

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Zum Isetal" der Stadt
Gifhorn - Ortsteil Kästorf

I. Allgemeine Begründung

Das Gelände im Süden der Ortslage an der Grenze zum Ortsteil Gamsen, östlich der Bundesstraße 4, soll auf Gemeinderatsbeschuß für Bebauung mit Wohnbauten erschlossen werden. Der vorliegende Bebauungsplan, der mit dem benachbarten Bebauungsplan "Gamsen Nr. 12" gleichzeitig aufgestellt wird, trifft dafür die Festsetzungen.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Kästorf, der wegen der Gemeindereform nicht mehr abgeschlossen wurde, ist die entsprechende Nutzung dargestellt. Auch im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn wird die entsprechende Nutzung dargestellt.

Der Bebauungsplan-Entwurf mit der vorgeschlagenen Grundstücksteilung, den Straßenquerschnitten und der möglichen Art der Bebauung ist für beide Bebauungspläne gemeinsam ausgearbeitet worden. Er ist Bestandteil der Begründungen.

II. Besondere Merkmale des Planes

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet in höchstens zweigeschossiger offener Bauweise ausgewiesen. Es können nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die Ausnahmen nach § 4 (3) der BauNVO sind allgemein zugelassen. Die Ausnutzungszahlen sind im Plan eingetragen.

Eine Grünfläche als Kinderspielplatz ist an der Gemeindegrenze ausgewiesen, sie wird im Gamsener Plan Nr. 12 um etwa die gleiche Fläche ergänzt. Ihre Größe entspricht den Bestimmungen des Nds. Gesetzes über Spielplätze. Auf die Bestimmungen dieses Gesetzes über die Kleinkinderspielplätze wird hingewiesen. Der Ostrand des Gebietes ist zu bepflanzen.

III. Verkehrliche Erschließung

Haupterschließungsstraße des Gebietes ist die Kästorfer Straße. Das Wohngebiet wird durch die neu festgesetzten Planstraßen I, II, III und IV, sowie den Stichweg Ia erschlossen. Vom landwirtschaftlichen Weg an der Ostseite dürfen die Parzellen nicht angeschlossen werden.

An allen Straßen sind Parkstreifen für Längsaufstellung festgesetzt. Sichtdreiecke sind an allen Einmündungen ausgewiesen. Die Planstraße V des Gamsener Planes Nr. 12 mündet in die Straßen des Kästorfer Planes.

IV. Wasser- und Eltversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Trinkwasser wird aus dem Netz des Wasserverbandes Papenteich-Okertal bezogen.

Eltversorgung ist gesichert, zwei neue Trafos wurden nach Angaben des Versorgungsunternehmens festgesetzt.

Der Abwasserkanal zur späteren gemeinsamen Kläranlage von Kästorf und Gamsen südöstlich des Plangebietes -siehe Bebauungs-Entwurf (Übersicht 1:5000) -ist in der Kästorfer Straße bereits verlegt. Der Müll wird wöchentlich durch den Landkreis Gifhorn abgefahren.

V. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 5,7554 ha
 davon sind Spielplatz 450 qm
 Trafoplatz 84 " 0,0534 ha
- b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 5,7020 ha
- c) Erschließungsflächen
 1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Käst.Str.	1,84/2,0/6,0/1,84	365,5	-	4.269
Planstraßen I u. II	1,5/6,0/1,5	355	106	3.301
Planweg Ia	0,5/5,5/0,5	49	24	342
Wendeplätze bei II u. Ia				280
Planstraßen III u. IV	1,5/5,5/1,5	213	144	1.954
Heidgarten (Teilfläche)	3,5	78,5	-	275
				10.421
2. Parkflächen (rd. 380 qm in 1 enth.)				283
3. Sonstige Erschließungsflächen				--

insgesamt 1,0704 ha
 = 18,8 % des Bruttobaugebietes.

- d) Das Nettobauland beträgt mithin 4,6316 ha
 davon sind bereits bebaut 0,0605 "
 für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland 4,5711 ha

- e) Besiedlungsdichte
 vorhanden sind 1 Einzelhäuser mit ca 1 WE
 - Mehrfamilienhäuser m.ca " "
 zusammen 1 WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

WA: 46316 x 1,5 = 23.158 qm.

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes

158 WE

Aus dem Bauentwurf ergibt sich eine Zahl von rd.

61 WE

zusammen mit den vorhandenen

1 WE

ergeben sich insgesamt

62 WE

62 WE x 3,5 = 217 Personen

= 47 Personen je ha Nettobauland.

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 10.704 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 374.640,-DM. Entsprechend der Erschließungssatzung trägt die Stadt 10 % = 37.464,-"

Auf die Eigentümer der Baugrundstücke werden danach 90 % = 337.176,-DM nach dem Verhältnis der Summen aus Grundstücks- und zulässigen Geschoßflächen verteilt:

Gesamtgrundstücksfläche	= 52.316 qm)	beides mit einer Bautiefe Gam-
Gesamtgeschoßfläche	= 26.158 qm)	sener Gebiet Südende Kast-Str.
Summe	78.474	

Zu erheben sind hiernach $\frac{337.176,-}{78.474} = 4,29 \text{ DM je qm Summe}$

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund 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 Beträge erfordern: Länge der Leitungen = rd. 1.100 m.

Wasserleitung:	1.100 x 35,- DM =	38.500,- DM
Kanalisation:	1.100 x 100,- DM =	110.000,- 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 gem. den §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gifhorn, den 16. Mai 1971

Bürgermeister

Stadtdirektor

