

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 4/65 "Am Laubberg" Kreisstadt Gifhorn

--

I.

Allgemeine Begründung

In der Kreisstadt Gifhorn besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes.

Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von 27 Wohnungen abgestellt.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt allg. Wohngebiet (WA), und zwar in I ~~N~~ II h u. III geschossiger offener Bauart vor.

An der Ecke Lisbergstr./Alter Postweg ist der Einbau von Läden und Werkstätten zulässig, sofern und soweit diese der Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung dienen.

a) Die Grundflächenzahl $\frac{\text{Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$ darf 0,3 nicht überschreiten.

b) Die Geschossflächenzahl $\frac{\text{Grundfläche} \times \text{Geschosszahl}}{\text{Grundstücksfläche}}$ darf im

WA I N (Z) (eingesch. n. ausgeb. Dachgeschoß)	0,4
WA II h (Z) (höchstens 2 Geschosse)	0,6
WA III (Z)	0,9

nicht überschreiten.

III.

Besondere Merkmale

Einstellplätze sind im Verhältnis 1 : 1 auf den Grundstücken vorgesehen.

IV.

Städtebauliche Werte

^{Das} a) Flangebiet hat	8,20 ha
^{Die} b) Verkehrsflächen, Grünflächen usw. haben	0,75 ha
c) Das Nettobauland beträgt mithin	7,45 ha
(davon bereits bebaut)	5,30 ha
d) Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	2,15 ha
e) Bei einer Geschossflächenzahl von 0,4 beträgt die zulässige Geschossfläche	0,86 ha
f) Bei einer Geschossfläche von 100 qm je Wohnung können errichtet werden	86 WE
(Vorhanden sind 63 Häuser mit	122 WE
Die Gesamtzahl der Wohnungen beträgt mithin	208)

Bebauungsdichte:

208 WE x 3,5 Personen = 728 Personen
= 96 Personen je ha/Nettobauland

bei voller Ausnutzung der festgesetzten Geschosflächenzahlen.

Voraussichtliche tatsächliche Bauungsdichte:

90 Gebäude x 1,5 = 135 WE x 3,5 = 472 Personen = rund 63 Einwohner je ha Nettobauland.

V.

Bauordnungsmaßnahmen

Die ~~Gemeinde~~ ^{Stadt} beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen, Plätze usw. die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die ~~Gemeinde~~ ^{Stadt} gem. der §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des HBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulagen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

VI.

Kosten der Durchführung des Planes

Im Plangebiet sind Straßen, Wege u. Plätze mit einer Gesamtfläche von 7.500 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 35,00 DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige u. Regenwasserbeseitigung ergeben sich Gesamtkosten von 262.500,-- DM. Von diesen Kosten trägt die Kreisstadt Gifhorn gem. § 6 d. Erschließungsbeitragsatzung v. 25. 9. 1961 10 % = 26.250,-- DM.

Die Schmutzabwässer werden in die städt. Kanalisation abgeleitet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das öffentl. Wassernetz.

An Baukosten entstehen für die Schmutzwasserkanalisation 135.000,-- DM

Trinkwasserversorgung 20.000,-- DM.

Die Anschlußgebühren werden gem. den Bestimmungen der Ortsatzungen nach dem KAG erhoben.

Kreisstadt Gifhorn

Der Verwaltungsausschuss


Bürgermeister


Stadtdirektor