

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Ahnwende III" der Gemeinde  
Gamsen, Kreis Gifhorn

### I.

#### Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Gamsen besteht ein grosser Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des 2. Wohnungsbaugesetzes, der besonders durch die Nähe der Gemeinde zur Kreisstadt Gifhorn und zum Volkswagenwerk Wolfsburg begründet ist. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 1 für das Gelände westlich der Bundesstrasse 4 zwischen dieser und dem Wege Am Sportplatz aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von ca 100 Wohnungen abgestellt und deckt den Wohnbedarf für voraussichtlich 2 Jahre.

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohngebiet und als Mischgebiet ausgewiesen.

### II.

#### Art und Mass der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt ~~keines Wohngebiet~~ <sup>Kleinsiedlungsgebiet</sup> und Mischgebiet, X  
und zwar in 1- bis 2-geschossiger offener Bauweise vor.

Die Geschossflächenzahl  $\left( \frac{\text{Grundrissfläche} \times \text{Geschosszahl}}{\text{Grundstücksfläche}} \right)$

wird durch den Plan in den bezeichneten verschiedenen Gebieten mit 0,2 und 0,6 festgesetzt.

### III.

#### Be- und Entwässerung

Eine zentrale Wasserversorgung und Kanalisation besteht in der Gemeinde noch nicht. Bis zur Ausführung der zentralen Wasserversorgung, die geplant wird, müssen die Siedlungen deshalb entweder Einzelbrunnen erhalten oder an eine Gruppenwasserversorgung angeschlossen werden. Ein Platz für diese Gruppenwasserversorgung ist in dem Plan nördlich des Jahnweges vorgesehen.

Die Beseitigung der Abwässer muss bis zur Fertigstellung der geplanten Kanalisation in wasserdichten Gruben erfolgen. Bei der Anlage einer Gruppenwasserversorgung könnten auch Hauskläranlagen mit Versickerung der Abwässer auf den Einzelgrundstücken errichtet werden.

### IV.

#### Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 10.1700 ha

- 2 -



X geändert laut Parallelbuch Seite 64  
Pkt 4 Beschluss v. 26. 9. 62

Kaurer

b) Verkehrsflächen

Vorhandene Straßen	0.4429 ha	
Geplante Straßen	<u>0.5543 ha</u>	
rd.	0.9970 ha = 9,8 % der	
	Gesamtfläche	0.9970 ha

c) Das Nettobauland beträgt mithin 9.1730 ha  
davon bereits bebaut rd. 3.6060 ha

d) Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland 5.5670 ha

e) Nach den festgesetzten Geschossflächenzahlen errechnet sich die zulässige Geschossfläche für das unbebaute Nettobauland wie folgt:

11050 qm x 0,2 <sup>x)</sup>	= 2210 qm	<sup>x)</sup> Bei Mischgebiet
44620 qm x 0,2	= <u>8924 qm</u>	nur 0,6/3 für Wohnbauten anzurechnen
	11134 qm	

f) Bei einer Geschossfläche von 100 qm je Wohnung können errichtet werden 111 WE  
vorhanden sind 26 Häuser mit ca 39 WE  
Die Gesamtzahl der Wohnungen beträgt mithin 150 WE

Besiedlungsdichte:

150 WE x 3,5 = 525 Personen  
= 57 Personen je ha Nettobauland bei voller Ausnutzung der festgesetzten Geschossflächenzahlen.

Die voraussichtliche tatsächliche Besiedlungsdichte wird etwa betragen:

525 - 15 % = 447 Personen  
= 49 Personen je ha Nettobauland.

V.

Bauordnungsmaßnahmen

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 befriedigende 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 des Planes

Im Plangebiet sind vorhandene und geplante Straßen mit einer Gesamtfläche von 9970 qm enthalten. Bei einer Annahme von 25.--/qm je qm ergeben sich überschläglichs errechnete Gesamtkosten von 244.250.--/.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt dieses hiervon  
10 % = 24.425,--  
90 % = 219.825,-- werden auf die Eigentümer der Baugrund-  
stücke nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen  
und der zulässigen Geschosshöhen verteilt.

Gesamtgrundstücksfläche = rd. 91730 qm (Nettobauland)

Gesamt zuläss. Geschoßfl. = rd.

33930 qm x 0,6

20358 qm

57800 qm x 0,2

11560 qm

Summe 123648 qm

Zu erheben sind hiernach

219825

123648

= rd. 1,78 je qm Summe Grundstücksfläche und  
zulässige Geschoßfläche

Beispiele:

Grundstück A von 1000 qm Grösse und 200 qm zulässiger  
Geschossfläche (bei 0,2 Geschosshöhenzahl zahlt 1200 x 1,78  
= rd. 2.136,--)

Grundstück B von 1000 qm Größe und 600 qm zulässiger Geschoß-  
fläche (bei 0,6 Geschosshöhenzahl) zahlt 1600 x 1,78 =  
rd. 2.848,--

Die Anschlussgebühren für die Wasserleitung und für die Kanali-  
sation, die aufgrund besonderer Satzungen der Gemeinde von den  
Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht  
enthalten.

Gamsen, den 26.9.62 .....

*Kunze*  
Bürgermeister

Rätsherr