitt östlich der Planstrasse)
mit 921 qm und 19 m Frontlänge bezahlt

a) 921 x 1.23 = 1.132.83 DM

b) 19 x 52.83 = 1.003.77 DM

2.136.60 DM

=====

Die Anschlussgebühren für die Wasserleitung und für die Kanalisati
die aufgrund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern
später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

Winsen (Aller), den 15. März 1962

Gemeinde Winsen (Aller)



Armbrust
(Armbrust)
Bürgermeister

Linde
(Linde)
Gemeindedirektor