

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 9/63 "Wilscher Weg" (Nebenerwerbssiedlung) Kreisstadt Gifhorn

--

I.

Allgemeine Begründung

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

Der Plan ist auf die Errichtung von 62 Nebenerwerbssiedlungen abgestellt.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt reine Wohnbebauung (WS), und zwar in I geschossiger offener Bauart vor.

- a) Die Grundflächenzahl $\frac{\text{Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$ darf 0,2 nicht überschreiten.
b) Die Geschoßflächenzahl $\frac{\text{Grundfläche} \times \text{Geschoßzahl}}{\text{Grundstücksfläche}}$ darf 0,2 nicht überschreiten.

III.

Besondere Merkmale

Einstellplätze sind im Bereich der Eigentümer im Verhältnis 1 : 1 vorgesehen.

IV.

Städtebauliche Werte

a) ^{2ar} Flangebiet hat	7,58 ha
b) ^{2/2} Verkehrsflächen, Grünflächen usw. haben	1,38 ha
c) Das Nettobauland beträgt mithin	6,20 ha
(davon bereits bebaut)	- ha
d) Für dieBebauung noch' zur Verfügung stehendes Bauland	6,20 ha
e) Bei einer Geschoßflächenzahl von 0,2 beträgt die zulässige Geschoßfläche	1,24 ha
f) Bei einer Geschoßfläche von 100 qm je Wohnung können errichtet werden	124 WE
(Vorhanden sind- Häuser mit	- WE
Die Gesamtzahl der Wohnungen beträgt mithin	124)

Besiedlungsdichte:

124 WE x 3,5 Personen = 434 Personen = 70 Personen je ha/Nettobauland
bei voller Ausnutzung der festgesetzten Geschoßflächenzahlen.

Voraussichtliche tatsächliche Besiedlungsdichte:

62 Gebäude x 1,5 = 93 WE x 3,5 = 325 Personen = rund 52 Einwohner je ha Nettobauland.

V.

Bauordnungsmaßnahmen

Die ~~Gemeinde~~^{Stadt} beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Plätze 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. Plätze mit einer Gesamtfläche von 13.750 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 46,-- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige u. Regenwasserbeseitigung ergeben sich Gesamtkosten von 636.700,-- DM. Von diesen Kosten trägt die Kreisstadt Gifhorn gem. § 6 d. Erschließungsbeitragssatzung v. 25. 9. 1961 10 % = 63.670,-- DM.

Die Schmutzabwässer werden in die städt. Kanalisation abgeleitet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das öffentl. Wassernetz.

An Baukosten entstehen f. die Schmutzwasserkanalisation 156.000,-- DM.

Trinkwasserversorgung 23.600,-- DM.

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

Kreisstadt Gifhorn

Der Verwaltungsausschuss


Bürgermeister


Stadtdirektor