

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Kreienberg" der Gemeinde
Wilsche, Kreis Gifhorn

I.

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Wilsche besteht ein grosser Bedarf an Bau rundstücken für Familienheime im Sinne des 2. Wohnungsbaugesetzes, der besonders durch die Nähe der Kreisstadt begründet ist. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 1 für das Gelände am "Kreienberg" aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von ca 70 Wohnungen abgestellt und deckt den Wohnbedarf für voraussichtlich 3 Jahre.

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohngebiet ausgewiesen.

II.

Art und Mass der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt reines Wohngebiet, und zwar in 1- bis 2-geschossiger offener Bauweise vor. Südlich der Planstrasse I bei der Einmündung in die vorhandene Strasse D ist der Einbau von Läden und Werkstätten zulässig, sofern und soweit diese der Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung dienen.

Die Geschossflächensahl $\left\{ \frac{\text{Grundrissfläche} \times \text{Geschosszahl}}{\text{Grundstücksfläche}} \right\}$

wird durch den Plan in den bezeichneten verschiedenen Gebieten mit 0,2 bis 0,3 festgesetzt.

III.

Be- und Entwässerung

Die Wasserversorgung der geplanten Siedlungen soll aus einer zentralen Brunnenanlage erfolgen, die im nordwestlich anschliessenden Nachbargelände bereits errichtet ist.

Die Entwässerung ist durch Hauskläranlagen oder Grubenaborte geplant, da eine zentrale Abwasserbeseitigung in der Gemeinde bisher nicht besteht.

IV.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von		11.3152 ha
davon		
Öffentl. Gebäude (Schule)	0.7312 ha	
Private Grünflächen	0.2806 ha	
	<u>1.0118 ha</u>	= 8,9 % d.
	Gesamtfläche	<u>1.0118 ha</u>
	Bruttobauland:	10.3034 ha

b) Verkehrsflächen			
Vorhandene Strassen		0.8142 ha	
Geplante	"	<u>0.4111 ha</u>	
		1.2253 ha = 10,8 %	
		der Gesamtfläche	1.2253 ha
c) Das Nettobauland beträgt mithin			9.0781 ha
davon bereits bebaut			4.8633 ha
d) Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes			
Bauland			4.2148 ha
e) Bei den festgesetzten Geschossflächenzahlen			
beträgt die zulässige Geschossfläche	rd.		8600* qm
f) Bei einer Geschossfläche von 100 qm			
je Wohnung können errichtet werden			86 WE
vorhanden sind 25 Häuser mit	oa.		35 WE
Die Gesamtzahl der Wohnungen beträgt mithin			121 WE

Besiedlungsdichte:

121 WE x 3,5 = 423 Personen
 = 47 Personen je ha Nettobauland

bei voller Ausnutzung der festgesetzten Geschossflächenzahlen.

Die voraussichtliche tatsächliche Besiedlungsdichte
 wird etwa betragen:

423 - 15 % = 360 Personen
 = 40 Personen je ha Nettobauland

V.

Bauordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Strassen die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, 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 vorhandene und geplante Strassen und Wege mit einer Gesamtfläche von 12.253 qm enthalten. Bei einer Annahme von 25.-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 306.325.-- DM. Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes muss die Gemeinde davon mindestens 10 % = 30.632.-- DM selbst tragen.

90 % = 275.693.-- DM können entsprechend der Satzung der Gemeinde als Erschliessungsbeitrag von den Eigentümern der Baugrundstücke erhoben werden.

Bei einer Nettobaulandfläche einschliesslich des Schulgrundstückes von 98.093 qm entfallen auf 1 qm Nettobauland rd. 2.80 DM als Erschliessungsbeitrag.

Die Anschlussgebühren für die Wasserleitung und für die Kanalisation, die aufgrund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

Wilsche, den *15. 2. 1964*

Bürgermeister Gemeindefunktionär
Schubert *[Signature]*