

## B e g r ü n d u n g

-----

zum Bebauungsplan 21/65 "Vor dem Roterriedsberg"  
und ~~"Am Heisterkamp"~~ der Kreisstadt Gifhorn

### I. Allgemeine Begründung

In der Kreisstadt Gifhorn besteht seit langem ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Familieneigenheime und Mietwohnungen.

Durch Bereitschaft der Grundeigentümer in den Flurstücken "Vor dem Roterriedsberg" und "Am Heisterkamp" zur Abgabe ihres Landes steht diese Fläche zur Bebauung zur Verfügung.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in diesen Flurstücken ist der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt worden.

Er sieht insgesamt vor:

1.) freistehende 1-Familienhäuser	103 WE
2.) Garten/Hof-Häuser	12 WE
3.) Reihenhäuser	84 WE
4.) Mietwohnungen	ca. <u>150 WE</u>
	<u>349 WE</u>

### II. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan legt für den Planungsbereich gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung vom 30.6.1962 "Reines Wohngebiet" und gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung vom 30.6.1962 "Mischgebiet" fest.

Das Maß der baulichen Nutzung darf nach § 17 der Baunutzungsverordnung höchstens betragen:

1.) Freistehende 1-Familienhäuser (1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß)	GRZ 0,4 GFZ 0,4
2.) Garten/Hof-Häuser	GRZ 0,4 GFZ 0,4
3.) Reihenhäuser (Wohnseite 2 Geschosse, Straßenseite 1 Geschos)	GRZ 0,4 GFZ 0,7
4.) Mietwohnungen (3 - 6 Geschosse)	GRZ 0,3 GFZ 1,0

### III. Besondere Merkmale

Die Ver- und Entsorgung ist im Planungsbereich sichergestellt. Für die Stromversorgung ist der Bau einer Trafostation vorgesehen.

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

### IV. Städtebauliche Werte

1.) Das Plangebiet umfaßt	=	22,00 ha
2.) Öffentl. Straßen, Wege und Parkplatzflächen	=	3,04 ha
3.) Schulfläche	=	3,63 ha
4.) Spielplatz	=	<u>0,21 ha</u>
	=	<u>6,88 ha</u>
5.) Netto-Bauland	=	<u>15,12 ha</u>

6.) Nach dem Bebauungsplan ist 1, 2, 3, 4, 5- u. 6-geschossige Bebauung vorgesehen.

In den Mietwohnungen sind Dachausbauten nicht zugelassen.

7.) Geplante WE = 349

Besiedlungsdichte  $349 \times 3,5 = 1222$  Personen

= 80 Personen/ha Netto-Bauland

### V. Bauordnungsmaßnahmen

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen, Wege, Plätze usw. 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 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

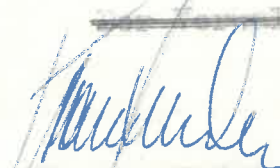
Im Plangebiet sind Straßen, Wege und öffentliche Grünanlagen (Kinderspielplatz) mit einer Gesamtfläche von 3,25 ha vorgesehen.

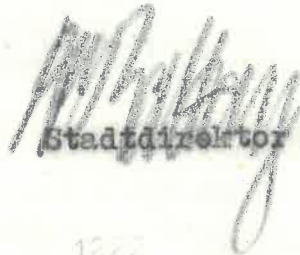
Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 50,-- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Erstellung der Fahrbahnen, Bürgersteige, Einstellplätze, Kanaleinrichtungen und für die Wasser- und Stromversorgung ergeben sich Gesamtbaukosten von 1.300.000,-- DM.

Von diesen Kosten trägt die Kreisstadt Gifhorn gemäß § 6 der Erschließungsbeitragssatzung vom 25.9.1961 10 % = 130.000,-- DM.

Die Anschlußgebühren werden gemäß den Bestimmungen der Ortssatzung nach dem KAG erhoben.

Kreisstadt Gifhorn

  
Bürgermeister

  
Stadtdirektor

1222

3