

**B e g r ü n d u n g**  
**zum Bebauungsplan "Hohes Feld/Osterberg"**  
**der Gemeinde Winkel, Kreis Gifhorn**

**I.**

**Allgemeine Begründung**

In der Gemeinde Winkel besteht ein größerer Bedarf an Baugrundstücken für ein Reines Wohngebiet. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von ca. 15 Wohnungen, einschl. Einliegerwohnungen, abgestellt und deckt den Wohnbedarf für voraussichtlich 5 Jahre.

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohngebiet ausgewiesen.

**II.**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan schreibt ein Reines Wohngebiet vor, und zwar in eingeschossiger offener Bauart. Für die Grundflächenzahl (Grundfläche / Grundstücksfläche) sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Geschöß festgesetzt.

**III.**

**Besondere Merkmale**

- a) Der Ausbau der Dachbodenräume zu selbständigen Wohnungen in den eingeschossigen Wohnhäusern ist zulässig.
- b) Die Mindestgröße der neu ausgewiesenen Parzellen darf 2500 qm nicht unterschreiten.
- c) Die Gebäude in den Alt-Parzellen, für die eine bebaubare Fläche auf den einzelnen Grundstücken im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist, dürfen in Zukunft nicht mehr erneuert werden.
- d) Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist bis zur Fertigstellung einer Gemeindewasserversorgungsanlage, die voraussichtlich noch in diesem Jahr verlegt wird, durch die Anlage von Hausbrunnen sicherzustellen.
- e) Die Beseitigung der Schmutzabwässer hat durch die Anlage von Hauskläranlagen mit einem nutzbaren Inhalt von 5 cbm für ein Einfamilienwohnhaus und 8 cbm für ein Zweifamilienwohnhaus zu erfolgen. Die geklärten Abwässer sind im Untergrund zu versickern. - Die Einleitung in den Allerkanal ist nicht gestattet. - Stalljauche ist in wasserdichten Gruben zu sammeln.

IV.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Größe von ca.	18,95 ha
b) Verkehrsflächen, Grünflächen usw. haben	1,75 ha
c) Das Nettobauland beträgt mithin	17,20 ha
davon bereits bebaut	12,85 ha
d) Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	4,35 ha
e) Bei einer Geschosflächenzahl von i.H. 0,075 beträgt die zulässige Geschosfläche	0,326 ha
f) Bei einer Geschosfläche von 100 qm je Wohnung können errichtet werden	33 WE
Vorhanden sind	50 WE
Die Gesamtzahl der Wohnung beträgt mithin	83 WE

Besiedlungsdichte:

83 WE x 3,5 Personen = 290 Personen  
= 17 Personen je ha/Nettobauland

Bei voller Ausnutzung der festgesetzten Geschosflächen-  
zahlen.

Voraussichtliche tatsächliche Besiedlungsdichte:

83 Gebäude x 1,1 = 90 WE x 3,5 = 315 Personen  
= rd. 18 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 auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden 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 Straßen, Wege und Plätze mit einer Gesamtfläche von ca. 17.500 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 25,-- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 43.750,-- DM.

Nach den Bestimmungen des BBauG muß die Gemeinde von dem Erschließungsaufwand mindestens 10 % selbst tragen. (§§ 128 u. 129 BBauG).

Winkel, den 14. 1. 1963



Bürgermeister  
*[Signature]*

Gemeindedirektor  
*[Signature]*