

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6/63 "Am Bostelberg" (an d. Eisenbahn) Kreisstadt Gifhorn

--

I.

Allgemeine Begründung

In der Kreisstadt Gifhorn besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Mietwohnungen. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von 36 Mietwohnungen u. 1 Eigenheim abgestellt.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt allg. Wohngebiet (WA), und zwar in II u. III geschossiger offener Bauart vor.

- a) Die Grundflächenzahl $\frac{\text{Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$ darf 0,3 nicht überschreiten.
b) Die Geschossflächenzahl $\frac{\text{Grundfläche} \times \text{Geschößzahl}}{\text{Grundstücksfläche}}$ darf im
- | | |
|------------|-----|
| WA II (Z) | 0,6 |
| WA III (Z) | 0,9 |

nicht überschreiten.

III.

Besondere Merkmale

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

IV.

Städtebauliche Werte

- | | |
|---|---------|
| a) ^{Das} Flangebiet hat | 0,97 ha |
| b) ^{Die} Verkehrsflächen, Grünflächen usw. haben | 0,20 ha |
| c) Das Nettobauland beträgt mithin | 0,77 ha |
| (davon bereits bebaut) | 0,07 ha |
| d) Für die Z ebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland | 0,70 ha |
| e) Die zulässige Geschossfläche beträgt: | |
| bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 v. 0,17 ha = | 0,10 ha |
| " " " " 0,9 v. 0,53 ha = | 0,48 ha |
| | 0,58 ha |
| f) Bei einer Geschossfläche von 100 qm je Wohnung können errichtet werden | 58 WE |
| (Vorhanden ist 1 Haus mit | 2 WE |
| Die Gesamtzahl der Wohnungen beträgt mithin | 60) |

Besiedlungsdichte:

60 WE x 3,5 Personen = 210 Personen
= 272 Personen je ha/Nettobauland

bei voller Ausnutzung der festgesetzten Geschosflächenzahlen.

Vorausichtliche tatsächliche Besiedlungsdichte:

5 Gebäude mit 40 WE x 3,5 = 140 Personen = rund 181 Einwohner je ha Nettobauland.

V.

Bauordnungsmaßnahmen

Die ~~Gemeinde~~^{Stadt} beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen, Plätze usw. 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 ~~Gemeinde~~^{Stadt} gem. 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 u. Grünanlagen mit einer Gesamfläche von 2.000 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 35,50 DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige u. Regenwasserbeseitigung ergeben sich Gesamtkosten von 71.000,-- DM. Von diesen Kosten trägt die Kreisstadt Gifhorn gem. § 6 d. Erschließungsbeitragssatzung v. 25. 9. 1961 10 % = 7.100,-- DM

Die Schmutzabwässer werden in die städt. Kanalisation abgeleitet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das öffentl. Wassernetz.

An Baukosten entstehen für die Schmutzwasserkanalisation 2.700,-- DM
Trinkwasserversorgung 4.000,-- DM.

Die Anschlußgebühren werden gem. den Bestimmungen der Ortssatzungen nach dem KAG erhoben.

Kreisstadt Gifhorn

Der Verwaltungsausschuss


Bürgermeister


Stadtdirektor