

Satzung

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Lönsweg"
der Gemeinde Winsen (Aller), Kreis Celle

Auf Grund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4.3.1955 (Nds. GVBl. S. 55) i.d.F. des Änderungsgesetzes vom 18.4.1963 (Nds. GVBl. S. 255) und der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) am 12. März 1964 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für den Bebauungsplan Nr. 3 "Lönsweg", der einen Bestandteil dieser Satzung bilden, sind die durch zeichnerische Darstellung und Beschriftung des Planes getroffenen Festsetzungen verbindlich.

§ 2

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung und des Orts und der Zeit seiner öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Winsen (Aller), den 12. März 1964



Armbrust
(Armbrust)
Bürgermeister

Linde
(Linde)
Gemeindedirektor

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) nach Maßgabe der Genehmigungsverfügung vom heutigen Tage.

Lüneburg,
Ic/H4a (39) Ce 94/IV



27. Okt. 1964
Regierungspräsident
Anfrage:

Diese Satzung mit dem Bebauungsplan Nr. 3 wurde nach der Bekanntmachung vom 13.11.1964 gemäß § 12 BBauG vom 13.11.1964 bis 27.11.1964 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan ist damit am 27.11.1964 rechtsverbindlich geworden.

Winsen (Aller), den 28.11.1964

Linde
Gemeindedirektor



B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 3 "Lönsweg"
der Gemeinde Winsen (Aller), Kreis Celle

I.

Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 3 "Hasseler Strasse - Wolthäuser Strasse" für das Gelände im Nordosten der Ortslage zwischen der Hasseler und der Wolthäuser Strasse aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Erschliessung des Gebietes soll durch eine Nord-Süd-Strasse zwischen der Hasseler und der Wolthäuser Strasse erfolgen, die im Norden mit einem leichten Bogen in die Hasseler Strasse eingeführt wird.

II.

Art und Mass der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt allgemeines Wohngebiet in höchstens zweigeschossiger offener Bauweise vor.

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

III.

Be- und Entwässerung

Die Wasserversorgung wird an die zentrale Wasserleitung der Gemeinde angeschlossen.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch die zentrale Kanalisation der Gemeinde.

IV.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2.7680 ha
davon ist

- ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2.7680 ha

c) Verkehrsflächen

vorhanden	Querschnitt m	Länge m	Eckab- schr. qm	Fläche qm
Anlieger- strassen	3,25+6,5+3,25 2,0 + 6,0+ 2,0	160 113	- -	1.040 560
geplant				1.600
Anlieger- strassen	1,5 + 5,0 + 1,5	207	40	1.698
Parkplätze	2,0	66	-	132
				1.830

Die Gesamtstraßenfläche
(= 12,4 % des Bruttobaugebietes beträgt 3.430 qm = 0.3430 ha
Davon sind Parkflächen ca. 135 qm
Stellplätze und Garagen sind auf jedem Grundst. möglich

d) Das Nettobauland beträgt mithin 2.4250 ha
davon sind bereits bebaut - ha
für die Bebauung noch zur Verf. stehendes Bauland 2.4250 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind	- Einfam.häuser mit ca.	- WE
	- Mehrf. " " "	- WE
geplant sind	26 Einfam. " " "	39 WE
	- Mehrf. " " "	- WE
zusammen		<u>39 WE</u>

39 WE x 3,5 = 137 Personen
= 56 Personen je ha Nett bauland

f) Die gesamten zulässigen Geschößflächen betragen

24.250 x 0,3 = 7.268 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 3.433 qm. Bei einer Annahme von 35,--DM je qm ergeben sich überschläglich errechnete Gesamtkosten von 120.155,--DM.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt diese hiervon 10 % = 12.015.50 DM. Die übrigen 90 % = 108.139.50 DM werden auf die Eigentümer der Baugrundstücke in dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksfl. und zul. Geschößfl. verteilt

Gesamte Grundstücksfläche = 24.250 qm
Gesamte zulässige Geschößfläche = 7.268 qm


Summe: = 31.518 qm

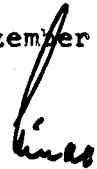
Zu erheben sind hiernach: $\frac{108.139.50}{31.518} = \underline{\underline{3.44}}$ DM je qm Summe

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besondere Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.



Winsen (Aller), den 3. Dezember 1963


(Armbrust)
Bürgermeister


(Linde)
Gemeindedirektor