

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Das Ortfeld III"
der Gemeinde G a m s e n
Kreis Gifhorn.

I.

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Gamsen besteht ein Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime des 2. Wohnungsbaugesetzes und für-Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaues. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung - der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gamsen ist dieses Gebiet als Wohngebiet ausgewiesen. Der Plan sieht die Errichtung von 30 Wohnungen vor und deckt den Wohnbedarf für voraussichtlich 2 Jahre.

Das vorgesehene Baugebiet liegt nördlich der Bahnlinie Celle/Gifhorn im Anschluß an die Ortsbebauung und umfaßt die Flurstücke 656/127 in der Größe von 1,5154 ha und 659/128 in der Größe von 0,5741 ha der Flur 11 der Gemarkung Gamsen.

Der Baugrund ist für die beabsichtigten Zwecke gut geeignet. Bergbau geht nicht um. Das Gelände liegt hochwasserfrei. Die Hauptwindrichtung ist Süd - West.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung.

Zur Erschließung des Geländes wird die Planstraße I in einer Breite von 7 m mit einem Wendeplatz von 20 x 15 m angelegt. Von dieser Erschließungsstraße geht im Süden des Geländes ein Fußweg in der - Breite von 2 m östlich zu dem bereits bebauten Gelände und schafft somit eine Verbindung zu der Siedlungsstraße Ortfeld.

Die Planstraße geht im Süden von dem Gemeindeweg ab und beiderseits dieser Straße sind die erforderlichen Übersichtsflächen vorgesehen. Östlich und südlich der Planstraße werden 14 Eigenheime in der 1 1/2-geschossigen Bauweise mit bzw. ohne Einliegerwohnung und auf der westlichen Seite werden 10 eingeschossige Eigenheime (Bungalows) errichtet. Jedes Grundstück erhält einen Kraftwagen-Unterstellraum. Der Bebauungsgrad nach §-17 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBI. I S.429) beträgt 2/10 der Grundstücksfläche, während die Geschößflächenzahl mit 0,20 festgesetzt ist, d.h. die zusammengerechneten Geschößflächen dürfen diesen Wert nicht übersteigen.

III.

Besondere Merkmale

Die Grundstücke erhalten alle eine Größe von ca. 800 qm. Aus Gründen der Besonnung und Auflockerung sollen die einzelnen Gebäude in Schrägstellung zueinander angeordnet werden, wobei der Vorgarten an der Ostseite in geringerer Breite als an der Westseite festgesetzt worden ist, und zwar im Winkel von 80° zur südlichen Grundstücksgrenze.

Für das gesamte Plangebiet wird eine zentrale Wasserversorgungsanlage gebaut. Auf einem Grundstück wird ein Brunnen gebohrt und von diesem aus werden alle Häuser zentral mit Wasser versorgt. Der Rohrquerschnitt wird so bemessen, daß im Falle eines Feuerbruches die Feuerwehr ihre Schläuche anschließen kann. Sobald die Gemeinde Gamsen eine zentrale Wasserversorgungsanlage erhält, wird diese Siedlung an diese gemeindeeigene Wasserleitung angeschlossen und der hergestellte Brunnen wird dann stillgelegt.

Für die anfallenden Schmutzwässer werden mehrere Grundstücke zusammengezogen und erhalten eine Kläranlage nach dem System Dr. Schreiber. Die geklärten Abwässer werden auf den einzelnen Grundstücken verrieselt.

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom ist durch die Anlagen in der Umgebung als gesichert anzusehen.

Das Baugelände ist zur Bahnseite hin ohne Öffnung einzuzäunen. Diese Einfriedigung ist von den Anliegern zu erstellen und zu unterhalten.

Dem Bahngraben dürfen keine Tages- und Abwässer aus dem Baugebiet zugeführt werden. Abfälle, Schutt u.dgl. dürfen nicht auf dem Bahngelände abgelagert werden.

IV.

Städtebauliche Werte

a) <u>Größe</u> der vorhandenen Flurstücke	(1,5154 + 0,5741) =	2.08.95 ha
b) <u>Umfang</u> der Straßenflächen	-	= 1966 qm
c) <u>Größe</u> der einzelnen Baugrundstücke	-	= 800,- qm
d) <u>Zahl</u> der geplanten Wohngebäude	-	= 24
e) Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Netto-Bauland	-	= 1.89.95 ha
f) Bei einer Geschosflächenzahl von 0,2 beträgt die zulässige Geschosflächenzahl	-	= 0.37990 ha
g) Bei einer Geschosfläche von 100 qm je Wohnung können somit errichtet werden	=	38 WE.
(vorgesehen sind 13 Häuser mit 26 WE und 10 Häuser mit 10 Wohnungen = 36)	=	36 WE.

V.

Besiedlungsdichte

36 WE x 3,5 Personen = 126 Personen
= 66,3 Personen je ha/Nettobauland
(e)

bei voller Ausnutzung der festgesetzten Geschosßflächenzahlen.

VI.

-Bauordnungsmaßnahmen-

Die Gemeindeverwaltung Gamsen beauftragt hiermit gemäß § 123, Abt. 3 des BBauG vom 23.6.1960 die FABAU, Familienheim- und Wohnungsbau-Ges. m.b.H., Hannover, Gretchenstraße 20 mit der Durchführung aller Erschließungsarbeiten. Die Erschließungskosten sind umzulegen nach § 133, Abs. 2 BBauG.

Vor der Erteilung der Baugenehmigung haben die einzelnen Bauherren gegen Zahlung der Erschließungskosten der Gemeindeverwaltung Gamsen eine dementsprechende Erklärung abzugeben.

VII.

Kosten und Durchführung des Planes

Im Plangebiet ist eine Planstraße mit Wendeplatz und Fußweg zu dem bebauten Gelände - Ortfeldstraße - mit einer Größe von 1966 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von DM. -,25 je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regen-, Abwässerbeseitigung und Wasserleitung und Beleuchtung ergeben sich als Gesamtkosten ca. DM. 49.000,--.

Nach erfolgtem Ausbau der Straße wird diese von der Gemeinde Gamsen übernommen.

~~30. Nov. 1962~~ 19. MRZ. 1963

Gamsen, den1962



Kaiser
Bürgermeister
u. Gemeindeglied

Kaiser
Beigeordnete