

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr.5 "Büchenkamp"  
der Gemeinde Gamsen , Kreis Gifhorn

### I.

#### Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr.5 für das Gelände östlich der B 4 und nördlich der Bahnlinie Celle-Gifhorn aufgestellt.

Die Erschließung soll durch die von der B 4 nach Osten führenden Planstraßen I und V sowie die von diesen ausgehenden Planstraßen II, III und IV erfolgen. Die an der Südgrenze des Flurstückes 154/2 geplanten Wendeplätze sind nötig, solange der nördliche Teil des Gebietes nicht bebaut wird. Später können sie als Parkplätze dienen.

### II.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

In seinem westlichen Teil schreibt der Plan Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (= zulässige qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche) von 0,5 und einer Geschoßflächenzahl (= zul. qm Geschoßfl. je qm Grundstücksfläche) von 0,8 vor.

Südlich des Gewerbegebietes ist Mischgebiet mit den gleichen Ausnutzungszahlen ausgewiesen.

Das übrige Gebiet wird zum Allgemeinen Wohngebiet mit 0,2 als Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl erklärt.

Im gesamten Plangebiet ist offene höchstens zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

### III.

#### Be- und Entwässerung

Eine zentrale Wasserversorgung und Kanalisation besteht in der Gemeinde noch nicht. Bis zur Ausführung der geplanten Wasserversorgungsanlage müssen die Gebäude daher ~~Einzelbrunnen erhalten oder~~ an Gruppenanlagen angeschlossen werden.

Die Beseitigung der Abwässer muß bis zur Fertigstellung der geplanten Kanalisation ~~in wasserdichten Gruben erfolgen. Bei Anlage von Gruppenwasserversorgungen könnten auch Hauskläranlagen mit örtlicher Versickerung errichtet werden.~~ *erfolgen.*

IV.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 14,8860 ha  
davon ist

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 14,8860 ha

c) Verkehrsflächen

vorhanden	Querschnitt m	Länge m	Eckab= schr. qm	Fläche qm
Anlieger= straßen	(3,0+6,0+3,0)/2	175	50	1.100
	(2,5+6,0+2,5)/2	278	10	1,540
	2,0+5,5+1,5	144	240	1.535
	1,25+5,5+1,25	44	-	350
	1,0+5,5+0,5	139	-	975
geplant				5.500
Anlieger= straßen	1,5+6,0+1,5	394	55	3.600
	1,25+5,5+1,25	1.156	220	9.470
Parkstreifen und Wendeplätze				820

Die Gesamtstraßenfläche  
(= 12,9 % des Bruttobaugebietes) beträgt 19.390 qm = 1,9390 ha  
Davon sind Parkflächen ca. 800 qm  
Stellplätze und Garagen sind auf jedem Grundst.möglich

d) Das Nettobauland beträgt mithin 12,9470 ha  
davon sind bereits bebaut 0,7540 ha  
für die Bebauung noch zur Verf. stehendes Bauland 12,1930 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind	2	Einfam.häuser mit ca.	3	WE
	-	Mehrf. " " "	-	WE
geplant sind	71	Einfam. " " "	105	WE
	33	<del>Mehrf.</del> Reihenhs. " "	33	WE
		zusammen	141	WE

75

141 WE x 3,5 = 494 Personen  
= 54 Personen je ha Nettobauland

f) Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

Gewerbegebiet :	37.380 x 0,8 =	<u>29.904 qm</u>
Mischgebiet :	5.400 x 0,8 =	<u>4.320 qm</u>
Wohngebiet :	9.520 x 0,6 =	5.712 qm
	77.440 x 0,2 =	15.488 "
		<u>21.200 qm</u>

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 19.390 qm. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm ergeben sich überschläglich errechnete Gesamtkosten von

678.650,-- DM.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt diese hiervon 10 % = 67.865,-- DM. Die übrigen 90 % =

610.785,-- DM werden auf die Eigentümer der Baugrundstücke nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstfl.u.zul.Geschoßfl.verteilt

die heranzuziehenden Grunstücksflächen betragen :	122.470 qm
die zugehörigen Geschoßflächen betragen :	<u>51.474 "</u>
Summe :	<u>173.944 qm</u>

Zu erheben sind hiernach :  $\frac{610.785,--}{173.944} = \underline{\underline{3,51}}$  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.

28. Okt. 1964

G a m s e n , den 10.10. 1964

*G. Gamsen*  
Bürgermeister

*Schäpau*  
Ratsherr