

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan
der Gemeinde
Kreis Gifhorn

"Im Dorfe"
Neubokel

I.

Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung des geplanten Wohngebietes "Im Dorfe" und um den Bedarf an Baugrundstücken für freifinanzierte Wohnhäuser und für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes gerecht zu werden, hat der Gemeinderat beschlossen, für vorgenanntes Gebiet und dessen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen.

Das Planungsgebiet liegt südlich des Ortes, an die vorhandene Bebauung anschließend. Die Planung ist auf die Errichtung von etwa 50 Wohnhäusern abgestellt. Im Planungsgebiet sind bereits 7 freistehende Einfam.-Wohnhäuser errichtet worden.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht in der Art der baulichen Nutzung vor:

WA		Allgemeines Wohngebiet
O		offene Bauweise
I		eingeschossige Bauweise
GRZ	= 0,3	Grundflächenzahl = qm baulicher Anlagen je qm Grundstücksfläche
GFZ	= 0,3	Geschoßflächenzahl = qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche

Gem. § 4 (4) BNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Der Ausbau des Dachgeschosses ist für Wohnzwecke zugelassen. Gem. § 4 (3) 6 BNVO werden für das mit A bezeichnete Wohngebiet Ställe für Kleintierhaltung zugelassen.

III.
Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Fläche von 5,49 ha
 b) Das Bruttobaugebiet beträgt 5,49 ha
 c) Erschließungsflächen

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Fläche qm	zu befestigen (qm)
Zubringer West	14,0	166,0	2320	
ohne Sommerweg	8,0	166,0		1360
Zuøbringer Ost	8,0	215,0	1720	1720
Eckabrundungen	7,0	7,0	50	50
Eckabrundungen			30	30
2 Parkstreifen	2,0	75,0	140	140
Querverbindung Nord	8,0	225,0	1800	1800
Eckabrundungen			26	26
1 Parkstreifen	2,0	64,0	128	128
Querverbindung Süd einschließlich Parkstreifen (1/2 der Kosten entfällt auf das Gebiet der möglichen Erweiterung)	10,0	256,0	2560	1280
Eckabrundungen			15	15
Stich	6,5	58,0	380	380
Eckabrundungen			36	36
Wendeplatz			184	184
Parkplatz	7,0	6,0	42	42
			9531 qm =====	7191 qm =====

- d) Das Nettobauland beträgt 4,40 ha
 hiervon sind bereits bebaut 0,70 ha
 zur Verfügung stehendes Bauland 3,70 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind	7 Einfam.-Wohnhäuser mit	=	7 WE
geplant sind	30 Einfam.-Wohnhäuser mit	=	30 WE
	zusammen		37 WE

37 WE x 3,5 = 130 Personen

Die Besiedlungsdichte beträgt auf 5.49 ha = 130 Personen
und auf 1.00 ha = 23,7 Personen

IV.

Verkehrliche Erschließung:

Das Plangebiet wird durch zwei Zubringerstraßen - die eine führt zur Ortsmitte, die andere an die Kreisstraße außerhalb der Ortsgrenze - und zwei Querverbindungen erschlossen.

V.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Die Trinkwasserversorgung soll bis zur Fertigstellung der geplanten zentralen Gemeindewasserversorgungsanlage durch Hausbrunnen gesichert werden.

Die Planung einer Mischwasserkanalisation mit Klärteich ist in Bearbeitung. 1967 soll mit dem Bau begonnen werden. Bis zur Fertigstellung sind die Hausabwässer durch Hauskläranlagen zu klären und zu versickern bzw. in die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Die anfallende Stalljauche wird in wasserdichten Gruben gesammelt und landwirtschaftlich verwertet.

Alle bisher bebauten Grundstücke sind mit Bohrbrunnen, zum Teil mit Hauswasserversorgung und Klärgruben ausgestattet.

Das Plangebiet ist an die 20 KV Mittelspannungsleitung der Landelektrizität GmbH Fallersleben angeschlossen.

VI.

Kosten für die Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind 7191 qm an Straßenflächen und Parkplätzen auszubauen bzw. neu anzulegen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 35,-- DM/qm ergeben sich überschläglich Ausbaurkosten von rd. 250 000,-- DM.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt diese hiervon 10 % = 25 000,-- DM. Die übrigen 90 % = 225 000,-- DM werden auf die Eigentümer der Baugrundstücke des neu erschlossenen Baulandes nach den Größen ihrer Grundstücksflächen verteilt.

Gesamtgeschloßfläche = Nettobauland = 4,56 ha

Zu erheben sind hiernach $\frac{225\ 000}{44\ 000} = 5,00$ DM/qm .

Die Anschlußgebühr für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinden von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

VII.

Besonderheiten der Planung

Die Art der Bebauung sowie die Gebäudestellung ist auf Grund der vorhandenen Bebauung und der landschaftlichen Gegebenheiten unterschiedlich.

Das mit A bezeichnete Gebiet soll durch die festgesetzten Bau-
linien und Firstrichtung gestalterisch die Siedlung abschließen.

Da in den Gebieten B und C der Baumbestand und vor allem die hügelige unebene Oberfläche erhalten bleiben sollen und um den Gebäuden eine Südlage zu ermöglichen, ist von Festsetzungen für die Gebäudestellungen abgesehen worden.

Neubokel, den 15. 8. 65

Der Bürgermeister

Brüggli