

zum Bebauungsplan Nr.20 "Wickers Imberg Mitte"
der Gemeinde W i n s e n (Aller), Kreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Das Gebiet der Ortslage Winsen in der Mitte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.15 "Wickers Imberg" soll nun ebenfalls der Bebauung zugeführt werden. Im Bebauungs-Entwurf Nr.15 war die Erschließung bereits skizziert, die Anschlüsse der Straßen sind dort schon ausgewiesen. Im neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche entsprechend dargestellt.

Der Bebauungs-Entwurf in überarbeiteter Fassung zeigt die Höhenlinien, die vorgesehene Grundstückseinteilung, mögliche Bebauung und geplante Ausbildung der Straßenquerschnitte.

II. Besondere Merkmale des Planes

Das Plangebiet erstreckt sich auf die unbebauten Flächen zwischen der Waller Straße (L 298), dem Bruchfeld, der Moorstraße und der Runden Straße. Vom Plangebiet Nr.15 werden im Nordosten kleinere Teile einbezogen, weil geringfügige Änderungen der dort festgesetzten Erschließungswege erforderlich geworden sind.

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß mit der Grundflächenszahl 0,3 und der Geschosflächenzahl 0,5 soll eine wirtschaftliche Ausnutzung des Gebietes ermöglichen, es sollen Einzel- oder Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit ausbaubarem Dach zulässig sein.

Als Grünfläche ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen, seine Fläche reicht auch für angrenzende Wohngebiete mit aus. Auf die Bestimmungen des Nds. Gesetzes über Spielplätze zu den Kleinkinderspielplätzen ist hingewiesen. Ein weiterer Hinweis bezieht sich auf die Gestaltungssatzung, die für dieses Plangebiet aufgestellt werden soll.

Einige vorhandene Laubbäume sind als zu erhalten festgesetzt, die Baugrenzen nehmen darauf Rücksicht.

III. Verkehrliche Erschließung

Haupterschließungsstraße wird die Verlängerung der Straße Wickers Imberg in Nord-Süd-Richtung sein. Sie und die übrigen Planstraßen sind so geplant, daß Erdarbeiten zur Überwindung der Hügel in Grenzen bleiben können. Tiefere Grundstücksteile werden mit einigen kurzen Stichwegen erschlossen, ein Fußweg führt am Spielplatz vorbei, der an der Straße IV abgepflanzt wird.

Sichtdreiecke an allen Einmündungen sorgen für die Übersicht. Einzelbäume mit höherem Kronenansatz sind in ihnen zulässig. Öffentliche Parkflächen sind als Längsstreifen an allen Planstraßen festgesetzt. Stellplätze und Garagen können ohne besondere Ausweisung auf den Einzelgrundstücken errichtet werden.

IV. Wasser- und Eitversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Das Gebiet wird an die vorhandenen Netze der Gemeinde Winsen angeschlossen, Müll beseitigt der Zweckverband des Landkreises Celle. Neue Trafostationen werden nach Angaben des Versorgungsunternehmens festgesetzt.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 10,5740 ha
davon sind Grünfläche (Kindersp.platz) 1.560 qm

0,1560 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 10,4180 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Wickers Immberg	1,5/2,0/6,0/1,5	306	--	3.366
Planstr. I	1,5/6,0/1,5	182,5	35	1.677
II	1,5/6,0/1,5	143,5	35	1.326
III	1,5/6,0/1,5	259	59	2.390
IV	1,5/6,0/1,5	376,5	105	3.493
Stichwege	6,5	140	92	1.002
	5,0	32	24	184
Fußweg	3,0	62	4	190
				13.628
2. Parkflächen (rd. 460 qm in 1 enth.)				472
3. Sonstige Erschl.flächen				--

insgesamt 14.100 = 1,4100 ha

= 13,6 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 9,0080 ha

davon sind bereits bebaut --- ha

für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 9,0080 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind - Einzelhäuser mit ca. - WE

- Mehrfamilienhäuser mit ca. - WE

zusammen - WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

90.080 x 0,5 = 45.040 qm

=====

(2 % davon als Mindestfläche des Kinderspielplatzes
= 901 qm, ausgewiesen sind 1.560 qm)

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 375 WE
=====

Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. 140 WE
zusammen mit den vorhandenen --- WE
ergeben sich insgesamt 140 WE
=====

140 WE x 3,5 = 490 Personen
=====

= 55 Personen je ha Nettobauland
=====

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 14.100 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 45,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 634.500,-- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 63.450,-- DM

Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach 90 % = 571.050,-- DM nach dem Verhältnis der Summen aus Grundstücks- und zulässigen Geschoßflächen verteilt :

Gesamtgrundstücksfläche = 90.080 qm
Gesamtgeschoßfläche zul. = 45.040 qm
135.120 qm

zu erheben sind hiernach: $\frac{571.050,--}{135.120} = 4,23$ 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 Beiträge erfordern: Länge der Leitungen = rd. 1.480 m

Wasserleitung: 1.480 x 35,- DM = 5.180,- DM
Kanalisation : 1.480 x 100,- DM = 14.800,- 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.

W i n s e n (Aller), den 5. 3. 1974



[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Gemeindedirektor