

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 "Küselmoor II"
der Gemeinde Wilsche, Krs. Gifhorn

I. Allgemeine Begründung:

Gem. den Planungszielen des Flächennutzungsplanes und den örtlichen Erfordernissen werden mit der Planaufstellung weitere Bebauungen ermöglicht.

Das Plangebiet bringt in west- u. südlicher Richtung die endgültige Abgrenzung des Dorfgebietes.

II. Besondere Merkmale:

Innerhalb des Geltungsbereiches werden insgesamt 57 Wohngrundstücke ausgewiesen.

Hiervon sind zwei verschiedene Nutzungsarten vorgesehen:

- 1.) Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein ca. 20-jähriger Kiefernbestand. In diesem Bereich ist eine 1-geschossige Bauweise mit einer max. Dachneigung von 30° vorgesehen.
- 2.) Südlich des Dieckhorster Weges ist 1-geschossige Bauweise vorgesehen.
- 3.) Im restlichen Bereich ist bis 2-geschossige Bebauung geplant.

Gleichzeitig werden mit dieser Planaufstellung bei einigen bereits bebauten Grundstücken überbaubare Flächen festgestellt.

III. Städtebauliche Werte:

a.) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 11,53 ha

davon sind	ca. 1,90 ha	bereits bebaut
sowie	ca. 0,86 ha	als Wegefläche
und	ca. 2,06 ha	als Sportplatzfläche
insgesamt:	4,82 ha	vorhanden

=====

b) Das gepl. Bruttobaugebiet beträgt demnach

	11,53 ha
-	4,82
	<u>6,71 ha</u>

=====

c.) Erschließungsflächen

	Querschnitt m	Länge m	Fläche qm
1.) Straßen:			
Dieckhorster Weg	14	350	4,900
	14	130	1.820
Drosselweg	8	170	1.360
Planstr. 1	9,35	202	1.888
Planstr. 2	9	85	680
	8	37	296
Planstr. 3	8	50	400
	8	355	2,840
	8	356	2.848
2.) Parkstreifen	3,75	50	188
	3,75	80	300
	3,75	70	262
	6	110	660
insgesamt:			18.440 qm =====

= rd. 15 % des Bruttobaugebietes

d.) Das Nettobauland beträgt
 somit: 11,53 ha
 - 1.) Sportplatzanlage = 2,06 ha
 2.) Wege- u. Parkflächen = 3,90 ha
 aus c.) = 1,84 ha
3,77 ha
 7,63 ha
 =====

davon sind bereits bebaut ca. 1,90 ha
 5,73 ha
 =====

- wundzuhaltender Brandschutz-
 streifen 25 m x (148 + 212) = 0,90 ha

zur Bebauung noch zur Verfügung
 stehendes Bauland = 4,83 ha
 =====

e.) Beiedlungsdichte:
 Vorhanden sind : 15 Wohnhäuser
 mit etwa 20 WE

Die gesamten zul. Geschoßzahlen (soweit geplant)

betragen ca.

westl. Planstr. 1	9.600 qm	x 0,3	= 2.880 qm
südl. Dieckhorster Weg	27.300 qm	x 0,3	= 8.170 qm
Östl. Planstr. 1	16.000 qm	x 0,5	= 8.000 qm
Östl. Sportpl.	4.500 qm	x 0,4	= 1.800 qm
	57.400		= 20.870 qm
			=====

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich max. aus den zul. Geschoßflächen des unbebauten Gebietes

rd. 173 WE

+ vorh. Einheiten 20 WE
max. ergeben sich insges. 193 WE
=====

WE x 3,5 Personen = 675 Personen

bei 7,76 ha Nettobl. = rd. 87 Personen je ha Nettobauland

IV. Verkehrliche Erschließung:

Die Planstr. 1, der Dieckhorster Weg sowie Alter Postweg sind als Wegeflächen bereits vorhanden.

Die Planstr. 2 ergibt sich aus der Verlängerung einer im Bebauungsplan "Küselmoor II" vorgesehenen Planstr.

Durch die Planstr. 3 soll ausschließlich nur die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sichergestellt werden.

V. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Anschluß an die vorh. zentrale Anlage des Wasserverbandes Papenteich/OKERTAL gewährleistet.

Die Abwässer sind in einer Kleinkläranlage (gem. DIN 4261) zu klären und werden anschl. dem noch fertig zu stellenden örtlichen Entwässerungsnetz zugeleitet. Geplante Klärteiche und ein Vorfluter nordwestlich vom Ortsbereich dienen zur weiteren Übernahme der Abwässer.

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung:

Im Planbereich sind Straßen- u. Parkstreifen (Außer der Planstr.) in einer Gesamtfläche von ca. 15.210 qm

vorgesehen.

Bei der Annahme von rd. 30,-- DM für erstmalige Herstellung der Anlage ergeben sich überschlägige Kosten von ca. 456.300,-- DM

Hiervon trägt die Gemeinde mindestens 10% 45.630,-- DM

Auf die Eigentümer der Grundst. sind

demnach ca. 410.670,-- DM

nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen
u. Ausnutzung (GFZ) zu verteilen:

Heranzuziehende Grundstücksflächen:

7,76 ha - $\frac{1}{2}$ der bebauten Fläche	=	68.100 qm
+ die durchschnittl. GFZ von 0,4	=	<u>31.000 qm</u>
	=	99.100, qm

zu erheben wären hiernach ca.:

$$\frac{410.670,-- \text{ DM}}{99.100 \text{ qm}} = \text{rd. } 4,15 \text{ DM/je qm}$$

Die Kosten für Wasserleitung und Kanalisation sind hierbei nicht enthalten.

Die dafür zu erwartenden Kosten dürften überschläglich
folgende Beträge fordern:

Wasserversorgung je WE ca. 1.100,-- DM
Abwasserbeseitigung je WE ca. 720,-- DM

VII. Bodenordnungsmaßnahmen:

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die nötigen Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde gem. den § 45 FF, 80 ff, 85 ff B Bau G Grundstücke anzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wilschey, den

14. 7. 97



Bürgermeister und Gemeindedirektor: