

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan WOLTHAUSEN Nr.1 "Beim Hofe"  
der Gemeinde W i n s e n (Aller), Kreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Im Ortsteil Wolhausen ist zur Deckung des örtlichen Bedarfs die Ausweisung der im Entwurf zum Flächennutzungsplan als WA - allgemeines Wohngebiet - dargestellten Fläche im Norden der Ortslage beschlossen worden. Der vorliegende Plan setzt die Einzelheiten fest. Das Gelände liegt westlich der B3 zwischen der Kreisstraße 3 nach Winsen und der Faßstraße. Im Bebauungs-Entwurf 1:1000 ist die vorgesehene Aufteilung in Baugrundstücke dargestellt, außerdem die geplante Fahrbahnausbildung in den Planstraßen.

II. Besondere Merkmale des Planes

Der Plan ist die neue Fassung des früheren, nicht rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Wolthausen Nr.1 von 1970. Es wird allgemeines Wohngebiet in höchstens eingeschossiger offener Bauweise vorgeschrieben, Dachgeschosse können voll ausgebaut werden. Mindestgrundstücksgröße ist 800 qm Fläche. Nur Einzel- und Doppelhäuser dürfen errichtet werden. Ein Kinderspielplatz ist im Plangebiet nicht ausgewiesen, weil an der angedeuteten Stelle südlich des Geländes ein solcher in ausreichender Größe vorhanden ist. Auf die Vorschriften über Kleinkinderspielplätze ist hingewiesen.

III. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird durch eine 8,5 m breite Planstraße erschlossen, die von der Faßstraße ausgeht und den Straßenansatz im Süden des Geltungsbereichs erreicht. Drei tiefe Grundstücke sollen über einen Stichweg in 6,5 m Breite zugänglich sein. An allen Straßen sind öffentliche Parkflächen festgesetzt, Sichtdreiecke sind ausgewiesen.

IV. Wasser- und Eltversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Winsen. Eltversorgung ist gesichert. Abwässer werden häuslich geklärt und versickert. Der Müll wird vom Zweckverband des Landkreises abgefahren.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,8700 ha  
davon sind

--- ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2,8700 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Planstraße	1,5/5,5/1,5	285	108	2.530
Stichweg	0,5/5,5/0,5	40	217	477
				3.007
2. Parkflächen (2 Plätze in 1 enth.)				173
3. Sonstige Erschl.flächen				----

insgesamt 3.180 = 0,3180 ha

= 11,1 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 2,5520 ha  
davon sind bereits bebaut -- ha  
für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 2,5520 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind - Einzelhäuser mit ca. - WE  
- Mehrfamilienhäuser mit ca. - WE  
zusammen - WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

$$25.520 \times 0,3 = 7.656 \text{ qm}$$

=====

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 63 WE  
=====

Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. 42 WE  
zusammen mit den vorhandenen -- WE  
ergeben sich insgesamt 42 WE  
=====

42 WE x 3,5 = 147 Personen  
=====

= 58 Personen je ha Nettobauland  
=====

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 3.180 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 143.100,-- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 14.310,-- DM

Auf die Eigent. der Baugrundst. werden danach 90 % = 128.790,-- DM nach dem Verhältnis ihrer Grundstücks- und zulässigen Geschoßflächen verteilt :

Gesamtgrundstücksfläche = 25.520 qm  
Gesamtgeschoßfläche = 7.656 qm  
Summe = 33.176 qm

zu erheben sind hiernach:  $\frac{128.790,--}{33.176} = 3,88$  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 Leitungen = rd. 400 m

Wasserleitung: 400 x 35,--DM = 14.000,-- DM  
Kanalisation : --- x DM = 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 11.2/ 1974

1. stellv. Bürgermeister

Gemeindedirektor