

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 26/66 "Gifhorn-Süd I" der  
Kreisstadt Gifhorn

### I

#### Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan ist aufgestellt zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung.  
Das Gebiet ist bereits bebaut.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

### II

#### Besondere Merkmale

1. "Allgemeines Wohngebiet" (WA § 4 Baunutzungsverordnung) in eingeschossiger offener Bauweise (I o). Die Grundflächenzahl beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl ebenfalls 0,3.  
Der Ausbau des Dachgeschosses ist gem. § 31 Abs. 1 BBauG möglich, wenn für alle Wohnungen genügend Abstell- und Bodenräume vorhanden sind.  
In diesem Fall beträgt die Geschossflächenzahl 0,5.
2. "Allgemeines Wohngebiet" (WA § 4 Baunutzungsverordnung) in höchstens dreigeschossiger offener Bauweise (III c.H). Die Grundflächenzahl beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl 0,9.
3. Im gesamten Planbereich sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 der BauVO vom 26. Juni 1962 grundsätzlich möglich.  
Über die Zulässigkeit der Anlagen entscheidet entsprechend § 31 Abs. 1 BBauG die Gemeinde im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde.

### III.

1. Das Plangebiet hat eine Größe von 18,183 ha.
2. Die Erschließungsfläche ist vorhanden

<u>Bezeichnung</u>	<u>Fläche qm</u>
Gartenweg	2015
Heideweg	2917
Moerweg	3528
Wacholderweg	684
Isenbütteler Weg	3978
Waldstraße	1547
Am Fuchsberg	1015
Grüne Grenze	1710
Försterweg	548
	-----
	17942

Das entspricht 9,85 % des Bruttobaulandes.

- 3.a) Das Nettobauland beträgt 16,389 ha.

Vorhanden sind

155 Einfamilienwohnhäuser	
z.T. mit zweiter Wohnung im ausgebauten Dachgeschoß	
155 . 1,2 =	186 WE
18 Mehrfamilienwohnhäuser mit	
	179 "
	-----
	365 WE

Das sind 365 WE . 3,5 =

1278 Personen.

- b) Siedlungsdichte  
Beisiedlungsdichte = 78 EW/ha Nettobauland.
- c) Die gesamte zulässige Geschosfläche beträgt:

WA I	129265 qm . 0,3 =	38780 qm
WA III	34625 qm . 0,9 =	31163 "
	163890 qm	69943 qm.

Bei Gewährung der Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG erhöht sich die zulässige Geschosflächenzahl im Gebiet WA I um 129265 qm . 0,2 = 25853 qm, so daß dann die zulässige Geschosfläche 69943 qm + 25853 qm = 95796 qm beträgt.

#### IV.

##### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen durch die unter III aufgeführten Straßen. Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind den Straßen 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 u. Erschließung

Im Baugebiet sind Straßen, Wege und Parkflächen mit einer Gesamtfläche von 17.942 qm vorhanden. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 50,-DM/qm für Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige und Regenwasserbeseitigung ergeben sich Gesamtkosten von 897.100,-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 Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt gem. §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Kreisstadt Gifhorn

Der Bürgermeister  
I.V.

Der Stadtdirektor

.....  
Erster Beigeordneter