

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 14  
"Westlich der Sandstrasse"  
der Gemeinde Winsen (Aller), Kreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 14 für das Gelände im Nordosten der Ortslage zwischen Wolthäuser Strasse, Sandstrasse, Brauckmanns Kerkstieg und Ottenweg aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

II. Besondere Merkmale

Der Plan schreibt allgemeines Wohngebiet in höchstens zweigeschossiger Bauweise vor. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen werden mit 0,2 festgesetzt. An der Wolthäuser Strasse ist ein Kinderspielplatz von ca. 1.200 qm Grösse ausgewiesen.

III. Verkehrliche Erschliessung

Für die Erschliessung des Geländes zwischen den in Abschnitt I genannten Strassen ist die Planstrasse I vorgesehen. Parkflächen sind am Wendeplatz ausgewiesen. Garagen und Stellplätze sind auf allen Grundstücken möglich, Sichtdreiecke sind an allen Einmündungen festgesetzt.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an die zentralen Anlagen der Gemeinde angeschlossen.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von **4,1760 ~~176~~ ha**  
 davon sind Kinderspielplatz 1.200 qm

0,1200 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach

4,0560 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Wolth. Str.	(3,0+6,0+3,0)/2	113	-	678
	(2,0+6,0+1,0)/2	114	-	513
Brauckm.Kerk- stieg	(2,0+6,0+2,0)/2	211	-	1.055
Sandstrasse	1,5+2,0	157	20	570
Ottenweg	1,0+2,5	219	20	767
Planstr. I	1,25+5,5+1,25	143	20	1.164
Wendeplatz				95
				<b>4.842</b>
2. Parkflächen				<b>38</b>
3. Sonstige Erschl.flächen				<b>-</b>

insgesamt

**4.880**

= 0,4880 ha

= 12 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin

3,5680 ha

davon sind bereits bebaut

1,1180 ha

für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland

2,4500 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 9 Einzelhäuser mit ca.

13 WE

- Mehrfamilienhäuser mit ca.

- WE

zusammen

13 WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

**35.680 x 0,2 = 7.136 qm**

bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 40 WE  
zusammen mit den vorhandenen 13 WE  
ergeben sich insgesamt 53 WE  
53 WE x 3,5 = 185 Personen  
= 52 Personen je ha Nettobauland

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 4.880 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 128.800,- DM

Entspr. der Erschl. Satz. trägt die Gemeinde 10 % = 12.880,- DM

Auf die Eigent. der Baugrundst. werden danach 90 % = 115.920,- DM nach dem Verhältnis der Grundstücksgrößen und Frontmeterlängen

verteilt (je 50 %).  
Gesamtgrundstücksfläche = 36.880 qm (einschl. Spielplatz)  
Gesamtfrontlänge = 1.010 qm

zu erheben sind hiernach :  $\frac{57.960}{36.880} = 1,54 \text{ DM je qm}$   
 $\frac{57.960}{1.010} = 56,40 \text{ DM je m}$

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 = 143 m

Kanal: 143 x 100,- DM = 14.300,- DM  
Wasserleitung: 143 x 35,- DM = 5.005,- 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 11. 10. 1966



*[Handwritten signature]*  
Herr. Bürgermeister Gemeindedirektor