

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 32/67 "Im Hängelmoor"
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 bebaute 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, zweigeschossiger und dreigeschossiger offener Bauweise (Io, IIo und IIIo)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt bei eingeschossiger Bauweise 0,4
" " " " " zweigeschossiger Bauweise 0,4
" " " " " dreigeschossiger Bauweise 0,3

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt bei eingeschossiger Bauweise 0,4
" " " " " zweigeschossiger Bauweise 0,7
" " " " " 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 Geschoßflächenzahl auf 0,7 festgesetzt.

III

Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Größe von 8,4 815 ha
- b) Die Erschließungsfläche ist vorhanden und umfaßt:

1. Straßen, Wege und Plätze:

<u>Bezeichnung</u>	<u>Fläche qm</u>
Limbergstraße	9.232,--
Herzog-Ernst-August-Straße	756,--
Im Hängelmoor	4.785,--
Rosengarten	1.559,--
Sonnenweg (Teilstück)	3.025,--

<u>Bezeichnung</u>	<u>Fläche qm</u>
Isenbütteler Weg	2.160,--
Verbindungsweg Im Hängelmoor- Braunschweiger Str. (Teilstück)	140,--
Verbindungsweg Limbergstraße - Im Hängelmoor-Braunschweiger Straße (Teilstück)	465,--
Verbindungsweg Sonnenweg - Kösliner Str.	140,--
Straßenfläche	22.262,-- qm

2) Parkflächen	1.000,-- qm
	<hr/>
	23.262,-- qm

Das entspricht 27,3 % des Bruttobaulandes

c) Das Nettobauland beträgt 6.1193 ha

3) d) Besiedlungsdichte

vorhanden sind:

1) im Bereich der eingeschossigen Bebauung		
6 Wohnhäuser	6 x 1,5	9 WE
2) im Bereich der zweigeschossigen Bebauung		
ca 50 freistehende Wohnhäuser	50 x 2,0	100 WE
ca 15 Zweispänner à 4 WE		60 WE
3) im Bereich der dreigeschossigen Bebauung		
ca 12 Zweispänner à 6 WE		72 WE
geplant sind ca 20 WE		<u>20 WE</u>
		261 WE

das sind $261 \times 3,5 = 914$ Personen
Besiedlungsdichte $149,3$ EW/ha Nettobauland

e) Die gesamte zulässige Geschoßfläche beträgt

WA I	6.380 qm x 0,4 =	2.552,-- qm
WA II	43.313 qm x 0,7 =	30.319,-- qm
WA III	11.500 qm x 0,9 =	<u>10.350,-- qm</u>
		43.221,-- qm

Bei Gewährung der Ausnahmegenehmigung gem. § 31 Abs. 1 BBauG erhöht sich die zulässige Geschoßflächenzahl im Gebiet WA I um $6380 \times 0,3 = 1.914$ qm, so daß dann die gesamte zulässige Geschoßflächenzahl $43.221,--$ qm + 1.914 qm = 45.135 qm beträgt.

IV

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 Wasserleitung der Stadt.

VI

Kosten der Durchführung und Erschließung. Im Plangebiet sind die Straßen, Wege und Parkflächen ausgebaut und die Kosten dafür bereits erhoben.

VII

Bodener Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, 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.

Gifhorn, den 25. 7. 68

Kreisstadt Gifhorn

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor

