

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 14 "Fischerstrasse"
der Gemeinde Westercelle, Landkreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 14 für das Gelände im Nordosten des Ortes zwischen der Fischerstrasse und dem Wederweg aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als Wohngebiet (Nordteil) und Mischgebiet (Südteil) dargestellt. Es grenzt mit seiner Ostseite an das Überschwemmungsgebiet der Fuhse.

II. Besondere Merkmale

Der Plan weist die Fläche des landwirtschaftlichen Betriebs an der Fischerstrasse als Dorfgebiet in höchstens zweigeschossiger offener Bauweise aus. Das übrige Gelände wird zum reinen Wohngebiet in zwingend zweigeschossiger offener Bauweise erklärt. Es sollen in der Hauptsache zweigeschossige Reihenhäuser errichtet werden. Ein Kinderspielplatz ist an der Ostgrenze ausgewiesen.

III. Verkehrliche Erschliessung

Für die verkehrliche Erschliessung wird von der Fischerstrasse eine Stichstrasse in das Gebiet führen, die mit dem Wederweg nur über einen Fussweg verbunden ist. Der Wederweg soll verbreitert werden. Flächen für Gemeinschaftsgaragen sind in genügender Grösse ausgewiesen. Am Wederweg und innerhalb des Sichtdreieckes an der Fischerstrasse ist Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die Reihenhäuser erhalten private Zugangswege.

Die vorhandenen Eltfreileitungen werden vor Baubeginn verkabelt.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an die vorhandenen zentralen Anlagen der Gemeinde angeschlossen.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,1900 ha
 davon sind Spielplatz 0,0800 ha
Garagenhöfe 0,1340 ha

0,2140 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1,9760 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Wederweg	9,0	131	-	1.179
Verbreiterung	1.M. 4,5	129	-	581
Fischerstr.	2,5+6,0+1,0	105	-	998
Planstr. I	1,75+2,0 (P) + 5,5+0,5+0,5	88	20	922
	1,75+2,0+5,5+0,5	60	175	760
Fussweg	2,5	104	-	260
				4.700
2. Parkflächen (rd. 180 qm in Planstr. I enthalten)				-
3. Sonstige Erschl.flächen				-

4.700 = 0,4700 ha

= 21,4 % des ~~Brutto~~ Gesamt- Bruttobaugebietes insgesamt

d) Das Nettobauland beträgt mithin 1,5060 ha
 davon sind bereits bebaut 0,5460 ha
 für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 0,9600 ha

e) Besiedlungsdichte
 vorhanden sind 1 Einzelhäuser mit ca. 3 WE
 Mehrfamilienhäuser mit ca. - WE
 zusammen 3 WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

5.460 x 0,4 = 2.184 qm
 9.600 x 0,7 = 6.720 qm
8.904 qm
 =====

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 56 WE

Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. 36 WE
zusammen mit den vorhandenen 3 WE
ergeben sich insgesamt 39 WE

39 WE x 3,5 = 136 Personen

= 90 Personen je ha Nettobauland

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind nach Abzug von Fischerstr. und Wederweg Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 1.942 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 67.970,- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde % = DM

Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach % = DM nach dem Verhältnis

Die Erschliessung wird von der Bauträgersgesellschaft übernommen.

zu erheben sind hiernach: = DM je

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. 150 m

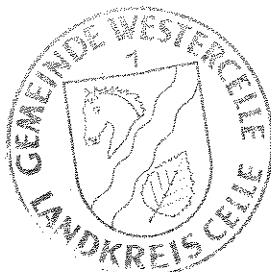
Wasserleitung: 150 x 35,- DM = 5.250,- DM

Kanalisation : 150 x 100,- DM = 15.000,- 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.

Westercele, den 1. 9. 1967



Kamellmann
Bürgermeister

Schubert
Gemeindedirektor