

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 19/65 "Bei der Windmühle"

der Kreisstadt Gifhorn

- Landkreis Gifhorn -

I.

Allgemeine Begründung:

In der Stadt Gifhorn war das nördl. des Wilscher Weges mit der Bezeichnung "Bei der Windmühle" liegende Gelände städtebaulich bislang nicht erschlossen. Zur Unterbringung der gepl. Wohnbauten für den Bundesgrenzschutz, sowie von Eigenheimen für Privatherrn (keine Ballung von nur Wohnbauten für einen bestimmten Personenkreis) ist der Bebauungsplan zur Sicherheit der städtebaulichen Ordnung aufgestellt.

II.

Besondere Merkmale:

Der Plan ist unter Berücksichtigung der späteren baulichen Nutzung der westlich liegenden, ausgebauten Kiesgrube aufgestellt.

III.

Städtebauliche Werte:

a) Wohnungen

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von rd. 4,0 ha. Die bauliche Nutzung ist nach der Bauutzungsverordnung festgelegt und im Plan ausgewiesen. Es sollen erstellt werden:

12 eingesch. Einfamilienhäuser mit maximal	24 WE
15 zweigesch. Wohnblocks mit insges. Diese Blocks können als Einf.-R.H. oder als Mietwohnblocks genutzt werden.	90 WE
1 dreigesch. Wohnblock mit insges. (In diesem Wohnblock dürfen bis zu 1/3 der Gesch.-Flächen Läden eingebaut werden.)	15 WE <u>129 WE</u>

Bei Abzug der Verkehrsflächen einschl. der Flächen für ruhenden Verkehr rd. 6.000,- qm errechnet sich die Netto-Wohndichte wie folgt

$$40.000 \text{ qm} / 6.000 \text{ qm} = 34.000 \text{ qm}; \quad 129 : 3,4 = 38 \text{ WE/ha} = 40 \text{ WE/ha}$$

$$= 3,4 \text{ ha} \qquad \qquad \qquad \underline{\underline{\hspace{1.5cm}}}$$

b) Garagen und Einst.-Flächen

Bei der Forderung von je WE = 1 Garage bzw. Einstellplatz müssen rd. 130 Garagen einschl. Einstellplätze nachgewiesen werden.

Es sind vorhanden als Gruppengaragen:

24	
14	
10	
<u>6</u>	
54 Garagen	
24 "	auf den Grundstücken mit eingesch. Bebauung (angenommen) einschl. Einstellplatz
<u>57</u> Einstellflächen	im arbeitsfreien Bereich unter der 20 K-V. Leitung
<u>133</u>	insgesamt an Garagen und Einst.Pl.

c) Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen der Bauordnung 1962, wenn nicht ausdrücklich Grenzbebauung vorgesehen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung gilt die offene Bauweise.

IV.

Erschließung und Versorgung

Verkehrlich wird das Baugebiet vom Wilscher Weg aus erschlossen. Die vorhandene Zufahrt wird unter Berücksichtigung der erforderlichen Sichtdreiecke etwas nach Westen verlegt. Der erforderl. Abstand der Umgehungsstraße ist eingehalten. Schutz- und Regenwasserentwässerung erfolgt durch Anschluß an das bereits vorhandene Netz der Stadt, die Wasserversorgung durch Anschluß an die städt. Wasserleitung.

V.

Kosten der Durchführung und Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen, Wege, Kinderspielplätze und Parkflächen

mit einer Gesamtfäche von 6.000 m² vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 35,-- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige und Regenwasserbeseitigung ergeben sich Gesamtkosten von 210.000,-- DM.

Nach den Bestimmungen des HBauG (§§ 128 und 129) trägt die Stadt mindestens 10 % von dem Erschließungsaufwand.

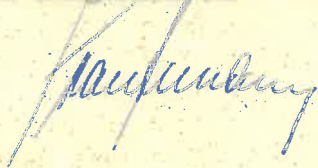
VI

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen, Wege und Plätze die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.

Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abschnungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt gemäß §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des HBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulagen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Der Bürgermeister



Der Stadtdirektor

