

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Lg. 4975 " Masthoop "  
in der Gemeinde K ä s t o r f  
Kreis Gifhorn

I.

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Kästorf besteht Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan " Masthoop " aufgestellt. Der Plan sieht die Errichtung von 15 freistehenden Häusern vor.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt " Kleinsiedlungsgebiet " ( § 2 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 ), und zwar in eingeschossiger offener Bauart vor. Der Ausbau des Dachgeschosses nach der Baupolizeiverordnung ( Verordnung über das Bauweisen vom 27.4. 1962 ) ist zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,2, die Geschossflächenzahl 0,3 .

III.

Versorgungseinrichtungen

Die endgültige Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Gamsen. In der Übergangszeit, die etwa 2 Jahre dauern wird, soll eine Pumpenstation zur Versorgung der 15 WE errichtet werden. Ebenso werden die Abwässer an die zentrale Kläranlage an der Gemeinde Gamsen angeschlossen. Bis zur Errichtung des Anschlusses sollen als Zwischenlösung dichte Sammelgruben vorgesehen werden. In beiden Fällen handelt es sich um ein Provisorium. Eltstrom wird durch Anschluss an das in der Gemeinde liegende Eltnetz geliefert.

IV.

Besondere Merkmale

Einstellplätze sind im Verhältnis 1 : 1 ( je Parzelle ein Einstellplatz ) auf den Grundstücken vorgesehen. Öffentliche Parkplätze sind vorgesehen.

V.

Städtebauliche Werte

a) Plangebiet	1,2 ha
b) Verkehrsflächen	
Planstraße 7,- m breit 145,- m lang	1015,-qm
Stichstraße 13,5 m x 24,- m	<u>324,-qm</u>
Gesamtverkehrsfläche	<u>1339,-qm=0,1 ha</u>

- c) Nettobauland 1,1 ha
- d) Geplante Wohneinheiten = 15 WE  
 Voraussichtliche Geschosßfläche pro Gebäude 100 qm  
 Summe der Geschosßfläche 15 x 100 = 1500 qm
- e) Besiedlungsdichte :  
 15 WE x 1,5 = 22,5 WE x 3,5 Personen = 79 Personen  
= ca.72 Personen je ha/Nettobauland

VI.

Bauordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Plätze usw., 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. Ein Verzeichnis der betroffenen Parzellen ist einzufügen unter Angabe der für den öffentlichen Bedarf erforderlichen Flächengrößen.

VII.

Kosten der Durchführung des Planes

Im Plangebiet sind Straßen, Fußwege und Parkplätze mit einer Gesamtfläche von 0,1 ha vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von . . . 35,0 . . . . DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Fußwege

ergeben sich Gesamtkosten von . . . 3.500,00 . . . DM.

Nach den Bestimmungen des BBauG muss die Gemeinde davon mindestens 10 % selbst tragen.

Kästorf Kreis Gifhorn, den . 8.5.1963 . . .

*[Handwritten Signature]*  
 . . . . .  
 Bürgermeister  
 u. Gemeindedirektor



*[Handwritten Signature]*  
 . . . . .  
~~Gemeindedirektor~~ Ratsherr