

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 30/57 "La Lerchenfeld"
der Kreisstadt Githora

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. "Reines Wohngebiet" (WR § 3 Baunutzungsverordnung) in eingeschossiger, offener Bauweise (Io). Die Grundflächenszahl beträgt 0,3, die Geschosflächenzahl ebenfalls 0,3.
Der Anbau des Dachgeschosses ist als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG möglich, wenn für alle Wohnungen genügend Abstell- und Trockenräume vorhanden sind.
2. "Allgemeines Wohngebiet" (WA § 4 Baunutzungsverordnung) in höchstens zweigeschossiger, offener Bauweise (II aP). Die Grundflächenszahl beträgt 0,4, die Geschosflächenzahl 0,7.

III.

1. Das Plangebiet hat eine Größe von 12,773 ha.
2. Die Erschließungsfläche ist vorhanden.

Bezeichnung	Fläche
Feldstr.	3.915 qm
Galberlaher Damm	6.399 "
Lerchenfeld	1.420 "
Alter Postweg (teilweise)	2.145 "
Ackerstr.	2.270 "
Weisenock	714 "
Verbindungsweg Finkenbain-Feldstr.	450 "
Vorbehaltsfläche Berufsschule	19.385 " = 36.698,- qm.

Das entspricht 28,73 % des Bruttobaulandes.

- 3- a) Das Nettobauland beträgt 9,1037 ha
Vorhanden sind 67 Einfamilien-Wohnhäuser
z.T. mit zweiter Wohnung im ausgebauten Dachgeschoß
67 x 1,2 = 75 WE
Das sind 75 WE x 3,5 = 263 Personen.
Geplant sind 15 WE
15 WE x 3,5 = 53 " = 316 Personen.

b) Bebauungsdichte = 39 EW/ha Nettobauland.

c) Die gesamt zulässige Geschosflächenzahl beträgt

WR	87055 x 0,3 =	26.117 qm
WA	3982 x 0,7 =	2.778 " = 28.895 qm.

Bei Gewährung der Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG erhöht sich die zulässige Geschosflächenzahl im Gebiet WR um $87.055 \times 0,2 = 17.411$ qm, so daß dann

die zukünftige Geschosflächenzahl $28.895 + 17.411 + 2778 = 46.084$ qm beträgt.

IV.

Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet 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 ~~wie 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 17.113 qm vorhanden. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von $50,-$ DM/qm für Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige und Regenwasserbeseitigung ergeben sich Gesamtkosten von $855.650,-$ DM. Nach den Bestimmungen des BBauG (§§ 128 und 129) trägt die Stadt mindestens 10% von dem Erschließungsaufwand.

VII.

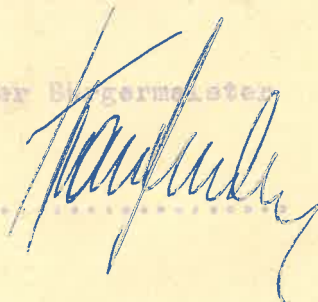
Bodenordnungsmaßnahmen

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 umzuliegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

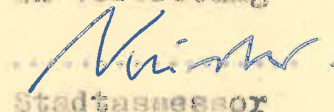
Gifhorn, den 24. Mai 1967.....

Der Bürgermeister



Der Stadtdirektor

In Vertretung



Stadtsassessor