

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 20/65 "Wittkopsweg" (Neben-
erwerbssiedlung) in der Stadt Gifhorn - Kreis
Gifhorn

I.

Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan 20/65 "Wittkopsweg" aufgestellt.

Der Plan ist auf die vorhandene Bebauung und die Errichtung von 7 Eigenheimen und weiteren Flächenteilungen für ca. 5 Eigenheime abgestellt. Darüber hinaus wird die Nutzung für Industrie und landwirtschaftliche Betriebe geregelt.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist das Gelände als Wohngebiet ausgewiesen.

II.

Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt vor:

- 1.) "~~Reines~~ ^{Allgem.} Wohngebiet" (~~WR~~, § 4 der Baunutzungs^{ver}ordnung) in eingeschossiger, offener Bauweise. (I). Der Ausbau des Dachgeschosses ist gemäß § 31 - Abs. 1 - BBauG möglich, wenn für alle Wohnungen Abstell- und Trockenräume vorhanden sind. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die GFZ 0,4 -b.ausgeb.Dachgesch. 0,7.
- 2.) "Kleinsiedlungsgebiet" (WS, § 2 der Baunutzungs^{ver}ordnung) in zweigeschossiger, offener Bauweise (II) mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,3. (Höchstgr.)
- 3.) "~~Industriegebiete~~ ^{Gewerbegebiete}" (GE, § 8 der Baunutzungsverordnung) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer GFZ von 1,2.
- 4.) ~~"Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe" (MD, § 5 der Baunutzungsverordnung) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von ebenfalls 0,4.~~

III.

Städtebauliche Werte

- a) das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 30,409 ha
- b) Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Fläche qm
vorh.: - Randweg			2.408,00
Wittkopsweg			12.349,00
Fischerweg			1.136,00
		Übertrag:	15.893,00

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Fläche qm
Übertrag:			15.893,00
Schnedebergsweg			1.443,00
An den Hofwiesen			5.156,00
Hasenwinkel			697,00
Teichwiesenweg			1.647,00
Am Wittkopsberg			
Klosterwiesenweg			8.442,00
Teichwiesenweg			
gepl.: Planstraße I	1,50	45,00	67,50
	0,50	45,00	22,50
	1,50	65,00	97,50
	0,50	65,00	32,50
	8,00	19,50	156,00
2) Grünanlage			4.144,00
3) Sonstige Erschließungsflächen			491,00
insgesamt:			38.289,00 qm

entspricht 12,5 % des Bruttobaugebietes

- c) das Nettobauland beträgt mithin 26,53 ha
 davon sind bereits bebaut 21,64 ha
 für die Bebauung noch zur Verfügung
 stehendes Bauland 4,94 ha

d) Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind 122 Einfam.-Häuser mit 122 WE
 geplant sind 12 Einfam.-Häuser mit 12 WE
 außerdem Industriebetriebe

zus.: 134 WE

134 WE x 3,5 = 469 Personen

Besiedlungsdichte = 17,6 Personen je ha Nettobauland

e) Die gesamten zulässigen Geschosflächen betragen:

NR	9.967,00 m ²	x 0,4	=	3.987,00 m ²
WS	209.790,00 "	x 0,3	=	62.937,00 "
MD	18.470,00 "	x 0,4	=	7.388,00 "
GE	46.054,00 "	x 1,2	=	55.264,00 "
	<u>265.801,00 m²</u>			<u>122.188,00 m²</u>

Erschließungsfläche
38.289,00 m²
 304.090,00 m² Brutto-
 baugebiet

IV.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen durch die unter III aufgeführten Straßen.

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind den Straßen 26 öffentliche Parkplätze zugeordnet. Darüber hinaus sind durch die vorhandenen Straßenbreiten in Verkehrsrichtung zus. Parkmöglichkeiten gegeben.

V.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die Kanalisation der Stadt bis auf die Grundstücke, die aus techn. Gründen nicht angeschlossen werden können, die Frischwasserversorgung durch Anschluß an die vorh. Wasserleitung der Stadt.

VI.

Kosten der Durchführung und Erschließung

Im Baugebiet sind Straßen, Wege und Parkflächen mit einer Gesamtfläche von 33.278 qm vorhanden. Neu geplant ist eine Stichstraße ausgehend vom Randweg mit einer Gesamtfläche von 376 qm. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 55,--DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige und Regenwasserbeseitigung ergeben sich Gesamtkosten von 20.680,-- DM.

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

VII.

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 Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplans erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt gemäß §§ 45 ff., 80 ff., und 85 ff. des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gifhorn, den 20. Sep. 1965


.....
Der Bürgermeister


.....
Der Stadtdirektor