

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Auf dem Berge"
der Gemeinde Kästorf, Kreis Gifhorn

I. Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 1 "Auf dem Berge" für das Gelände westlich der B 4 südlich des Stiftes Isenwald aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan, der zur Zeit ausgearbeitet wird, ist das Gelände als Wohnbaufläche dargestellt.

II. Verkehrliche Erschliessung

Die Erschliessung soll durch 9 m breite Planstrassen I und II parallel zur B 4 erfolgen, die durch die vorhandenen Strassen A, B und D mit dieser verbunden sind. Das westliche Gelände soll durch 8 m breite Stichstrassen IV bis VI und eine eingehängte Strasse III aufgeschlossen werden. Parkflächen sind an allen Strassen ausgewiesen. Sichtdreiecke sind festgesetzt. Garagen und Stellplätze sind auf allen Grundstücken möglich.

III. Besondere Merkmale des Planes

Der Plan schreibt allgemeines Wohngebiet in offener höchstens zweigeschossiger Bauweise vor. Die Grundflächenzahl wird mit 0,2, die Geschossflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.

In drei näher bezeichneten und abgegrenzten Gebieten wird für die Errichtung von Ladengebäuden eine zwingend zweigeschossige Bauweise mit 0,3 Grundflächenzahl und 0,6 Geschossflächenzahl festgesetzt.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung muss aus Einzelbrunnen oder Gruppenanlagen erfolgen, die Beseitigung des Abwassers durch einzelne oder Gruppenkläranlagen. Die Anlage von zentralen Anlagen wird angestrebt, die Ausführung ist aber aus finanziellen Gründen erst in weiterer Zukunft möglich.

V. Städtebauliche Werte

11,0640

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von
davon sind

ha

11,0640 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach

ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Wendep. +Ecken qm	Fläche qm
Planstrassen				
	1,0+5,0+1,0	47	-	330
	1,25+5,5+1,25	603	600	5.430
	1,5 +6,0+1,5	631	460	6.140
	(2,0+6,0+1,5)/2	245		1.164
	(3,0+6,0+2,5)/2	225		1.294
				14.358
				1.342
				-
				15.700

2. Parkflächen

3. Sonstige Erschl.flächen

insgesamt

1,5700

ha

= 14,2% des Bruttobaugebietes

9,4940

1,0560 ha

8,4380 ha

ha

d) Das Nettobauland beträgt mithin

davon sind bereits bebaut

für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland

e) Besiedlungsdichte **8**

12

vorhanden sind - Einzelhäuser mit ca.

- WE

Mehrfamilienhäuser mit ca. **12 WE**

zusammen

WE

die gesamten zulässigen **27.640** qm Flächen betragen

$$4.112 \times 0,6 = \underline{2.467 \text{ qm}}$$

$$29.715 \text{ qm}$$

bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 221 WE
zusammen mit den vorhandenen 12 WE
ergeben sich insgesamt 233 WE

233 WE x 3,5 = 815 Personen
= 86 Personen je ha Nettobauland

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von **15.700** 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 **549.500,-** DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde **10 %** = 54.950,- DM

Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach **90 %** = 494.550,- DM

nach dem Verhältnis **der Summen ihrer Grundstücksflächen und zulässigen Geschossflächen verteilt.**

Gesamtgrundstücksfläche = 94.940 qm
Gesamtgeschossfläche = 29.715 qm
Summe = 124.655 qm

zu erheben sind hiernach : 494.550,- = 3,96 DM je qm Summe
124.655

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.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beiträge erfordern :

1.751 lfdm x 30,- DM = 52.530,- DM
1.751 lfdm x 100,- DM = 175.100,- DM

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

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

Küstorf, den 27. Nov.

1964



[Handwritten signature]
Bürgermeister

[Handwritten signature]
Ratsherr