

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 31/57 "Dannenbütteler Weg"
der Kreisstadt Gifhorn

I

Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan ist aufgestellt zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Das Gebiet ist im wesentlichen bereits bebaut. - Der Plan soll Grundstücksteilungen regeln und noch nicht gebaute Grundstücke in Art und Maß der baulichen Nutzung mit dem vorhandenen Baubestand in Einklang bringen.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

II

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt vor:

"Allgemeines Wohngebiet" (WA, § 4 Baunutzungsverordnung) in
eingeschossiger bzw. dreigeschossiger offener Bauweise (Io bzw. IIIIo)
Die Grundflächenzahl beträgt bei eingeschossiger Bauweise 0,4
" " " bei dreigeschossiger Bauweise 0,3
die Geschößflächenzahl bei eingeschossiger Bauweise 0,4
" " " dreigeschossiger Bauweise 0,9

Im Bereich der eingeschossigen Bauweise ist der Ausbau des Dachgeschosses als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG möglich, wenn für alle Wohnungen genügend Abstell- und Trockenräume vorhanden sind.
In diesem Falle ist die Geschößflächenzahl auf 0,7 festgesetzt.

III.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Größe von 21.720 ha

b) Die Erschließungsfläche ist vorhanden und umfaßt:

1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Fläche qm
Dannenbütteler Weg	9.830,-
Am Bontelberg	3.340,-
Bosteleck	2.915,-
Tränkebergstr.	2.525,-
Brandweg	3.875,-
Seitenweg	535,-
Breiter Weg	1.805,-
Zur Roten Riede	1.445,-

Rosenweg	2.230,-
Holkenweg	240,-
Dahlienweg	120,-
Tulpenweg	238,-
Narzissenweg	120,-
Asternweg	238,-
Ginsterweg	120,-
Fußweg zum Katzenberg	<u>135,-</u>

Straßenfläche 29.711,- qm

2. Parkflächen	640,- "
3. Vorbehaltsfläche (Gymnasium)	29.387,- "
" (Ev. Freik. Gemeinde)	1.894,- "
" (Apostol. Kirche)	<u>1.261,- "</u>
	<u>62.893,- qm</u>
	=====

Das entspricht 28,9 % des Bruttobaulandes.

d) Das Nettobauland beträgt 15,4313 ha.

Das Plangebiet ist bis auf einige Parzellen bereits bebaut.

e) Besiedlungsdichte

Vorhanden sind ca 180 Wohnhäuser	-180 x 1,5 =	270 WE
geplant sind ca 10 Wohnhäuser	- 10 x 1,5 =	15 "
geplant sind ca 50 WE im Bereich der 3-geschossig. Ausweisung		50 "
das sind 335 x 3,5 =	1.172 Personen	335 WE

Besiedlungsdichte = 75.9 EW/ha Nettobauland.

f) Die gesamte zulässige Geschoßfläche beträgt

WA I 138083 qm x 0,4 =	55.233,- qm
WA III 16.230 qm x 0,9 =	<u>14.607,- qm</u>
	<u>69.840,- qm</u>

Bei Gewährung der Ausnahmegenehmigung gem. § 31 Abs. 1 BBauG erhöht sich die zulässige Geschoßflächenzahl im Gebiet WA I um $13.8083 \times 0,3 = 41.425,-- \text{ qm}$ so daß dann die gesamte zulässige Geschoßflächenzahl $69.840 + 41.425 \text{ qm} = 111.265 \text{ qm}$ 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 zusätzliche Parkmöglichkeiten gegeben.

V.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die Kanalisation der Stadt; die Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Wasserleitung der Stadt.

VI.

Kosten der Durchführung und Erschließung

Im Baugebiet sind Straßen, Wege und Parkflächen mit 30.351 qm vorhanden. Davon sind ausgebaut und die Kosten bereits erhoben bei 8.780,- qm (nördlich des Dannenbütteler Weges). Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 50,- DM für Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige und Regenwasserbeseitigung ergeben sich Gesamtkosten von 30.351,- qm - 8.780,- qm = 21.517,- x 50,-DM = 1.075.850,-DM.
Nach den Bestimmungen des BBauG (§§ 128 und 129) trägt die Stadt 10 % vom 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 und 85 ff des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

25.7.68

Gifhorn, den

Kreisstadt Gifhorn

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

