

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 13 - Ortschaft  
Gamsen - "Windmühlenweg"

I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Nach der Eingemeindung früher selbständigen Gemeinden in die Stadt Gifhorn ist es im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung geboten, geeignete Voraussetzungen für den Wohnungsbau auch in den Ortschaften zu schaffen, zumal auch hier ein großer Bedarf an Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen besteht. Um diesen Bedürfnissen Rechnung zu tragen und um die städtebauliche Ordnung zu sichern, wird für das Plangebiet der Bebauungsplan aufgestellt. Außerdem soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Anlage der erforderlichen Erschließungsanlagen vorbereitet werden. Im Plangebiet wird ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan für die Baugebiete "Wehrbruch" und "Windmühlenweg" festgesetzt und nach den Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes gestaltet wird.

II. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Flur 11 der Gemarkung Gamsen und wird etwa begrenzt im Norden durch die Bundesbahnstrecke Gifhorn - Celle, im Osten durch die Ostgrenze des Flurstückes 649/12 der Flur 11 von Gamsen, im Süden durch die Südgrenze des Windmühlenweges und im Westen durch die Westgrenze des Flurstückes 655/127 Flur 11 von Gamsen.

III. Flächenaufteilung

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 4,06 ha.

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| a) Allgemeines Wohngebiet (WA)                      | ca. 34.700m <sup>2</sup>      |
| öffentliche Verkehrsflächen<br>und Kinderspielplatz | <u>ca. 5.900m<sup>2</sup></u> |
|   | Ca. 40.600m <sup>2</sup>      |

b) Die öffentliche Verkehrsflächen mit Kinderspielplatz betragen somit:

$$\frac{5.900 \times 100}{40.600} = 14,5\% \text{ der Bruttobaulandfläche.}$$

IV. Besondere Merkmale

Das Plangebiet wird im Südwesten durch eine Hochspannungsleitung 2 x 50 KV überquert. Nach dem VDE-Richtlinien haben Hochbauten entsprechende Sicherheitsabstände einzuhalten. Die genau einzuhaltenden Abstände sind gegebenenfalls im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Land-Elektrizität-Fallersleben/Wolfsburg GmbH festzulegen.

V. Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes fest. In dem östlich und südlich angrenzenden Baugebieten sind überwiegend eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise errichtet worden. Daher sollen im neuen Plangebiet eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise errichtet werden dürfen. Die GRZ und GFZ wird mit 0,3 festgesetzt, um das Neubaugebiet nach der umgebenden vorhandenen Bebauung entsprechend zu bebauen.

Im gesamten Planbereich sind zur Abgrenzung der überbaubaren Flächen Baugrenzen festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, daß eine städtebauliche geordnete Bebauung der Grundstücke an den einzelnen Straßen wegen einer grundsätzlich anzustrebenden Ausrichtung der Gebäude in Süd- Westrichtung erreicht werden kann. Um eine Eingrünung des Baugebietes zur offenen Landschaft hin zu erzielen, wird an der Nord- und Westseite ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Die an der Nord- und Westseite des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzflächen dienen als Schutzpflanzungen und als Eingrünung zur offenen Landschaft hin. Die angegebene Breite darf nicht unterschritten werden. Es ist eine dichte Anpflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Bei Abgang ist eine Nachpflanzung vorzunehmen. Eine anderweitige Nutzung dieses Streifens ist ausgeschlossen. Da der auszuweisende Spielplatz die Baugebiete "Wehrbruch" und "Windmühlenweg" versorgen soll, wird der Standort so gewählt, daß er für die Kinder aus beiden Baugebieten auf kurzem Wege erreichbar ist.

#### VI. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes Gifhorn angeschlossen werden. Zur Zeit baut die Stadt in der Ortschaft Gamsen die Schmutzkanalisation aus. Die häuslichen Abwässer werden künftig der zentralen Kläranlage in Gifhorn zugeführt.

Da die Fertigstellung der Kanalisation im Jahre 1982 nicht gesichert ist, wird folgende textl. Festsetzung getroffen:

Bis zur Fertigstellung der Schmutzwasserkanalisation in der Ortschaft Gamsen ist gem. § 9 a BBauG eine Bebauung der Grundstücke ausnahmsweise nur in Verbindung mit einer Kleinkläranlage mit teilbiologischer Reinigung und Versickerung in Sandfiltergräben (nach DIN 4261) zulässig. Das Oberflächenwasser der Straßen wird der vorhandenen Regenwasserkanalisation zugeleitet. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Der Anschluß der Grundstücke an das zentrale Stromnetz der Landelektrizität GmbH Fallersleben/Wolfsburg und die Gasversorgung der GLG sowie das Fernmeldenetz der Deutschen Bundespost ist möglich. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

#### VII. Verkehrlicher Erschließung

Das Gebiet wird durch die vorhandene Straße Windmühlenweg an das Verkehrsnetz der Stadt angeschlossen. Innerhalb des Baugebietes ist eine Wohnstraße mit einer Trassenbreite von 6,50 m (Fahrbahnbreite 4,50 m) vorgesehen. Für den ruhenden öffentlichen Verkehr werden keine besonderen Parkflächen ausgewiesen, da auf den Grundstücken die erforderliche Anzahl von Einstellplätzen nachgewiesen werden können. Außerdem dient das Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum einer gewünschten Verkehrsberuhigung. In den Straßeneinmündungen sind die erforderlichen Sichtdreiecke festgesetzt. Der geringste Abstand zwischen geplanter Ortsumgehung und geplanten Baugebiet "Windmühlenweg" beträgt ca. 500 m. Durch den verhältnismäßig großen Abstand tritt eine erhebliche Schallpegelminderung ein. Die verbleibende Geräuschmission ist hinzunehmen. Der Aufwand für Schallschutzvorkehrungen ist im Hinblick auf eine spürbare Verbesserung nicht vertretbar. Es wird jedoch eine Eingrünung gem. Pflanzgebot vorgesehen.

### VIII. Überschläglich ermittelte Kosten/Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Erschließungskosten belaufen sich auf

ca. 670.000,-- DM

und ergeben sich wie folgt:

Teilw. Grunderwerb und Ausbau der städtischen Verkehrsfläche (Windmühlenweg, Anliegerstraße und Kiederspielplatz) ca. 670.000,--DM

Von den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für Grunderwerb und Ausbau der städtischen Verkehrsfläche trägt die Stadt gem. § 129 Abs. 1 BBauG 10%. Das sind 67.000,--DM, die aus Haushaltsmitteln bereitgestellt werden. Die restlichen 90% sind nach der z.Z. gültigen Satzung der Stadt über die Erhebung des Erschließungsbeitrages von den Anliegern zu tragen.

### IX. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt gem. §§ 45 ff. 80 ff und 85 BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gifhorn, den 23.03.1982

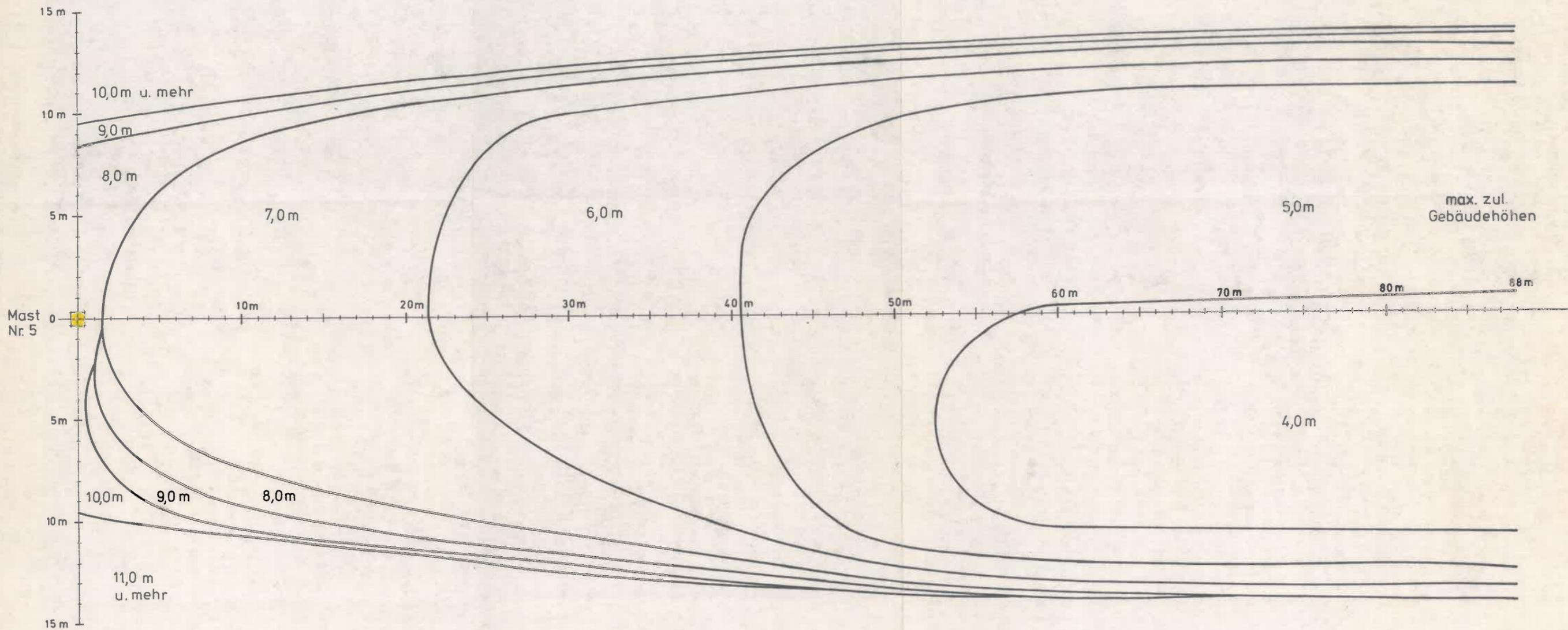
Der Bürgermeister



Der Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Gifhorn hat die vorstehende Begründung in seiner Sitzung am 23.03.1982 beschlossen.





|  |   |                     |  |
|--|---|---------------------|--|
|  | <i>Datum</i>  | <i>Name</i>         | <b>Landeletrizität GmbH</b><br><b>Wolfsburg - Fallersleben</b> |
| <i>Gezeichnet</i>                              | 6.7.82  | <i>F. Hennerich</i> |  |
| <i>Geprüft</i>                                 |   |                     |  |
| <i>Maßstab</i>                                 | Max. zul. Gebäudehöhen unter der<br>50 kV-Freiltg. 96 / 97 Mast 5 - 6 |                     | Anlage 2<br>zum Schrb. Mk/Be 0111<br>vom 6. Juli 1982          |
| M <sub>B</sub> =1:200<br>M <sub>L</sub> =1:250 |   |                     |  |