

Begründung

zum Bebauungsplan "Im Dorfe - 1. Erweiterung"
der Stadt Gifhorn - Ortschaft Neubokel

I.

Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan ist aufgestellt zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung bei Deckung des vorhandenen und in absehbarer Zeit zu erwartenden Baulandbedarfes in dem Ortsteil Neubokel.

Es besteht ein Bedarf an Grundstücken für den gehobenen Wohnbedarf, der in anderen Gebieten Gifhorns nicht mehr gedeckt werden kann.

Das Plangebiet schließt an den rechtskräftigen Bebauungsplan Im Dorfe an und soll mit dessen Ausweisungen eine Einheit bilden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neubokel ist dieses Gebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

II.

Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt vor:

"Allgemeines Wohngebiet" (WA § 4 der Baunutzungsverordnung) in eingeschossiger offener Bauweise (I.O).

Als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 17 Abs. 5 BauNVO kann ein weiteres Geschöß zugelassen werden, wenn die zulässige Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.

Auf einen Kinderspielplatz ist verzichtet worden, da

- a) die geringe Anzahl der Wohnungen die Ausweisung eines solchen nicht gerechtfertigt erscheinen läßt
- b) den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder durch nahegelegene Grünflächen (Wald) gleichwertig entsprochen werden kann.

III. Städtebauliche Werte

- 1) Das Plangebiet hat eine Größe von 2,92 ha (Bruttobaugebiet)
- 2) Die Erschließungsflächen (Gehwegfläche Birkengrund u. Planstr. A) betragen insgesamt 0,14 ha. Der Brandschutzstreifen hat eine Größe von 1,08 ha. Das Nettobauland ist somit 1,70 ha.
- 3) Nach der zulässigen Nutzung ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, mit höchstens 2 Wohnungen je Gebäude, zulässig.
Daraus ergeben sich mindestens 11 Einfamilienhäuser mit 11 WE.
11 WE x 3,5 Personen = 39 Personen
Besiedlungsdichte: ca. 23 Pers./ha Nettobauland

IV.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist gesichert durch den vorhandenen Gemeindeweg Birkengrund und die ausgewiesene Planstraße A. Sie werden die Gemeinde-Wasserversorgung und die Kanalisation aufnehmen.

V.

Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Neubokel erfolgt durch Anschluß an den Wasserverband Okertal-Papenteich. Sie steht kurz vor der Fertigstellung.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung. (Klärteiche)

VI.

Kosten der Durchführung und Erschließung

Die vorhandene Erschließungsstraße (Birkegrund) ist mit einer festen Fahrbahndecke versehen und entspricht in ihrem Aufbau den Anforderungen. Von der Planstraße A müssen noch Teilflächen erworben werden. Dieser Straßenabschnitt muß noch befestigt werden. Für Restarbeiten am Birkegrund (Bürgersteigerstellung) und Freilegung der Flächen, Herstellung der Fahrbahn, Bürgersteige, Regenentwässerung und Beleuchtung für die Planstraße A ergeben sich Kosten von rd. 200.000,-- DM.

Nach den Bestimmungen des BBauG (§§ 128 und 129) trägt die Gemeinde mindestens 10 % von dem Erschließungsaufwand.

VII.

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen, Wege, Plätze, 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 Stadt gem. §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gifhorn, den 16.5.1974

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

Kaufmann



Nirth