

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 11 "Wehrbruch" der
Stadt Gifhorn - Ortschaft Gamsen -

I. Allgemeine Begründung

In der Ortschaft Gamsen besteht z.Zt. kein zusammenhängendes und noch freies Baugelände. Eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken ist der Anlaß, weiteres Baugelände zu erschließen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist hierzu ein Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von ca. 39 Wohnungen abgestellt. Neben der geplanten Bebauung sind 6 bebaute Grundstücke bereits vorhanden. Das Gelände ist bis zur Leitungsschneise im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gamsen als Wohngebiet ausgewiesen. Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn wird für das gesamte Plangebiet die entsprechende Nutzung dargestellt.

II. Besondere Merkmale

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet in höchstens 2-geschossiger offener Bauweise ausgewiesen. Die Ausnutzungszahlen sind im Plan eingetragen.

Der Geltungsbereich wird durch eine 50 m breite Leitungsschneise, bedingt durch eine vorh. 50 kV-Leitung, "geteilt".

Im Schneisenbereich erfolgt die Nutzung der Flächen als Gartenland. Die vorhandene 20 kV-Leitung wird abgebaut und durch Verkabelungen ersetzt.

Ein Kinderspielplatz ist auf der nördlichen Seite außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen.

III. Verkehrliche Erschließung

Das Wohngebiet wird durch die neu festgesetzten Planstraßen 1 und 2 erschlossen. Am Ende der Planstraße 2 ist ein Wendeplatz ausgewiesen. Als Verbindung zwischen den Planstraßen 1 und 2 und der Planstraße 1 und dem nördlich, außerhalb des Planbereiches, verlaufenden Windmühlenweg ist jeweils ein 4,0 m breiter Gehweg (Planweg I und II) festgesetzt. An der Planstraße 1 sind Parkstreifen für Längsaufstellung festgesetzt. Sichtdreiecke sind an allen Einmündungen ausgewiesen.

IV. Wasser- und Eltversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Trinkwasser wird aus dem Netz des Wasserverbandes Gifhorn bezogen.

Die Eltversorgung ist gesichert, ein neuer Trafo wurde nach Angaben des Versorgungsunternehmens festgesetzt. Bis zur Fertigstellung der zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen kommen Hauskläranlagen zur Ausführung. Die vorgereinigten Abwässer des Baugebietes werden dem zu erstellenden Schmutzwasserkanal zugeleitet und anschließend über den vorhandenen Mischwasserkanal der Ortschaft Gamsen in den Vorfluter (Ise) eingeleitet. Das anfallende Regenwasser des Baugebietes wird über den zu erstellenden Regenwasserkanal in den südlich des Planbereiches verlaufenden Graben (Donau) eingeleitet werden.

Der Müll wird wöchentlich durch den Landkreis Gifhorn abgefahren.

V. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Größe von 5,1435 ha
 davon sind
 Schutzzone unter der Freileitung 4700 qm
 Trafostation 50 qm 0,4750 ha
- b) das Bruttobaugebiet beträgt demnach 4,6685 ha
- c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Planstr. 1	1,5;5,5;1,5	185	10	1.573
Planstr. 1	1,5;5,5;1,5	237	80	2.015
Planstr. 1	1,5;5,5;1,5	93	-	791
Planstr. 1	1,5;5,5;1,5	30	25	255
Planstr. 2	1,0;5,5	55	35	358
Planweg 1	4,0	85	-	340
Planweg 2	4,0	67	-	268
Wendefläche				120

2. Parkflächen

360

3. Ecken

150

6.230 qm

4. Sonstige Erschließungsflächen

-

insgesamt

6.230 qm

0,6230 ha

= 13,34 % des Bruttobaugebietes

4,6685 ha

- 0,6230 ha

4,0455 ha

- d) das Nettobauland beträgt mithin 4,0455 ha
 davon sind bereits bebaut 0,6118 ha
 für die Bebauung noch zur Verfügung
 stehendes Bauland 3,5835 ha

e) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind 6 Einfamilienhäuser mit ca.	9 WE
geplant sind 22 Einfamilienhäuser mit ca.	34 WE
und 16 Einfamilienhäuser mit	<u>16 WE</u>
zusammen:	59 WE

$$59 \text{ WE} \times 3,0 = 177 \text{ Personen}$$

$$= 43 \text{ Personen/ha}$$

die genannten zulässigen Geschößflächen betragen

19331 x 0,4	=	7.732 qm
21057 x 0,5	=	10.529 qm
6857 x 0,6	=	4.114 qm
		<hr/>
		22.375 qm

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 6.230 qm festgesetzt.

Bei einer Annahme von 80,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 498.400,-- DM

Hiervon trägt die Stadt entsprechend dem BBauG 10 % 49.840,-- DM

Auf die Eigentümer der Grundstücke werden danach 90 % nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen verteilt. 448.560,-- DM

Gesamtgrundstücksfläche = Nettobauland = 40.455 qm
zugehörige Geschößfläche = 22.375 qm

Zu erheben sind hiernach $\frac{448.560,-- \text{ DM}}{22.375} = 20,04 \text{ DM/qm}$

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

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 gem. den §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gifhorn, den 18. Okt. 1977

Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Kaufmann  *Wirth*