Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 2 / 62 "Bostelberg II. Bauabschnitt"
der Stadt G i f h o r n

I.

Allgemeine Begründung

In der Stadt Gifhorn besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Mietwohnungen und für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan "Bostelberg II. Bauabschnitt "aufgestellt.

In dem östlich der Flanstraße A gelegenen Teil des Planbereiches sind 161 Eigenheime und ca. 256 Mietwohnungen geplant.

Der westlich der Planstraße A gelegene Teil des Planbereichs ist ein Ausschnitt aus dem im Jahre 1962 aufgestellten und am 11.10. 1963 genehmigten Bebauungsplan "Bostelberg ". Für die hier vorgesehenen fünf Mietblöcke ist im Hinblick auf eine intensivere Ausnutzung der Grundstücke die Anzahl der Vollgeschosse von drei auf vier erhöht.und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 festgesetzt worden. Damit vergrößert sich die Anzahl der hier geplanten Wohnungen von 102 auf 136. Im übrigen bleibt die bereits vorliegende Planung unverändert. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

II.

Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt vor :

1.) "Reines Wohngebiet " (WR, § 3 der Baunutzungsverordnung) in vierund fünfgeschossiger Bauweise.

Grundflächenzahl (GFZ) 0,3

Geschoßflächenzahl

(GRZ) 1,0

2.) "Allgemeines Wohngebiet " (WA, § 4 der Baunutzungsverordnung)
in eingeschossiger offener Bauweise.

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung ist es möglich, das Dachge-

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung ist es möglich, das Dachgeschoß als Ausnahme gemäss § 31 Absatz 1 Bundesbaugesetz ganz oder teilweise auszubauen, wenn für alle Wohnungen Abstell- und Trocken-räume vorhanden sind.

Auf den Einfamilienhausparzellen darf nur jeweils ein Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,3

III.

Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 237 361 m^2 23,736 ha 1 764 m² o,176 ha davon sind Vorbehaltsflächen 23,560 ha b) demnach beträgt das Bruttobaugebiet ______
- c) Erschliessungsflächen

(unterteilt in vorhandene und geplante)

Bezeichnung	Breite	Länge	Eckabrundg. und dergl.	Wendeplatte	Fläche
	m	m	qm	qm	qm
orhanden:	ga	-		99+	prop
geplant: Planstraße A	14,90	7,44			11085,6
			18		18,0
					11103,6
	Länge	Breit	· —	the rate for the stay are the stay for the stay and the stay are the s	the their stem with the angle than the
Planstraße B	86	8,5			731,0
	70	11,0	darin enth.1	Parkfl.	770,0
	0.9	ΩΕ	(Langsaulstel	1.) 60 x 2,5	833,0
	98	8,5	- 16		16,0
			10	Applications	2350,0
				Studio species orders	age years after laster seem was - stee twee to make years steep what perce widor who work his
Planstraße C	41	8,5	الم ما الله المواد المو	, who who the time to be the time to the time to the time to the time to the time.	348,5
	110		darin enth. 1	Parkfl.	
	110	,	(Längsaufstel	1.) 100 x 2,5	1210,0
	22	8,5			187,0
			8	379	379,0 8,0
Weg	3	22	0	gproprimer	66,0
			391	70°s ster. 6446	2198,5
then door door ways him days their area ours door that went some	ages argue when when their latter dates desire desire	year and made over once have not not never he	to over make delpt come high opid sign, right does him place gode signer des	the state of the s	were their man, when they give their lates of
Planstraße D	41	8,5			348,5
	90	11,0	darin enth. 1 (Längsaufst.	Parkfl.	990,0
	0.0	0 =	(Langsaurst.) /0 x 2,)	187.0
	22	8,5		379	379,0
W. a	3	22			66,0
Weg	J	Lance Comme	8		8,0
			J	Aproxidan	1978,5

Bezeichnung	Länge	Breite	Eckabrundg. Wendeplatte und dergl.	Fläche
	m	m	qm qm	qm
Planstraße E	41	8,5		348,5
	69	11,0	darin enth. 1Parkfl. (Längsaufstell.) 56 x 2,5	759,0
	22	Ω =	(Tangpaulprett.) JO x 2,7	187,0
	22	8,5	8	8,0
*			379	379,0
		2.2	279	66,0
Weg	3	22	A	1747,5
				=======================================
Planstraße F	14	8,5	go que gan que ser sun que sen sen sen sen sen sen sen sen sen se	119,0
	155	14,0	darin enth. 52 Parkpl.á	
		120	5,5 x 2,5	2117,0
	34	7,5		262,5
			507 dari	
			enth. 5 Parkpl. á 5,5 x 2,	8,0
			O	3013,5
				2012,2
Planstraße G	110	8,5	ga. 2000, 2000, 1000 1000 1000 1000 1000 10	935,0
201100101000	85		darin enth. 1 Parkfl. (Längsaufstell') 72 x 2,5	935,0
	41-	8,5	(muis mass of a 1 to 1 to 1)	935.0
	110	0,0	16	16.0
			10	2821,0
Planstraße H	14	8,5		119,0
	155	14,0	darin enthalt.52 Parkpl. á 5,5 x 2,5	2117,0
	12	8,5		102,0
	I Em	∀, <i>J</i>	513 dari	
			enthalten 6 Parkpl.á 5,5 x 2,	
			8	8,0
				2859,0
				a name name variet game super super super sure and more state over the super s
Plansträße I	65	6,5		422,5
			540,5 da	er i fi
		eı	nthalten 8 Parkpl.5,5 x 2,5	540,5
			8	8,0
Veg	22	3	and a feet of the second secon	66,0
108				1037,0

	m	m	qm	qm	qm
Planstraße 1	K 65	6,5			422,5
		4.1.	-14 9 Dank	540,5 darir	
		entna		plätze 5,5x2,5	540,5
		_	8		8,0
Veg	22	3			66,0
		9		2	1037,0
Planstraße	L 65	6,5	gen amme birth hand dassa dare dater quals dater differ front dater.	i spirk gate agas gas anne dank djule agan halft 1990 base value dage klim ha	422,5
				540,5 darir	ı
		entha	alten 8 Park	plätze 5,5x2,5	540,5
			8		8,0
Veg	22	3		400	66,0
					1037,0
	-	diffe was fair arm our was take day, day, and the d	gere dans war war war jobs spal their stars had hin's the	en e	are dente empty opens wiger ways spiles and the con- tra front styles array was about water water and paper styles judges - rater hand study styles began
Planstraße l	M 65	6,5			422,5
				540,5 darir	ı
		enthal	lten 8 Parkp	lätze 5,5x2,5	540,5
			8		8,0
Weg	22	3		100	66,0
					1037,0
			gay, com para egas sans doir dola difer data anno sans dar	THE PART AND DESCRIPTION OF THE PART OF TH	
Planstraße 1	N 55	8,5			467,5
	85		in enth.29 F	arkpl.5,5x2,5	1232,5
					948,0
					2648,0
		pasa, gagap rasan otaer assah dirika ekibib okipia otaka yapih dilika bil		100 May 100 Ma	P SN BBB size side
Platz vor Lä		ant ager run, etc. and this date each entry util this til	His other mode trade trans man and man grant man deter state	THE WAR SIGN SEED SHEET SHEET SHEET STOPE	2562,0
			391	Note that the state of the stat	
Vohnwege		20	مود وهود خدم المود من المود وهود المادة المود المو	gidan digini dagan dagan salam dagan dilihir birab, dagan dagan dagan dagan salam dagan salam dagan salam dagan	2084.0
-					* Allow whose these below many many darket 1992 to 199
\$ date tape date does tape tape tape date about a				amt:	39513,6
ige Erschli	iess.Fl	ichen (Grür	nanlagen)		24282,0
O .		amt: 63795	^	= 6,380 h	ia =
	= 27 %	des Bruttol	oaugebietes		
as Nettobaul		trägt mithir		. 17,18 ha	ì
von bereits				m ha	ı

e) Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind - Einfamilienhäuser mit - WE

- Mehrfamilienhäuser " - WE

geplant sind 160 Einfamilienhäuser " 160 WE

10 Mehrfamilienhäuser " 392 WE

zusammen 552 WE

552 WE x 3,5 = 19 32 Personen

Besiedlungsdichte = 112 Personen je ha Nettobauland

f) Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen:

110 131, 4 m² x 0,3 = 33039, 42 (Einfamilien - Häuser)

61 770, - m² x 1,0 = 61770, 0 (Mehrfamilien - Häuser)

94809,42

IV.

Verkehrliche Erschliessung

Der Verkehrs wird aus den Wohnquartieren über Stichstraßen auf die Planstraße A als Sammelstraße geführt. Die Planstraße A verteilt den Verkehr auf den "Dannebüttelerweg" und auf den "Lehmweg". Die parallel zur Planstraße A verlaufenden Anliegerstraßen sind angeordnet, um die Anzahl der Straßeneinmündungen in die Planstraße A zu verringern. Beiderseits der Planstraße A sind 1.70 m breite Radfahrwege vorgesehen. Die für den ruhenden Verkehr erforderlichen Flächen sind als Parkstreifen für Längs- oder Queraufstellung den Anliegerstraßen und den Wendeplätzen zugeordnet.

Insgesamt sind 10 Parkplätze angeordnet. Für die Mietblöcke sind einzelne Garagenhöfe mit insgesamt 192 Garagen eingeplant. Die Garagen der Einfamilienhäuser sind auf den Grundstücken vorgesehen.

V.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz der Stadt - die Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die städtische Kanalisation.

VI.

Kosten der Durchführung der Erschliessung

VII.

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt, gemäss §§ 45.ff., 80 ff. und 85 ff. des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen. Ein Verzeichnis der betroffenen Parzelle, unter Angabe der für den öffentlichen Bedarf erforderlichen Flächengrößen liegt an.

Gifhorn 25.9.64

Der Bürgermeister

er Skadtdirektor