

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 12 "Erweiterung des Büchenkamps"
der Stadt Gifhorn -Ortsteil Gamsen-

I. Allgemeine Begründung

Das Gelände im Norden des rechtsverbindlichen und bereits überwiegend bebauten Bebauungsplanes Nr. 5 "Büchenkamp" bis zur Grenze von Kästorf soll für eine Fortsetzung der Wohnbebauung erschlossen werden. Da eine sinnvolle Erschließung nur über Straßen des Ortsteiles Kästorf erfolgen kann, wird der vorliegende Plan mit dem gleichzeitig aufzustellenden Bebauungsplan "Zum Isetal" -Ortsteil Kästorf-durchgeführt. Auch im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn wird die entsprechende Nutzung dargestellt. Der Bebauungsplan-Entwurf als Anlage zu dieser Begründung stellt daher beide Plangebiete gemeinsam dar.

II. Besondere Merkmale des Planes

Der Plan setzt allgemeines Wohngebiet fest. Es können in höchstens zweigeschossiger Bauweise Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die Ausnahmen von nichtstörenden Gewerbebetrieben, Tankstellen und Kleintierställen sind ausgeschlossen worden. Die Festsetzungen werden in Teil 1 mit Text und in Teil 2 mit zeichnerischen Darstellungen getroffen.

III. Verkehrliche Erschließung

Eine Planstraße schließt an die im Nachbarplan "Zum Isetal" festgesetzte Planstraße III an und führt danach in östlicher Richtung zur Kästorfer Straße. Sie soll wie die Anschlußstraße eine Breite von 8,5 m erhalten und mit öffentlichen Parkflächen in Längsaufstellung versehen werden. An der Einmündung in die Kästorfer Straße und an der Biegung der mit Nr. V bezeichneten Planstraße sind die erforderlichen Sichtdreiecke festgesetzt.

IV. Wasser- und Eltversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Durch den Anschluß an das Netz des Verbandes Papenteich-Okertal ist die Trinkwasserversorgung gesichert, Eltversorgung ist ebenfalls vorhanden. Die Abwässer werden im Laufe des Jahres, spätestens bei Ausbau der Planstraßen, durch Anschluß an die Mischkanalisation beseitigt werden können. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

V. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1.1338 ha
davon sind --
b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1.1338 ha
c) Erschließungsflächen
1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm	
Planstr. V	1,5+5,5+ 1,5	171	48	1.502	
		zu übertragen:		1.502	1.1338 ha

	Übertrag:	1.502	1.1338 ha
2. Parkflächen		142	
3. Sonstige Erschließungsflächen		--	
	insgesamt	<u>1.644</u> =	0,1644 ha
= 14,5 % des Bruttobaugebietes			

d. Das Nettobauland beträgt mithin 0,9694 ha
davon sind bereits bebaut --
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland 0,9694 ha

e. Besiedlungsdichte
vorhanden sind -Einzelhäuser mit ca - WE
-Mehrfamilienhäuser - WE
zusammen - WE
die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen
9.694 x 0,5 = 4.847 qm
=====

Bei einer Annahme von ca 120 qm je WE ergeben sich
aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 40 WE
Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. 19 WE
zusammen mit den vorhandenen - WE
ergeben sich insgesamt 19 WE
=====

19 WE x 3,5 = 67 Personen
=====
= 69 Personen je ha Nettobauland.
=====

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung:

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 1.644 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 35,- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 57.540,-DM
Entsprechend der Erschließungssatzung trägt die Stadt 10 % = 5.754,-
Auf die Eigentümer der Baugrundstücke werden danach 90 % = 51.786,-DM
nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen verteilt:
Gesamtgrundstücksfläche = Nettobauland = 9.694 qm,

zu erheben sind hiernach: $\frac{51.786,-}{9.694} = 5,34 \text{ DM je qm}$

(dazu kommen je nach zwischengemeindlicher Vereinbarung Anteile an den Kosten der Käst.Straße).

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die aufgrund besonderer Satzungen der Stadt von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

2. Wasserleitung und Kanalisation

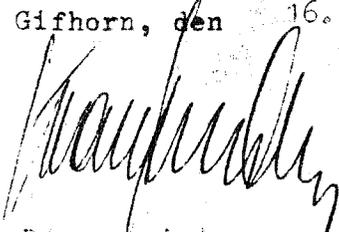
Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beiträge erfordern : Länge der Leitungen = rd. 175 m

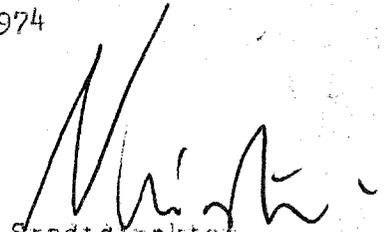
Wasserleitung:	175	x	35,-DM =	6.125,- DM
Kanalisation:	175	x	100,- " =	17.500,- DM.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt gemäß den §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gifhorn, den 16. Mai 1974


Bürgermeister


Stadtdirektor

