

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan BOITZENHAGEN NR.1-BLOCKSHORNBERG - der
Gemeinde Boitzenhagen, Landkreis Gifhorn.

I. Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Boitzenhagen besteht, wie in anderen Orten des Zonenrandgebietes in landschaftlich hervorragender Lage eine starke Nachfrage nach Wochenend- und Ferienhausbauplätzen. Eine ungeordnete Zulassung von Bauvorhaben würde schnell zu einer Beeinträchtigung der in diesem Raum noch verhältnismäßig ungestörten Natur und zu einem "Zersiedeln" der Landschaft führen. Es ist daher erforderlich, eine genaue Begrenzung des Gebietes festzusetzen, in dem derartige Bauvorhaben errichtet werden können.

Dieses geschieht für das Gemeindegebiet Boitzenhagen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes BOITZENHAGEN NR.1-BLOCKS'-HORNBERG.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt, um den Schutz der naturgegebenen Landschaft mit ihrer Inanspruchnahme für Erholungszwecke in Einklang zu bringen und dem Bewohner der Großstadt eine naturnahe Erholung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan ist auf die Errichtung von 52 Wochenend- und Ferienhäusern abgestellt. Eine weitere Ausweisung von Wochenendgebieten im Gemeindegebiet Boitzenhagen ist nicht beabsichtigt, da das vorgesehene Plangebiet den Bedarf an Wochenend- und Ferienhausbauplätzen auch für die weitere Umgebung für einen längeren Zeitraum decken dürfte.

Das Plangebiet umfaßt weniger wertvolle Bodenflächen mit unterschiedlichem Baumbestand, die nicht nach forstwirtschaftlichem Gesichtspunkten bewirtschaftet werden. Das Gebiet liegt in der Nähe der im Zusammenhang bebauten Ortslage und ist wirtschaftlich ganz auf diesen Ort ausgerichtet.

II. Besondere Merkmale

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als "Wochenendhausgebiet" (37) ausgewiesen.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der vorgesehenen Grundstücke ist durch die Festsetzung der Grundfläche der Wochenendhäuser auf höchstens 60 qm stark begrenzt.

Der vorhandene Baumbestand soll weitgehend erhalten werden. Abholzungen sind nur innerhalb der engezogenen Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen gestattet, jedoch im Bereich der Sichtdreiecke sowie für einen 5, m breiten Brandschutzstreifen entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes zwingend vorgeschrieben.

Der Bebauungsplan schreibt eine Bebauung mit Gebäuden in eingeschossiger Bauweise vor.

Zur Verwirklichung einer einwandfreien baulichen Gestaltung erläßt die Gemeinde Boitzenhagen eine Ortssatzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BOITZENHAGEN NR.1 BLOCKSHORNBERG

III. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamfläche von 14,7414 ha
 davon sind keine landwirtschaftlichen -
 oder sonstige Nutzflächen vorgesehen.
- b) Das Bruttobaugebiet beträgt somit 14,7414 ha

c) Erschließungskosten

1. Straßen, Wege, Plätze:
 Vorhanden: keine
 Geplant:

Bezeich- nung	Quer- schnitt	Länge m	Eckabrundg. und dergl.	Fläche qm
Weg 1	8,-	190	20	1540
Weg 2	6,5	190	150	1380
Weg 3	6,-	118	132	840
Weg 3	7,-	310	210	2380
Weg 3	6,5	104	25	985
Weg 4	6,-	90	10	550
Weg 4	5,5	70	140	525
Weg 5	6,5	118	143	910
				9110

2. Parkflächen : keine

3. Sonstige Erschließungsflächen,
 Wasser-u. Eltversorgung
 einschl. Zufahrtswege 330

insgesamt: 9440 = 0,9440 ha

(= 6,5% des Bruttobaugebietes)

d) Das Nettobauland beträgt mithin 13,7974 ha.
 =====

e) Besiedlungsdichte

Geplant sind 52 Wochenendhäuser
 mit je einer WE = 52 Wohnungseinheiten

52 WE x 3,5 Pers. = 182 Personen

Besiedlungsdichte = 13,2 Personen je ha Nettobauland

f) Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen:

137974 qm Nettobauland x 0,02 GFZ = 2759,5 qm
 das ergibt bei 52 Grundstücken eine mittlere
 Geschoßfläche von :

2759,5 qm gesamt zul. Geschoßfl. = 53,1 qm Geschoßfl.
 52 Grundstücke je Grundst.

IV. Verkehrliche Erschließung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Erschließungswege werden als einfache Waldwege angelegt.

Der Anschluß an das Gemeindegewegenetz erfolgt über eine 760 m lange 5,- bis 8,- m breite Zuwegung im Osten des Plangebietes. Eine ausreichende Anzahl Ausweichtaschen werden angeordnet. Besondere Parkflächen sind nicht ausgewiesen. Die Park-Einstellflächen werden auf den Grundstücken angeordnet. Die Erschließungswege erhalten Breiten von 5,5 bis 8,- m.

V. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

a) Die Wasserversorgung erfolgt durch eine für das Plangebiet anzulegende zentrale Wasserversorgungsanlage und durch Zapfstellen auf den Grundstücken. Im Zuge des Hauptrohrnetzes werden Unterflurhydranten für den Feuerschutz in ausreichender Anzahl vorgesehen.

b) Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Grundstückskläranlagen (Mehrkammer-Ausfallgruben) mit anschließender Versickerung des vorgeklärten Abwassers. Die Grundstücksgrößen, Bodenverhältnisse und der Grundwasserstand lassen eine gefahrlose Beseitigung der Abwässer in der vorgesehenen Form zu.

c) Die Beseitigung des Regenwassers soll durch Sickerschichten erfolgen. Auffangtonnen sind zulässig.

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

Kosten für die Errichtung der Wasserversorgung entstehen der Gemeinde nicht, da diese durch den Grundstückseigentümer erstellt wird.

Im Plangebiet sind Wege und Erschließungsflächen von 9440 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 3,- DM/qm ergeben sich Gesamtkosten von 28 320,- DM.

Die Gemeinde beabsichtigt nicht, die im Bebauungsplan ausgewiesenen Wege und Erschließungsflächen in Anspruch zu nehmen, da diese als Unternehmerwege ausgebaut werden sollen. Die Unterhaltungspflicht soll den späteren Anliegern, denen auch das Gesamteigentum an den Wegflächen übergeben werden soll, übertragen werden.

Gemäß § 123 Abs. 3 BBauG. überträgt die Gemeinde die Erschließung dem Grundstückseigentümer Herrn Wilhelm Schulze Schneflingen.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen, da sich die gesamte Fläche des Plangebietes in einer Hand befindet und der Grundstückseigentümer mit dem im Plan getroffenen Festsetzungen einverstanden ist.

Boitzenhagen, den 10.12.1966

Meine
Bürgermeister



Schmidt
Ratsherr