

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 15 "Wickers Imberg" der  
Gemeinde W i n s e n (Aller), Landkreis Celle

### I. Allgemeine Begründung

Für das bisher überwiegend waldbestandene Gebiet im Nordwesten der Gemeinde zwischen der Kunden Straße, der Waller Straße (L 298), der Straße Bruchfeld und der Moorstraße sollen durch Festsetzung von Straßenansätzen und Vorentwurf ihrer Weiterführung spätere Erschließungsmöglichkeiten gesichert werden. Dabei wird beiderseits des Bruchfeldes und in der Fortsetzung des Birkenweges die angefangene Bebauung durch Ausweisung von Wohngebieten geschlossen.

Die Festsetzungen dieses Planes werden in der in Arbeit befindlichen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Als Erläuterung der beabsichtigten Parzellierung und Art der Bebauung sowie der vorgesehenen Straßenquerschnitte ist zu dieser Begründung ein Bebauungs-Entwurf i.H. 1:1000 ausgearbeitet worden. Darin ist auch die spätere Möglichkeit der verkehrlichen Erschließung außerhalb des vorläufigen Plangebietes dargestellt.

### II. Besondere Merkmale des Planes

Der Bebauungsplan setzt für den nördlichen Teil des oben beschriebenen Gebietes sowie für ein Flurstück an der Kunden Str. allgemeines Wohngebiet in höchstens zweigeschossiger offener Bauweise fest. Grund- und Geschosflächenzahlen sind in den Plan eingeschrieben. Es ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern geplant.

Eine Trafostation ist an der Straße Bruchfeld festgesetzt. Ein Kinderspielplatz wird erst im Erweiterungsgebiet ausgewiesen, der im Vorentwurf geplante Platz auf dem Rest des Flurstückes 183/17 war zu klein.

### III. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet soll durch 9,0 und 11,0 m breite Straßen erschlossen werden, die von Norden, Westen und Süden in das Gelände führen. Die Landesstraße im Osten wird nicht durch neue Anschlüsse belastet werden.

In diesem Bebauungsplan sind nur die Ansätze der ins Innere führenden Straßen festgesetzt, ihre Weitertrassierung ist unter Berücksichtigung der Höhenverhältnisse und unter Annahme einer Fortsetzung der angefangenen Art der Bebauung nur angedeutet. Mit zwei kurzen Stichwegen von 7,0 und 6,5 m Breite werden tiefe Flurstücke erschlossen. An ihren Wendeplätzen sowie entlang der übrigen Planstraßen sind öffentliche Parkflächen ausgewiesen. Private Stellplätze und Garagen sind nicht besonders ausgewiesen worden, ihre Errichtung ist auf allen Einzelhausgrundstücken möglich.

An allen Einmündungen wird die Übersicht durch festgesetzte Sichtdreiecke freigehalten.

### IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an die vorhandenen Leitungsnetze und Anlagen angeschlossen. Die Müllabfuhr erfolgt ebenfalls durch die Gemeinde

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von **8,9500 ha**  
davon sind

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach **8,9500 ha**

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Bruchfeld u. wick. Imberg	2,0+7,5+1,5	807	63	8.940
Planstraßen	1,5+6,0+1,5	209	140	2.020
Stichwege u. Birkenweg	1,5+5,0+0,5	192	46	1.390
Stichw. IIIa	1,5+4,5+0,5	46	20	320
Feldweg	4,0	32	-	130
Wendeplätze				180
				<b>12.980</b>
2. Parkflächen				<b>80</b>
3. Sonstige Erschl.flächen				<b>-</b>

insgesamt **13.060 = 1,3060 ha**

= **15 %** des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin **7,6440 ha**  
davon sind bereits bebaut **2,0960 ha**  
für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland **5,5480 ha**

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind **14** Einzelhäuser mit ca. **20 WE**  
- Mehrfamilienhäuser mit ca. **- WE**  
zusammen **20 WE**

die gesamten zulässigen Geschosflächen betragen

**76.440 x 0,4 = 30.576 qm**  
\*\*\*\*\*

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes

183 WE
=====
61 WE
zusammen mit den vorhandenen
<u>20 WE</u>
geben sich insgesamt
81 WE
=====

Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. zusammen mit den vorhandenen ergeben sich insgesamt

81 WE x 3,5 = 284 Personen  
 =====  
 = 35 Personen je ha Nettobauland  
 =====

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind nach Abzug des Feldweges Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 12.930 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 452.550,-- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 45.255,-- DM

Auf die Eigent. der Baugrundst. werden danach 90 % = 407.295,-- DM

nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücks- und zulässigen Geschoßflächen verteilt:

Gesamtgrundstücksfläche	=	76.440 qm
Gesamtgeschoßfläche	=	<u>30.576 WE</u>
Summe:	=	107.016 qm

zu erheben sind hiernach:  $\frac{407.295,--}{107.016} = 3,90$  DM je qm Summe  
 =====

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erfordern: Länge der Leitungen = rd. 1.200 m

Wasserleitung: 1.200	x 35,-- DM =	42.000,-- DM
Kanalisation : 1.200	x 100,-- DM =	120.000,-- DM

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß den §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

W i n s e n (Aller), den 19.6. 1970



*[Signature]*  
 Bürgermeister

*[Signature]*  
 Gemeindedirektor