

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan " W e s t e r f e l d "  
in der Gemeinde G a m s e n , Landkreis Gifhorn

I.  
Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Gamsen besteht starker Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des 2. Wohnungsbaugesetzes. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan "Westerfeld" aufgestellt. Geplant ist die Errichtung von 34 freistehenden Häusern. Im genehmigten Wirtschaftsplan ist das Gelände als Wohnbaufläche ausgewiesen.

II.  
Lage

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet liegt im Westen des Gemeindemittelpunktes. Es wird nach Süden durch die K 33 nach Wilsche, und im Norden durch den "Westerfeldweg" begrenzt. Das Baugebiet schliesst die vorhandene Bebauung nach Westen ab.

III.  
Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt vor :  
" Kleinsiedlungsgebiet " ( W. S. § 2 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 )  
in zweigeschossiger Bauweise. Die Geschößzahl ist II. H. Die Grundflächenzahl beträgt 0,2, die Geschößflächenzahl 0,3.

IV.  
Erschliessungsanlagen

a.) Straßen :

Das Plangebiet wird von der Wilscherstraße her durch die Planstraße "C" und vom Westerfeldweg durch die Planstraße "A" erschlossen, die beide miteinander durch die Planstraße "B" verbunden werden. Die Fahrbahnen werden mit leichten Schwarzdecken versehen, ihre Abmessungen sind in den aufgetragenen Straßenprofilen angegeben.

b.) Wasserversorgung:

Für die zentrale Frischwasserversorgung der Gemeinde wird ein Wasserwerk ausserhalb des ausgewiesenen Planbereichs erstellt. Als Übergangslösung dient ein vorhandener Bohrbrunnen mit elektrischem Antrieb.

c.) Abwasserbeseitigung:

Für die Gemeinde Gamsen-Kästorf soll eine zentrale Kläranlage erstellt werden. Da bei Bezug der ersten Häuser die Inbetriebnahme der Anlage noch nicht möglich sein wird, soll das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser in Mehrkammer-Ausfallgruben gemäss DIN 4261 mit einem Fassungsvermögen von 1000 Liter je angeschlossenen Einwohner

gereinigt werden.

Das ausgefaulte Schmutzwasser wird bei der Übergangslösung im Regenwasserkanal zur "Ise" abgeleitet. Die regelmässige Entschlammung der Ausfaulgruben wird durch einen geeigneten Unternehmer sichergestellt.

d.) Regenwasser :

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt durch vorhandenen Straßenentwässerungskanal.

e.) Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten, in Verbindung mit der allgemeinen Wasserversorgung, sichergestellt.

f.) Stromversorgung:

Eltstrom wird durch Anschluss an das in der Gemeinde liegende Eltnetz der "Landelektrizität Fallersleben" geliefert.

V.

Besondere Merkmale

Für die freistehenden Häuser sind Einstellplätze im Verhältnis 1 : 1 jeweils auf den Grundstücken vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind die erforderlichen Einstellplätze in Längsaufstellung in der Planstraße "A" angeordnet.

VI.

Städtebauliche Werte

a.) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 4,22 ha  
davon sind :

Vorbehaltsfläche I für Kirche 4.902,00 m<sup>2</sup>

" II Parkplatz f. Kirche 875,00 m<sup>2</sup>

" III Kinderhort 1.530,00 m<sup>2</sup>

7.307,00 m<sup>2</sup> = 0,73 ha

b.) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 3,49 ha

c) Erschliessungsflächen  
( unterteilt in vorhandene und geplante )

1. Straße, Wege und Plätze:

	Bezeichnung	Breite m	Länge m	Eckabrund- dungen <sup>2</sup> m	Wendeplatz m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>
vorhanden:	-	-	-	-	-	-
geplant	: Planstraße A	10,00	103,-			1.030,00
		7,50	58,-			435,00
					354,00	
				16,00		
	Planstraße B	6,00	80,-			480,00
				6,25		
				18,00		
	Planstraße C	7,50	95,00			712,50
		7,50	65,00			487,50
					346,00	
	Planstraße D	7,50	62,00	9,00		465,00
		7,50	40,00			300,00
					399,50	
				40,00		
	Erschliessungsfläche insgesamt:					5.098,75

=====

0,509 ha  
= 0,509 ha  
= 2,99 ha  
--

( 14,5 % des Bruttobaugebietes )

Das Nettobauland beträgt mithin  
davon sind bereits bebaut

Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland

2,99 ha

Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind : 4 Einfamilienhäuser mit je 1 WE  
Mehrfamilienhäuser " je -

Geplant sind : 34 Einfamilienhäuser mit je 1 WE  
— Mehrfamilienhäuser " je -

38 WE

38 WE x 3,5 = 133 Personen

Besiedlungsdichte = 59 Personen je ha Nettobauland

die gesamte zulässige Geschoßfläche beträgt :

29.798,75 qm x 0,3 = 8.939,62

VII.  
Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und 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, gemäss der §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen. Ein Verzeichnis der betroffenen Parzellen ist einzufügen unter Angabe der für den öffentlichen Bedarf erforderlichen Flächengrößen.

VIII.  
Kosten der Durchführung des Planes

Im Plangebiet sind Straßen, Fußwege, Parkplätze mit einer Gesamtfläche von 0,509 ha vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von DM/qm . . . . . für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Fußwege ergeben sich Gesamtkosten von . . . . . DM. Nach den Bestimmungen des BBauG muss die Gemeinde mindestens 10 % selbst tragen ( § 128 und § 129 BBauG )

IX.  
Ausnahmen

.....  
.....

Gamsen, Kreis Gifhorn, den . 21. April 1966

.....  
Bürgermeister

.....  
*Geis*  
Gemeindedirektor