

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6 " Beispielbauvorhaben "  
in der Gemeinde W e s t e r c e l l e  
Landkreis Celle

### I.

#### Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Westercelle besteht starker Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des 2. Wohnungsbaugesetzes.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan Nr. 6 " Beispielbauvorhaben " aufgestellt.

Geplant ist die Errichtung von

10 freistehenden Häusern  
28 Gartenhofhäusern  
90 Einfamilienreihenhäusern  
und 72 Geschößwohnungen

Im vorliegenden Flächennutzungsplan ist das Gelände als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### II.

#### Lage

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet liegt im Südwesten des Gemeindemittelpunktes. Es wird im Südwesten begrenzt durch die Bahnstrecke Celle/Plockhorst, im Nordwesten durch die Bruchstraße, im Norden durch vorhandene Bebauung, im Osten durch den Triftweg. Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über die Bruchstraße und den Triftweg, die ihrerseits in die Dorfmitte und zur " B 3 " führen.

### III.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt " Reines Wohngebiet " (WR, § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. 2. 1962 ) mit folgender Ausnutzung vor :

- 1.) Geschoßzahl I  
Grundflächenzahl ( GRZ ) 0, 2  
Geschoßflächenzahl ( GFZ) 0, 4
- 2.) Geschoßzahl I - Grundflächenzahl 0, 6 Gartenhofhäuser
- 3.) Geschoßzahl I - Grundflächenzahl 0, 4
- 4.) Geschoßzahl I - Grundflächenzahl 0, 2  
Geschoßflächenzahl 0, 3
- 5.) Geschoßzahl I - Grundflächenzahl 0, 3
- 6.) Geschoßzahl III H ( d. h. es sind drei Geschosse als Höchstgrenze zulässig ).  
Grundflächenzahl 0, 3 , Geschoßflächenzahl 0, 9

Mit Ausnahme des Quartiers der Gartenhofhäuser ( GRZ 0, 6 ) ist es im Bereich der eingeschossigen Bebauung möglich, das Dachgeschoß als Ausnahme gemäss § 31 Abs. 1 BBauG ganz oder teilweise auszubauen.

IV.

Eranschliessungsanlagen

a) Straßen:

Das Plangebiet wird durchzogen von einer Anlieger-Straße (Planstraße "A") an die als kurze Einhangstraße die Planstraße "B" und als weitere Anliegerstraße die Planstraße "C" anbindet. Die Fahrbahnen werden mit "Schwarzdecken versehen. Die Markstreifen und -flächen erhalten Betonpflaster oder Plattenbelag. Die Abmessungen sind in den aufgetragenen Straßenprofilen angegeben.

b) Wasserversorgung:

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die in der Gemeinde liegende zentrale Versorgungsanlage. Die Entnahme von Feuerlöschwasser ist sichergestellt und wird durch Hydranten ermöglicht.

c) Abwasserbeseitigung:

Die Abwässer werden von dem in der Gemeinde liegenden Kanalnetz aufgefangen, welches an die zentrale Kläranlage der Stadt Celle angeschlossen ist. Der Ausbau des neuen Rohrnetzes erfolgt nach den gängigen Vorschriften.

d) Stromversorgung:

Eltstrom wird durch Anschluss an das in der Gemeinde liegende Eltnetz des " Stromversorgungsverbandes Hannover-Ost " geliefert.

e) Gasversorgung:

Die Energieversorgung mit Gas erfolgt durch ein in der Gemeinde ausgebautes Netz, welches von den Stadtwerken Celle über " Ferngas Salzgitter " gespeist wird.

V.

Besondere Merkmale

1.) Die an der Einmündung der Planstraße A in die Bruchstraße vorgesehene Vorbehaltsfläche soll der Errichtung einer Ladengruppe dienen, welche die Versorgung des Beispielbauvorhabens und der umliegenden Bereiche übernehmen soll.

2.) Für die freistehenden Häuser sind Einstellplätze bzw. Garagen im Verhältnis 1 : 1 auf den Grundstücken vorgesehen. Den Einfamilienreihenhäusern werden Garagenblöcke an der Planstraße "A" und am Wendeplatz der Planstraße "B" zugeordnet.

Für die Geschößwohnungen sind an der Planstraße "C" Garagenblöcke vorgesehen.

Die für den ruhenden Verkehr erforderlichen Parkplätze sind als Längsspur an der Planstraße "A" und zum Teil vor den Garagenhöfen angeordnet.

VI.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	9,075 ha
davon sind :	
Vorbehaltsfläche Läden	0,47 ha
b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach	8,605 ha

c) Erschließungsflächen  
( unterteilt in vorhandene und geplante )

1. Straßen, Wege und Plätze :

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrundg. und dergl. qm	Fläche qm
vorhanden:				
geplant : Planstraße A	9,5	54,-		553,-
	5,5	29,-		1595,-
	10,-	533,-		5330,-
	2,-	65,-		130,-
			279,-	279,-
Planstraße B	8,-	28,-		224,-
Wendeplatz	12,5	16,-		200,-
	18,-	22,-		396,-
				<u>8707,-</u>
Planstraße C	7,5	55,-	10,-	422,5
	5,5	99,-		544,5
			260,-	260,-
Fußwege	2,-	1868,-		3736,-
	3,-	294,-		882,-
Garagenhöfe			2468,-	2468,-
			1842,-	1842,-
2. Parkflächen				1307,-
3. Sonstige Erschließungsflächen: Kinderspielplatz				<u>2054,-</u>
				22223,-

( = 25,58 % des Bruttobaugebietes )

2,22 ha

d) Das Nettobauland beträgt mithin 6,38 ha  
davon sind bereits bebaut -, - ha  
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes  
Bauland 6,38 ha

e) Besiedlungsdichte :

vorhanden sind	. . . .	Einfamilienhäuser mit	. . . .	WE
	. . . .	Mehrfamilienhäuser mit	. . . .	WE
geplant sind	128	Einfamilienhäuser mit	128	WE
	12	Mehrfamilienhäuser mit	72	WE
			<u>200</u>	WE

200 WE x 3,5 = 700 Personen

Besiedlungsdichte = 108 Personen je ha Nettobauland

f) Die gesamten zulässigen Geschossflächen betragen :

WA	8.288	m <sup>2</sup>	x	0,9	=	7.459,-	m <sup>2</sup>
WA	10.852	m <sup>2</sup>	x	0,6	=	6.511,-	m <sup>2</sup>
WA	42.052	m <sup>2</sup>	x	0,4	=	16.821,-	m <sup>2</sup>
WA	2.408	m <sup>2</sup>	x	0,3	=	782,-	m <sup>2</sup>
<hr/>							
	63.800	m <sup>2</sup>			=	31.573,-	m <sup>2</sup>
						=====	

VII.

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt für den Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Plätze usw. die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in ihrem Eigentum zu behalten.

VIII.

Kosten der Durchführung des Planes

Im Plangebiet sind Straßen, Fußwege, Parkplätze, Kinderspielplätze und Vorbehaltsflächen mit einer Gesamtfläche von 2.22 ha vorgesehen.

Der Brutto-Verkaufspreis für das Bauland einschliesslich der anteiligen Freiflächen beträgt 12.20 DM/m<sup>2</sup>. Die Erschliessungsbeiträge für Straßenbau ( mit Regenwasserkanal, Straßenbeleuchtung und öffentliche Flächen ) einschliesslich Anschlussgebühren zu Schmutzwasserkanal und Wasserleitung sind auf 10,00 DM/m<sup>2</sup> Bauland festgesetzt. Dabei trägt die Gemeinde Westercelle rd. 24 % der Erschliessungskosten.

Westercelle, Kreis Celle, den 7.9.64

*[Handwritten signature]*

Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

Gemeindedirektor