

15  
auf dem  
Bekannt  
7.

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Auf dem neuen Lande"  
der Gemeinde Westercelle, Kreis Celle

### I.

#### Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 3 für das Gelände zwischen Dasselsbrucher Straße und Triftweg aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von ca. 150 Wohnungen abgestellt und deckt den Wohnbedarf der Gemeinde zusammen mit den anderen Bebauungsplänen für voraussichtlich 5 Jahre.

Im Flächennutzungsplan, der zur Zeit ausgearbeitet wird, wird das Gelände als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche ausgewiesen.

### II.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt reines u. allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet in eingeschossiger Bauweise mit zugelassenem Dachausbau und höchstens zweigeschossiger Bauweise vor.

Die Geschoßflächenzahl (  $\frac{\text{Grundrißfläche} \times \text{Geschoßzahl}}{\text{Grundstücksfläche}}$  )

wird durch den Plan in den bezeichneten verschiedenen Gebieten mit 0,3 bis 0,7 festgesetzt. In den Gebieten mit zweigeschossiger Bebauung ist die Grundflächenzahl mit 0,3 bis 0,4 festgesetzt.

### III.

#### Be- und Entwässerung

Das gesamte Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung und Kanalisation der Gemeinde angeschlossen.

Städtebauliche Werte

a) Das Platzgebiet hat eine Gesamtfläche von 17.5670 ha  
 davon ist Öffentl.Grünfläche 0.0310 ha  
 Wald 1.4190 ha

1.4500 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 16.1170 ha

c) Verkehrsflächen

vorhanden	Querschnitt m	Länge m	Eckab- schr. qm	Fläche qm
Anlieger- straßen	2,0 + 6,0 + 6,0	313	347	4.730
	2,0 + 6,5 + 2,5 + 3,0	40	74	632
	2,0 + 5,5 + 2,5 + 2,0	375	30	4.530
	2,0 + 6,0	75	20	620
	1,5 + 6,0 + 1,5	229	130	2.191
	1,0 + 5,0 + 1,0	381	360	3.627
	5,0	253	20	1.285
Privatstr.+ Wege (Marg.-Weg, Fohlenweg usw.)				3.645
geplant				20.660
Anlieger- straßen	2,0 + 6,0 + 2,0	68	30	710
	1,0 + 5,0 + 1,0	41	10	297
	1,0 + 4,5 + 0,5	41	130	377
Verbreiterungen bestehender Straßen				1.190
Fußweg	3,0	52	10	176

Die Gesamtstraßenfläche 2.750

(= 14,5 % des Bruttobaugebietes) beträgt 23.410 qm = 2.3410 ha

Davon sind Parkflächen 1.300 qm

Stellplätze und Garagen sind auf jedem Grundst. möglich

d) Das Nettobauland beträgt mithin 13.7760 ha

davon sind bereits bebaut 9.6210 ha

für die Bebauung noch zur Verf. stehendes Bauland 4.1550 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind	85 Einfam.häuser mit ca	120 WE
	1 Mehrfam." mit "	10 WE
geplant sind	49 Einfam. " mit "	75 WE
	- Mehrfam." mit "	- WE

Zusammen 205 WE

205 WE x 3,5 = 617 Personen

... 45 Personen je ha Nettobauwand ...  
Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen 31.600 qm

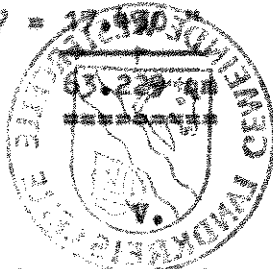
12.580 x 0,3 = 3.774 qm

88.410 x 0,4 = 35.364 "

14.610 x 0,5 = 2.305 "

7.260 x 0,6 = 4.356 "

24.900 x 0,7 = 17.430 "



Bauordnungsmassnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß der §§ 45 ff., 60 ff. und 65 ff. des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

VI.

Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet befinden sich nach Abzug der bereits ausgebauten Straßen und der Privatstraßen und -wege vorhandene nicht ausgebaut sowie geplante Straßen mit einer Gesamtfläche von 11.960 qm. Bei einer Abnahme von 25,-- DM je qm ergeben sich überschläglich errechnete Gesamtkosten von

299.000,-- DM.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt diese hiervon 10 % =

29.900,-- DM. Die übrigen 90 % =

269.100,-- DM werden auf die Eigentümer der Baugrundstücke nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und der zulässigen Geschoßflächen verteilt.

Die Gesamtfläche der heranzuziehenden Grundstücke beträgt 81.600 qm

Die Gesamtgeschoßfläche dieser Grundstücke beträgt ca. 33.500 "

Summe: = 115.100 qm

Zu erheben sind hiernach:  $\frac{269.100}{115.100} = 2,34$  DM je qm

Westercelle, den 30. Aug. 1963

*Handwritten signature*  
Bürgermeister / Gemeindedirektor

