

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4 "B 3 - Vogelberg"
der Gemeinde Westercelle, Kreis Celle

I.

Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 4 für das Gelände zwischen Vogelberg und Bundesstraße 3, südlich der Bahnlinie Celle - Gifhorn aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von ca. 60 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 gewerbliche, gemischte und Wohnbaufläche ausgewiesen.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

wird durch den Plan in den bezeichneten verschiedenen Gebieten mit 0,4 bis 1,2 festgesetzt. Die Grundflächenzahl in den Gebieten mit zweigeschossiger Bebauung wird mit 0,4 bis 0,8 festgesetzt.

III.

Be- und Entwässerung

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

IV.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 16.3200 ha
 davon ist Eisenbahnfläche 0.2330 ha
 Spielplatz 0.3600 ha
 0.5930 ha

0.5930 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 15.7270 ha

c) Verkehrsflächen

| vorhanden | Querschnitt m | Länge m | Eckab- schr. qm | Fläche qm |
|-------------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Anlieger- straßen | 2,0 + 6,0 + 2,0 1,5 + 6,0 + 1,5 1,5 + 5,0 + 1,5 1,5 + 5,0 1,5 + 3,0 | 324 209 402 51 176 | - 30 - 220 80 | 3.240 1.910 3.215 550 870 |
| geplant | | | | 9.785 |
| Anlieger- straßen | 2,0 + 6,0 + 2,0 1,5 + 5,0 + 1,5 | 304 518 | 260 140 | 3.300 4.280 |
| Fußweg | 3,0 | 99 | - | 300 |
| Verbreiterungen bestehender Straßen | | | | 1.230 |
| Die Gesamtstraßenfläche | | | | 9.110 |

(= 12 % des Bruttobaugebietes) beträgt 18.895 qm = 1.8895 ha

Davon sind Parkflächen 615 qm

Stellplätze und Garagen sind auf jedem Grundst. möglich

d) Das Nettobauland beträgt mithin 13.8375 ha
 davon sind bereits bebaut 7.4600 ha

für die Bebauung noch zur Verf. stehendes Bauland 6.3775 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 84 Einfam.häuser mit ca. 125 WE
 - Mehrf. " " " - WE
 geplant sind 39 Einfam. " " " 58 WE
 - Mehrf. " " " - WE

zusammen 183 WE

183 WE x 3,5 = 640 Personen

= 47 Personen je ha Nettobauland

f) Die gesamten zulässigen Geschosflächen betragen

Wohnflächen, 52.095 x 0,4 = 20.838 qm

7.920 x 0,6 = 4.752 "

64.650 x 0,7 = 45.255 "

70.845 qm

Gewerbefläche 13.710 qm x 1,2 = 16.752 qm

V.

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., 80 ff. und 85 ff. des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

VI.

Kosten der Durchführung des Planes

Im Plangebiet befinden sich

vorhandene nicht ausgebaute sowie geplante Straßen mit einer Gesamtfläche von 18.900 qm. Bei einer Annahme von 25,-- DM je qm ergeben sich überschläglich errechnete Gesamtkosten von

472.500,-- DM.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt diese hiervon 10 % =

47.250,-- DM. Die übrigen 90 % =

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

Die Gesamtfläche der heranzuziehenden Grundstücke beträgt nach Abzug der Flächen an der B 3 vom Nettobauland:

113.200 qm

Die Gesamtgeschosfläche dieser Grundstücke beträgt ca.

72.000, qm

Summe: = 185.200 qm.

Zu erheben sind hiernach: $\frac{425.250,--}{185.000} = 2,30$ DM je qm Summe



Westercelle, den 5. Sept. 1963

J. J. J. J.
Bürgermeister

Ullrich
Gemeindedirektor