

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 12 "Sandgärten"
der Gemeinde Winsen (Aller), Kreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 12 für das Gelände im Norden der Ortslage zwischen der Alten Celler Heerstrasse und dem Sandfeld aufgestellt.

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohn- und gemischte Baufläche dargestellt.

II. Besondere Merkmale

Der Südteil des Plangebietes ist als Mischgebiet und Gewerbegebiet in höchstens zweigeschossiger offener Bauweise ausgewiesen, die Grundflächenzahl beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl 0,4.

Im übrigen Gebiet ist allgemeines Wohngebiet in zwingend zweigeschossiger Bauweise (Dachgeschoss gilt als 2. Vollgeschoss) festgesetzt. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen betragen 0,2 und 0,3.

Das Gewerbegebiet soll durch einen grünen Schutzstreifen gegen das Wohngebiet abgeschirmt werden.

Für den Bau eines kirchlichen Kindergartens ist an der Planstrasse VI eine Fläche ausgewiesen.

III. Verkehrliche Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt durch die vorhandenen Strassen: Hasseler Strasse im Süden, Sandfeld im Norden, Trift im Osten und Am Glockenberg im Westen. Die Planstrasse I ist in ost-westlicher Richtung von der Trift zum Glockenweg geplant, von ihr gehen die Strassen II, IV, V und VI nach Norden und Süden ab. Die Planstrasse VII führt von der Strasse II als Stichweg nach Westen. Parkstreifen sind an der Planstrasse I ausgewiesen: in den vorhandenen 9 bis 10 m breiten Strassen können sie beim Ausbau neben der Fahrbahn angeordnet werden. Garagen oder Stellplätze sind auf allen Grundstücken möglich.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an die zentralen Anlagen der Gemeinde angeschlossen.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von **16,0580 ha**
 davon sind **Kindergarten 0,2350 ha**
Wald 0,3150 ha

0,5500 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach **15,5080 ha**

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Anliegerstrassen	(1,5+5,5+2,0)/2	764	30	3.470
	1,25+5,5+1,25	518	80	4.125
	2,0+5,5+2,0	341	-	3.240
	2,5+5,5+2,0	384	80	3.920
	1,0+5,5+0,5	135	20	955
	0,5+5,0+0,5	179	60	1.130
Wendeplätze				1.110
				17.950
2. Parkflächen (ca. 350 qm in 1 enthalten)				-
3. Sonstige Erschl.flächen				-

insgesamt **17.950 = 1,7950 ha**

= **11,6%** des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin **13,7130 ha**
 davon sind bereits bebaut **6,0590 ha**
 für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland **7,6540 ha**

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind **34** Einzelhäuser mit ca. **50 WE**
 - Mehrfamilienhäuser mit ca. **- WE**
 zusammen **50 WE**

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

Gewerbegebiet:	Misch- und Wohngebiet:
21.230 x 0,4 = <u>8.492 qm</u>	109.230 x 0,3 = 32.769 qm
	6.670 x 0,4 = <u>2.668 qm</u>
	<u>35.437 qm</u>

bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 138 WE
zusammen mit den vorhandenen 50 WE
ergeben sich insgesamt 188 WE

188 WE x 3,5 = 658 Personen
= 58 Personen je ha Nettobauland (ohne GE)

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 17.950 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 35,-DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 628.250,-- DM
Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 62.825,-- DM
Auf die Eigent. der Baugrundst. werden danach 90 % = 565.425,-- DM nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und zulässigen Geschossflächen verteilt.

Gesamtgrundstücksfläche = 137.130 qm
Gesamtgeschossfläche = 43.929 qm
Summe = 181.059 qm

zu erheben sind hiernach : $\frac{565.425,--}{181.059} = \frac{3,13}{-----}$ 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 Planstrassen = ca. 825 m

Wasserleitung: 825 x 35,-- DM = 28.875,-- DM; Kanal: 825 x 100,-- DM
82.500,-- 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

1966

Bürgermeister

Gemeindedirektor