

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3

~~"Nördl. Seite des Lehmweges"~~ -Katzenberg-  
Kreisstadt Gifhorn.

-----

### I.

#### Allgemeine Begründung

In der Stadt Gifhorn besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime, ~~zum Beispiel~~. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan "Katzenberg" aufgestellt. Der Plan ist auf die Errichtung von 22 Wohnungen abgestellt.

### II.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist reines Wohngebiet (WR). Der Bebauungsplan schreibt nördlich des Lehmweges eine eingeschossige offene Wohnbebauung vor. Die Grundflächenzahl darf 0,4, die Geschoßflächenzahl 0,4 nicht überschreiten. Südlich des Lehmweges schreibt der Bebauungsplan eine Wohnbebauung in ~~ein~~ eingeschossiger offener Bauart vor, wobei ~~ein~~ <sup>ein</sup> 2. Geschoß in Form eines ausgebauten Dachgeschosses erstellt werden ~~soll~~ <sup>kann</sup>. Die Grundflächenzahl darf 0,4, die Geschoßflächenzahl 0,6 nicht überschreiten.

### III.

#### Besondere Merkmale

Einstellplätze sind im Verhältnis 1 : 1 auf den Grundstücken vorgesehen.

### IV.

#### Städtebauliche Werte

|   |              |
|---|--------------|
| a) Das <del>Plan</del> <sup>Plan</sup> gebiet hat | 6,8 ha       |
| b) Straßen, Wege, Park- u. öffentl. Grünflächen   | 1,8 ha       |
| c) Nettobauland                                   | 5,0 ha       |
| d) Geplante Wohnungen                             | 22 WE        |
| vorhandene "                                      | 56 WE        |
| insgesamt   | <u>78 WE</u> |

e) Es ist 1- und 2-geschossige Bebauung vorgesehen, wobei das 2. Geschoß als ausgebauter Dachgeschoß erstellt werden soll.

f) Die Gesamtzahl der Wohnungen beträgt voraussichtlich 78 WE  
Besiedlungsdichte

78 WE x 3,5 Personen = 273 Personen  
= 55 Personen je ha/Nettobauland

V.

Bauordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund 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 mit einer Gesamtfläche von 9060 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 36,50 DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige und Regenwasserbeseitigung ergeben sich Gesamtkosten von 330.000,- DM.

Da der Lehmweg eine "vorhandene Straße" ist, ist bei einem evtl. Ausbau eines Erhebung von Beiträgen nur nach § 9 KAG möglich. Über die Höhe des von der Stadt zu übernehmenden Anteils ist zu gegebener Zeit zu beschließen.

Die Schmutzabwässer werden in die städt. Kanalisation abgeleitet. - Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Wassernetz. An Baukosten entstehen für die Schmutzwasserkanalisation 109.500,-DM. Wasserleitung ist bereits vorhanden. - Die Anschlußgebühren werden gem. den Bestimmungen der Ortssatzungen nach dem KAG erhoben.

Gifhorn, den 5. Nov. 1962

Kreisstadt Gifhorn  
Der Verwaltungsausschuß

Bürgermeister

Stadtdirektor