

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 12/64 "Drei Eichen"
der Stadt Gifhorn

I. Allgemeine Begründung:

In der Stadt Gifhorn besteht ein grosser Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes und für Mietwohnungen.

Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Der Plan sieht die Errichtung von ca. 500 Mietwohnungen und 350 Eigenheimen vor.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist das Gelände als Wohngebiet ausgewiesen.

II. Besondere Merkmale:

Der Bebauungsplan schreibt vor:

- 1) Im Bereich der freistehenden Häuser
"Allgemeines Wohngebiet" (WA § 4 der BNVO) in eingeschossiger offener Bauweise. GRZ 0,2 GFZ 0,3
- 2) Im Bereich der Mietblöcke
"Reines Wohngebiet" (WR § 3 der BNVO) in drei- bis vier-geschossiger geschlossener Bauweise. GRZ 0,2 GFZ 0,6
"Allgemeines Wohngebiet" (WA § 4 der BNVO) mit der gleichen Ausnutzung ist lediglich für das 8'-geschossige Fahrstuhlhaus festgesetzt, auf welchem eine Gaststätte errichtet werden soll.
- 3) In den Bereichen der Reihenhauseinheiten
"Reines Wohngebiet" (WR § 3 der BNVO) in höchstens zweigeschossiger offener Bauweise. GRZ 0,4 GFZ 0,7

- 4) In den zwei stark verdichteten Eigenheimquartieren "Reines Wohngebiet" (WR § 3 der BNVO) in offener und geschlossener Bauweise mit einer GFZ von 0,4 und für die Gartenhofbebauung von 0,6. Im Höchstfall dürfen 2 Geschosse errichtet werden.

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung ist es möglich, das Dachgeschoß als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 des BBauG ganz oder teilweise auszubauen, wenn für alle Wohnungen genügend Abstell- und Trockenräume vorhanden sind.

Bei ein- und zweigeschossiger Bebauung darf auf jedem Bauplatz nur ein Haus mit höchstens 2 Wohnungen errichtet werden.

Inmitten des Planbereiches ist eine Vorbehaltsfläche für die Errichtung von Läden zur Versorgung des Gebietes eingeplant.

III. Städtebauliche Werte:

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 368.596 qm = 36,86 ha
davon Bolzplatz 16.900 "
- b) das Bruttobaugebiet beträgt demnach 351.696 qm = 35,17 ha
- c) Erschliessungsflächen
- 1) Straßen- Wege- und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrundungen u. dergleichen qm	Fläche qm
vorhaben:				
Dannenbütteler- Weg	11,50	584		6.716,0
	13,50	210	darin enthalten 30 Parkplätze in Längsaufstellung	2.835,0 9.551,0 =====
geplant:				
Planstr. A	11,50	853	darin enthalten 21 Parkplätze in Längsaufstellung	9.809,5
	13,50	172		2.322,0
	17,0	60	darin enthalten 15 Parkplätze in Queraufstellung	102,0
			72	72,0 12.305,5 =====
Planstr. B	8,5	295		2.507,5
	10,5	32	darin enthalten 4 Parkplätze in Längsaufstellung	336,0
			54	54,0 2.897,5 =====
Planstr. C	8,5	64		545,0
	10,5	63	darin enthalten 8 Parkplätze in Längsaufstellung	661,5
			9,0	9,0
			57,0	57,0
			345,0	345,0 1.617,5 =====
Planstr. D	8,5	44		374,0
	10,5	60	darin enthalten 7 Parkplätze in Längs- aufstellung	630,0
			18	18,0
			300	300,0
			48	48,0 1.370,0 =====

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrundungen und dergleichen qm	Fläche qm
Planstr. E	8,5	43		365,5
	10,5	40	darin enthalten 5 Parkplätze in Längsaufstellung	420,0
			18	18,0
			300	300,0
			39	39,0
			<u>1.142,5</u> =====	
Planstr. F	8,5	14		119,0
	10,5	39	darin enthalten 4 Parkplätze in Längsaufstellung	409,5
			9	9,0
			360	360,0
			48	48,0
			<u>945,5</u> =====	
Planstr. G	8,5	24		204,0
	10,5	60	darin enthalten 7 Parkplätze in Längsaufstellung	630,0
			18	18,0
			300	300,0
			<u>1.152,0</u> =====	
Planstr. H	8,5	48		408,0
	10,5	44	darin enthalten 5 Parkplätze in Längsaufstellung	462,0
			18	18,0
			330	330,0
			<u>1.218,0</u> =====	

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrundungen u. Dergleichen qm	Fläche qm
Planstr. I	8,5	68		578,0
	10,5	84	darin enthalten 9 Parkplätze in Längsaufstellung	882,0
			24	24,0
			330	330,0
			18	18,0
			<u>1.832,0</u> =====	
Planstr. K	8,5	207		1.759,5
	10,5	109	darin enthalten 13 Parkplätze in Längsaufstellung	1.144,5
			45	45,0
				<u>2.949,0</u> =====
Planstr. L	8,5	224		1.904,0
			414	414,0
			18	18,0
			<u>2.336,0</u> =====	
Planstr. M	8,5	19		161,5
	10,5	38	darin enthalten 4 Parkplätze in Längsaufstellung	399,0
			18	18,0
			414	414,0
			<u>992,5</u> =====	
Planstr. N	8,5	241		2.048,5
	10,5	46	darin enthalten 5 Parkplätze in Längsaufstellung	483,0
			43	43,0
			<u>2.574,5</u> =====	

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrundungen u. dergleichen qm	Fläche qm
Planstr. O	8,5	47		399,5
	10,5	40	darin enthalten 4 Parkplätze in Längsaufstellung	420,0
			18	18,0
			414	414,0
				<u>1.251,5</u> =====
Planstr. P	8,5	50		425,0
	10,5	28	darin enthalten 3 Parkplätze in Längsaufstellung	294,0
			414	414,0
			18	18,0
				<u>1.151,0</u> =====
Planstr. Q	8,5	30		255,0
	16,5	71	darin enthalten 17 Parkplätze in Queraufstellung	1.171,5
	14	84	darin enthalten 19 Parkplätze in Queraufstellung	1.176,0
	16	54	darin enthalten 16 Parkplätze in Queraufstellung u. 6 Parkplätze in Längsaufstellung	864,0
	8,5	32		272,0
	14,0	110	darin enthalten 27 Parkplätze in Queraufstellung	1.540,0
			27	27,0
				<u>5.305,5</u> =====
Planstr. R	16	108	darin enthalten 30 Parkplätze in Queraufstellung u. 6 Parkplätze in Längsaufstellung	1.728,0
	10,5	150		1.575,0
	8,5	22		187,0
	14	120	darin enthalten 33 Parkpl. in Queraufstellung	1.680,0
			18	18,0
			<u>5.188,0</u>	

+ Wege und Plätze

		= 6.660,0 qm zus. 63.607,5m ²
	insgesamt:	= 6,4 ha =====
(= 18,2 % des Bruttobaugebietes)		
d) Das Nettobauland beträgt mithin		= 28,77 ha
davon sind bereits bebaut		-
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland		= 28,77 ha
e) <u>Besiedlungsdichte:</u>		
geplant sind	198 Einzelhäuser mit	198 WE
	59 Reihenhäuser	59 WE
	29 Kettenhäuser	29 WE
	35 Winkelhäuser	35 WE
	30 Gartenhöfe	30 WE
	32 Miethäuser	500 WE
		<u>851 WE</u> =====

851 WE x 3,5 = 2.978,5 Personen

Besiedlungsdichte = 103,5 Personen je ha Nettobauland

IV. Verkehrliche Erschliessung

Das Plangebiet ist durch einen großen Straßenhügel an den Dannenbütteler Weg angehängt. Dieser führt einerseits zum Stadtkern, andererseits auf die geplante Osttangente und von dort zum benachbarten Wolfsburg.

Die Garagen der Mietblöcke und der verdichteten Eigenheimquartiere sind zu Gruppenanlagen zusammengefasst. Die Garagen der freistehenden Eigenheime sind jeweils auf den ^{bezt./}Grundstücken vorgesehen.

Die für den ruhenden Verkehr erforderlichen öffentlichen Flächen sind als Parkbuchten den Straßen zugeordnet.

V. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluß des Gebietes an das Wasserleitungsnetz der Stadt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die städtische Kläranlage ~~gesichert~~ vorgesehen.

VI. Kosten der Durchführung der Erschliessung

Im Plangebiet sind Straßen, Wege und Plätze mit einer Gesamtfläche von ^{63607,5}..... qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von ^{60,-}..... DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, ^{und} Regenwasserbeseitigung ~~und die~~ ^{3.816.450,-} ~~Beleuchtung~~ ergeben sich Gesamtkosten von DM.

Nach den Bestimmungen des BBauG (§§128 und 129) ^{i.V.m.d.Erschließg. Beitragssatzg./} trägt die Gemeinde mindestens 10 % von dem Erschliessungsaufwand.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine Befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gem. §§ 45 ff., 80 ff. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen. Ein Verzeichnis der betroffenen Parzellen, unter Angabe der für den öffentlichen Bedarf erforderlichen Flächengrößen liegt an.

Gifhorn, den 27.9.1965

Der Bürgermeister

.....

Der Stadtdirektor

.....