

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4 "Neubokeler Strasse"  
der Gemeinde G a m s e n , Kreis Gifhorn

### I.

#### Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. "Neubokeler Strasse" für das Gelände im Westen der Ortslage zwischen dem Immenweg und der Strasse "Am Sportplatz" südlich der Neubokeler Strasse aufgestellt.

Die Erschliessung soll durch die Verlängerung des Immenweges nach Norden erfolgen sowie durch zwei davon nach Westen abzweigende Strassen und einen Stichweg nach Osten, der als Fussweg Verbindung zur Bundesstrasse 4 erhält.

### II.

#### Art und Mass der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet in höchstens zweigeschossiger Bauweise vor. Die Grundflächenzahl (= zulässige qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche) wird im Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (= zulässige qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche) mit 0,4. Die entsprechenden Zahlen im Mischgebiet betragen 0,4 und 0,6. Das zweite Vollgeschoss soll nur als ausgebautes Dachgeschoss zugelassen werden.

### III.

#### *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung* ~~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.~~

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

IV.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von **3,9810** ha  
davon ist

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach **3,9810** ha

c) Verkehrsflächen

vorhanden	Querschnitt m	Länge m	Eckab= schr. qm	Fläche qm
Anlieger- straassen	(1,5+5,5+2,0)/2	305	13	1.385
geplant				1.385
Anlieger- straassen	1,25+5,5+1,25 1,25+5,5+0,25	134 399	18 107	1.090 2.900
Parkstreifen und Wendeplatz				330
Fussweg	3,0	45	10	145
				4.565

Die Gesamtstraßenfläche  
(= 14,9 % des Bruttobaugebietes) beträgt **5.950** qm= **0,5950** ha  
Davon sind Parkflächen **ca. 170** qm  
Stellplätze und Garagen **sind auf jedem Grundst. möglich**

d) Das Nettobauland beträgt mithin **3,3860** ha  
davon sind bereits bebaut **-** ha  
für die Bebauung noch zur Verf. stehendes Bauland **3,3860** ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind	-	Einfam.häuser mit ca.	-	WE
	-	Mehrf.	" " "	WE
geplant sind	43	Einfam.	" " "	64 WE
	-	Mehrf.	" " "	WE
			zusammen	64 WE

$$64 \text{ WE} \times 3,5 = 224 \text{ Personen}$$

$$= \underline{\underline{66}} \text{ Personen je ha Nettobauland}$$

f) Die gesamten zulässigen Geschößflächen betragen

$$2.440 \times 0,6 = 1.464 \text{ qm}$$

$$31.420 \times 0,4 = \underline{12.568 \text{ qm}}$$

$$14.032 \text{ qm}$$

$$\underline{\underline{\hspace{2cm}}}$$

V.

Bodenordnungsmaßnahmen

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 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.

VI.

Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet befinden sich

vorhandene nicht ausgebaute sowie geplante Straßen mit einer Gesamtfläche von 5.950 qm. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm ergeben sich überschläglich errechnete Gesamtkosten von 208.250,-- DM.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt diese hiervon 10 % = 20.825,-- DM. Die übrigen 90 % =

187.425,-- DM werden auf die Eigentümer der Baugrundstücke nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksfl. u. zul. Geschossfl. verteilt.

Gesamtgrundstücksfläche =	33.860 qm
gesamte Geschossfläche =	<u>14.032 qm</u>

Summe: = 47.892 qm

Zu erheben sind hiernach :  $\frac{187.425,--}{47.892} = \underline{\underline{3,92}}$  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.

Gamsen, den 9. 9. 1964

*J. M.*  
Bürgermeister

*Zinger*  
Ratsherr