

**Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 5 " Bullenberg " -Ortsteil Knesebeck-  
der Stadt Wittlingen - Landkreis Gifhorn - .

**I. Allgemeine Begründung**

Dem Ortsteil Knesebeck sind entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung die Funktionen "Wohnen" (W) - "Kurzerholung" (K) und Ferienerholung (F) zugewiesen worden.

Zur Aktivierung der Funktionen Kurz- und Ferienerholung ist an dem östlich vom Ortskern gelegenen "Bullenberg" die Errichtung von ca. 50 Wochenendhäusern vorgesehen.

Die 50 Wochenendhäuser in der Dorfform des Rundlings in 6 Gruppen zusammengefaßt, erlauben mit der Konzentrierung der Bauanlagen die Bildung von Freiflächen, die entsprechend der Festsetzung aufgeforstet werden sollen.

Nach Aufforstung dieser Flächen sowie Einrichtung der Freizeitanlagen südlich der "Bromer Straße" (wie Kinderspiel-, Bolz-, Tennis- und Mini-golfplatz) stehen diese der Allgemeinheit zur Erholung zur Verfügung.

**II. Städtebauliche Werte**

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche 10.321 ha  
davon sind Grünflächen 6.487 ha
- b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 3.334 ha
- c) Erschließungsflächen  
1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd.u. dörgl. qm	Fläche qm
Bromer Str.	12,00	151	28,00	1.812,00
Planstr. A	7,50	150	61,00	1.186,00
Planstr. B	7,50	340	50,00	2.600,00
Planstr. C m. Wendekreis	5,50	109	25,00	624,50
Planstr. D	5,50	109	25,00	624,00
Planstr. E	5,50	99	25,00	569,50
Planstr. F	5,50	99	25,00	569,50
Planstr. G	5,50	99	25,00	569,50
Planstr. H	5,50	99	25,00	569,50
Fußweg J	3,00	47	12,00	153,00
Fußweg K	3,00	45	12,00	147,00
Fußweg L	3,00	30	12,00	102,00
Fußweg M	3,00	30	12,00	102,00
Fußweg N	3,00	30	12,00	102,00
Fußweg O	3,00	30	12,00	102,00
				<u>9.731,00</u>

	Bruttobaufläche	3.834 ha
	Übertrag:	9.731.00
	2. Parkflächen	<u>488.00</u>
		10.219.00
d)	Das Nettobauland beträgt mithin	2.812 ha
	davon sind bereits bebaut	0
	für die Bebauung noch zur Verfügung stehend	2.812 ha
e)	<u>Besiedlungsdichte</u>	
	Geplant sind 50 Wochenendhäuser	
f)	Bei der festgesetzten Geschößflächenzahl von 0,15	
	ergeben sich im Bereich der 1-geschossigen Bebauung 4.218 qm	
	Geschößfläche	
	Die nutzbare Geschößflächenzahl wird deshalb wie folgt berechnet:	
	$\frac{\text{qm Geschößfläche}}{\text{Nettobauland}} = 0,15 \text{ GFZ}$	

### III. Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung bildet die nördlich des Plangebietes verlaufende "Bromer Straße" Knesebeck - Boitzenhagen, die den Charakter einer Gemeindeverbindungsstraße hat. Von dieser Ortsstraße führt in südlicher Richtung die Planstr. A, die nach 150 Länge in die Planstr. B mündet. Ausgehend von der Planstr. B erschließen die Planstr. C, D, E, F, G, und H mit ihren Wendeschleifen die Rundlinge.

Eine fußläufige Verbindung zu dem südlich des Plangebietes verlaufenden Feldweg besteht einmal über die geplanten Fußwege K, L, M und N zum anderen über die aufzuforstende Grünfläche. Die beiden Fußwege I und N verbinden die nördlichen Rundlinge mit der Planstr. A.

Öffentliche Parkflächen mit 31 Einstellplätzen sind an den Planstr. A, B, C, D, E, F, G, H festgesetzt.

### IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Wochenendhausgebiet "Bullenberg" wird zur Wasserversorgung an das vor kurzem vom Wasserverband Papenteich-Okertal für den Ortsteil Knesebeck erstellte zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Obwohl Knesebeck eine zentrale Abwasserbeseitigung mit Verregnung hat, kann das Wochenendhausgebiet "Bullenberg" wegen der starken Höhenunterschiede aus technischen Gründen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden. Es wird daher die Abwasserbeseitigung für das Baugebiet "Bullenberg" separat zentral vorgenommen. Die Abwässer werden in noch zu schaffende vollbiologische Klärteiche, die außerhalb, in 300 m Entfernung, östlich des Baugebietes angelegt werden, geleitet.

Als Vorfluter dient der südlich des Baugebietes vorhandene Graben

III. Ordnung.

V. Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind die noch auszubauenden Straßen, Wege, Parkflächen und Grünflächen von 75.200 qm vorgesehen.

Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von DM 12,00/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Erstellung der Fahrbahnen, Bürgersteige, Parkflächen, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Aufforstung der Grünfläche ergeben sich Gesamtkosten von DM 902.400,00. Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes §§ 128 und 129 trägt die Stadt Wittingen mindestens 10 % von dem Erschließungsaufwand.

VI. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt vor Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen (Parkflächen, Grünflächen usw.), 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. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wittingen, den ...17. März 1975 197...

Der Bürgermeister:

*R. Lubell*



Der Stadtdirektor:

*[Handwritten signature]*