

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 9 "Grenzweg"
der Gemeinde Westercelle, Kreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 9 "Grenzweg" für das Gelände im Westen der Ortslage an der Grenze der Stadt Celle aufgestellt.

Die vorhandene Bebauung im Südostteil des Plangebietes ist z.Zt. nur durch den 5,0 m breiten Grenzweg erschlossen, der nach Ausführung der Planstrasse I als Fussweg erhalten bleiben soll.

II. Besondere Merkmale des Planes

Westlich und südlich der Planstrasse I sind Reihenhäuser in höchstens zweigeschossiger Bauweise geplant. An der Planstrasse II sollen Ein- bis Zweifamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Die Grundflächenzahl wird durch den Plan mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

III. Verkehrliche Erschliessung

Das Plangebiet soll durch eine Nordsüdstrasse vom Stadtgebiet Celle her erschlossen werden, von der die Planstrasse II nach Osten abzweigt. Die Bebauung am Grenzweg wird durch den verbleibenden Privatweg mit Wendeplätzen weiter erschlossen. Für die 23 Reihenhäuser sind 24 Garagen geplant, auf den Einzelhausgrundstücken sind Garagen oder Stellplätze überall möglich.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

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

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von **2,2170 ha**
davon sind

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach **2,2170 ha**

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Planstr. I	1,5 + 6,0 + 1,0	127	138	1.217
Planstr. II	1,5 + 6,0 + 0,5	65,5	187	711
Fusswege	5,0	22	-	110
	4,0	21	-	84
	3,0	23	-	69
Privatwege	5,0	124	362	992
	3,0	163	10	499
	2,5	100	8	258
				3.940
2. Parkflächen				-
3. Sonstige Erschl.flächen				-

insgesamt **3.940 = 0,3940 ha**

= **17,8 %** des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin **1,8230 ha**
davon sind bereits bebaut **0,3750 ha**
für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland **1,4480 ha**

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind **5** Einzelhäuser mit ca. **8 WE**
- Mehrfamilienhäuser mit ca. **- WE**
zusammen **8 WE**

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

18.230 x 0,5 = 9.115 qm
=====

bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 61 WE
zusammen mit den vorhandenen 8 WE
ergeben sich insgesamt 69 WE
69 WE x 3,5 = 241 Personen
= 132 Personen je ha Nettobauland

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind nach Abzug der Privatwege Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 2.191 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 76.685,- DM
Entspr. der Erschl. Satz. trägt die Gemeinde 10 % = 7.668,50 DM
Auf die Eigent. der Baugrundst. werden danach 90 % = 69.016,50 DM nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksfl. u. zulässigen Geschossflächen verteilt.

Gesamtgrundstücksfläche = 18.230 qm
Gesamtgeschossfläche = 9.115 qm
Summe = 27.345 qm

zu erheben sind hiernach : $\frac{69.016,50}{27.345} = \underline{\underline{2,52}}$ DM je qm Summe

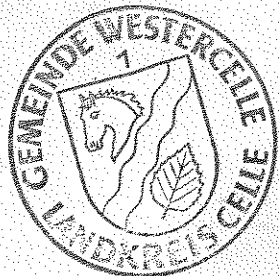
Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beiträge erfordern : Wasserleitung: 325 m je 30,- DM = 9.750,- DM
Kanal: 325 m " 100,- DM = 32.500,- 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.



Westercelle, den 9. 12. 1965

[Signature] Bürgermeister
[Signature] Gemeindedirektor