

# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2

A m B o s t e l b e r g

Kreisstadt Gifhorn

-----

## I.

### Allgemeine Begründung

In der Kreisstadt Gifhorn besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes und Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues.

Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung <sup>in</sup> seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von rund 1.300 WE abgestellt und deckt nur zum Teil den in der Kreisstadt Gifhorn bestehenden großen Wohnbedarf.

## II.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt reine Wohnbebauung, und zwar in <sup>I</sup> II D- und III-geschossiger offener und geschlossener Bauart vor.

An der Planstraße 3 sowie 7 und 9 sind 2 Mischgebiete eingeplant für Läden.

a) Die Grundflächenzahl (GRZ)  $\frac{\text{Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$  darf 0,3 und 0,4 nicht überschreiten.

b) Die Geschoßflächenzahl (GFZ)  $\frac{\text{Grundfläche} \times \text{Geschoßzahl}}{\text{Grundstücksfläche}}$  darf im

MJ 0,4 GRZ I (Z) 0,4

WR 0,4 " II D (Z) (eingesch.m.ausgeb.Dachg.) 0,6

WR 0,3 " III (Z) 0,9

nicht überschreiten.

## III.

### Besondere Merkmale

Einstellplätze sind im Bereich der Eigentümer im Verhältnis 1 : 1 vorgesehen, im Bereich der Mietwohnungen 1 : 2 .

IV.

Städtebauliche Werte

a) Plangebiet hat	27,18 ha
b) Verkehrsflächen, Grünfläche usw. haben	6,90 ha
c) Das Nettobauland beträgt mithin	20,28 ha
d) Die <u>zulässige</u> Geschoßfläche beträgt im	
MJ I (Z) v. 0,26 ha bei einer GFZ v. 0,4 =	0,10 ha
WR II D (Z) v. 15,84 ha " " v. 0,6 =	19,50 ha
WR III (Z) v. 3,43 ha " " v. 0,9 =	3,08 ha
WA (für Kirche) 0,75 ha	
	<hr/>
zulässige Geschoßfläche zusammen	12,68 ha
e) Bei einer Geschoßfläche von 100 qm je Wohnung können errichtet werden	1268 WE

Besiedlungsdichte:

1.268 WE x 3,5 Personen = 4.438 Personen  
= 218 Personen je ha/Nettobau-land (6)  
bei voller Ausnutzung der festgesetzten Geschoßflächenzahlen.

Voraussichtliche tatsächliche Besiedlungsdichte:

294 Gebäude x 1,5 = 441 WE x 3,5 = 1.543 Personen  
8 "m. je 18 WE = 144 WE x 3,5 = 504 "  
2 " " 24 WE = 48 WE x 3,5 = 168 "  
zusammen 2.215 Personen =

rund 99 Einwohner je ha Nettobauland.

V.

Bauordnungsmaßnahmen

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

VI.

Kosten der Durchführung des Planes

Im Plangebiet sind Straßen, Wege und Plätze sowie Grünanlagen mit einer Gesamtfläche von 69.000 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 39,- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige und Regenwasserbeseitigung ergeben sich Gesamtkosten von 2.700.000,-DM.

Von diesen Kosten trägt die Kreisstadt Gifhorn gem. § 6 der Erschließungsbeitragsatzung vom 25.9.1961 10 % 270.000,- DM.

Die Schmutzabwässer werden in die städt. Kanalisation abgeleitet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Wassernetz.

An Baukosten entstehen für die Schmutzwasserkanalisation	634.000,- DM
Trinkwasserversorgung	150.000,- DM.

Die Anschlußgebühren werden gem. den Bestimmungen der Ortssatzungen nach dem KAG erhoben.

Gifhorn, den 5. Nov. 1962

Kreisstadt Gifhorn  
Der Verwaltungsausschuß

  
Bürgermeister

  
Stadtdirektor