

B e g r ü n d u n g

§-----

zum Bebauungsplan	"Spukloch"
der Gemeinde	Wietze
Kreis	Celle - Land

I.

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Wietze besteht ein grosser Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes und eine grosse Nachfrage nach Einfamilien-Eigenheimen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich ist der Bebauungsplan "Spukloch" aufgestellt worden.

Der Plan ist auf Errichtung von max. 18 Wohnungen abgestellt und deckt zusammen mit den Bebauungsplänen "Am Rathaus", "Breiter Sand" und "Schneekamp" den Wohnbedarf für voraussichtlich drei Jahre.

Das Gelände ist in dem in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohngebiet ausgewiesen.

II.

Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt "Allgemeins Wohngebiet" und zwar in eingeschossiger, offener Bauweise vor.

Die Geschossflächenzahl ($\frac{\text{Grundrissfläche} \times \text{Geschosszahl}}{\text{Grundstücksfläche}}$) darf bei eingeschossiger Bebauung (0,05), bzw. (0,1) und (0,2) nicht überschreiten.

III.

Städtebauliche Werte

Eine genaue Vermessung des Planbereiches liegt nicht vor. Die Mäße sind dem Plan im Maßstab 1:1000 entnommen.

a) Gesamtfläche	rd. 6,04 ha
b) Bruttobaufläche	rd. 6,04 ha

c) Erschliessungsflächen:

1. Strassen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschn. m	Länge m	Bekabrdg. qm	Fläche qm
-------------	----------------	------------	-----------------	--------------

vorhanden

Kronsweg, Fahrbahn (1/2 gerechnet)	3,0	352,0		1.056
---------------------------------------	-----	-------	--	-------

geplant

Kronsweg, Bürgersteig	2,0	347,0		694
Planstrasse B	8,0	240,0	80	2.000

2. Parkflächen				200
----------------	--	--	--	-----

3. Private Wege				117
-----------------	--	--	--	-----

insgesamt				4.067 = rd. 0,41 ha
-----------	--	--	--	---------------------

(= rd. 7 % des Bruttobaugebietes)

d) Das Nettobauland beträgt mithin 5,63 ha

davon sind bereits bebaut 0,74 ha

für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland 4,89 ha

e) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind	3 Einfam.-Häuser mit	3 WE
	6 Schuppen und Gartenlauben mit	0 WE

geplant sind	9 Einfam.-Häuser mit zus. max.	
	9 Einliegerwohnungen gerechnet	18 WE

21 WE

=====

21 WE x 3,5 Personen = rd. 74 Personen

= rd. 13 Personen je ha/Nettobauland

f) Die gesamten zulässigen Geschossflächen betragen:

42.234 qm x (0,05) = rd. 2.142 qm

9.233 qm x (0,1) = rd. 923 qm

3.233 qm x (0,2) = rd. 647 qm

insgesamt rd. 3.702 qm

=====

IV.

Verkehrliche Erschliessung

Für jedes Einfamilienhaus ist eine Garage vorgesehen, ferner sind öffentliche Parkflächen ausgewiesen.

Der Ausbau der Planstrasse A erfolgt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wieckenberg.

V.

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Gemäss der Stellungnahme der Wasserwirtschaftsabteilung des Landkreises Celle vom 1.2.1963 erfolgt die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch Anschluss an das Ortsversorgungsnetz mittels einer Stichleitung von der Siedlung "Kastendamm" aus, die Beseitigung der Abwässer durch Versickerung mit Vorreinigung gemäss DIN 4261, da Grundstücksgrössen und Untergrundverhältnisse dies gestatten.

VI.

Kosten der Durchführung der Erschliessung

Im Plangebiet sind Strassen mit einer Gesamtfläche von 4.067 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 30,-- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 122.010,-- DM.

Nach den Bestimmungen des BBauG (§§ 128 und 129) trägt die Gemeinde mindestens 10 % von den Erschliessungskosten.


VII.

Bauordnungsmassnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Strassen die für den Gemeinbedarf 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 §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des Bundesbaugesetzes, Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wietze, den 7.7. 1964


.....
Bürgermeister


.....
Gemeindedirektor