

Urschrift

Begründung

gemäß § 9 (8) des Bundesbaugesetzes (BBauG) zum Bebauungsplanentwurf Nr. 4 " Am Dorfrand II " O T R a d e n b e c k der Stadt Wittingen.

I Allgemeines

1. Funktion im Raum

Der zum Mittelzentrum Wittingen gehörende Ortsteil Radenbeck hat nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm von 1977 des Verbandes Großraum Braunschweig keine besondere Entwicklungsaufgabe erhalten.

Die Stadt Wittingen hat für den Ortsteil Radenbeck lediglich im Rahmen der Eigenentwicklung Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Eigenentwicklung läßt die Berücksichtigung der wachsenden Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, der Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft sowie der städtebaulichen Sanierung zu, schließt aber eine sich im wesentlichen durch Zuzug entwickelnde oder gezielte Bevölkerungs- und Gewerbeansiedlung aus.

2. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplanentwurf entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen, der gem. Verfügung vom 23. Januar 1978 der Bezirksregierung in Lüneburg genehmigt vorliegt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist somit gem. § 8 BBauG aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen entwickelt.

3. Ziel und Zweck der Plan aufstellung

Die Bereitstellung von Baugrundstücken für die in Absatz 1 beschriebene Eigenentwicklung sowie die erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen haben den Rat der Stadt Wittingen veranlaßt, nachdem der rechtswirksame Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet vorliegt, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG, unter Berücksichtigung einer weiteren westlichen Wohnbauentwicklung, aufzustellen.

4. Städtebauliche Gegebenheiten

Das westlich des Ortes gelegene Plangebiet schließt unmittelbar an neuzeitliche Siedlungsgebiete an, dessen Hausform ausschließlich das eingeschossige freistehende Einfamilienhaus mit Satteldach ist.

II Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der unter Abschnitt I 4 beschriebenen Siedlungsstruktur ist, wie auch im vorbereiteten Bauleitplan dargestellt, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt, ohne jedoch die Ausnahmen nach Abs. 3 Ziffer 1-6 weder zuzulassen noch auszuschließen. Über diese Ausnahmen soll von Fall zu Fall im Rahmen des § 31 BBauG entschieden werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grund- und Geschößflächenzahl, die angibt, wieviel Quadratmeter Grund- und Geschößfläche je qm Grundstücksfläche bebaut werden kann, ist für das WA-Gebiet mit einer zweigeschossigen höchstzulässigen Bebauung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3 gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

Um sowohl eine eingeschossige als auch eine zweigeschossige Bebauung im Sinne des § 2 Abs. 6 der NBauO im gesamten Planbereich zuzulassen, ist die Vollgeschößzahl mit zweigeschossig höchstzulässig gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenze

Für den gesamten Planbereich ist in Anlehnung an das vorherrschenden Siedlungsbild die offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt. Um die gestalterische Freizügigkeit in städtebaulicher Hinsicht nicht zu sehr einzuengen, sind für die überbaubaren Flächen nur Baugrenzen festgesetzt.

4. Sonstige Festsetzungen

Nach den Richtlinien des Verbandes Deutscher Elektrotechniker (VDE) ist aufgrund der nördlich des Plangebietes verlaufenden 20 KV-Freileitung ein Schutzstreifen von 6,50 m festgesetzt, der von jedlicher Bebauung freizuhalten ist.

III. Infrastruktur

1. Verkehrliche Erschließung

Bedingt durch die gewählte Erschließungsform der Stichstraßen mit Wendepfad, wird hier der Planbereich in drei Wohnquartiere gegliedert. Das nördliche Wohnquartier wird ausschließlich über den vorhandenen Feldweg Planstraße B und die südlichen Quartiere über die Planstraße C, die an die K 23 anbindet, erschlossen.

Eine Verlegung der OD-Grenze von km 0,300 auf km 1,100 ist geplant, da die südlich des Plangebietes an die K 23 angrenzenden Grundstücke bereits über die Kreisstraße erschlossen sind. Außerdem steht bereits bei km 1,100 das Ortsschild.

Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen in ihrer Dimensionierung den Richtlinien der (Rast E). Die an den Wendepunkten festgesetzten öffentlichen Parkflächen entsprechen hinsichtlich der Anzahl ebenfalls der Rast E.

Entlang der K 23 ist eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen ab Fahrbahnkante, aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen festgesetzt.

2. Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung ist ausreichend durch den Wasser-Verband Gifhorn für die geplanten Wohnbaugrundstücke gesichert.

3. Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Für den gesamten Ortsteil Radenbeck besteht eine Mischwasserkanalisation deren anfallendes Abwasser und Regenwasser in die nördlich des Ortes gelegene Klärteichanlage zugeführt wird.

4. Stromversorgung

Versorgt mit elektrischer Energie wird der Ortsteil Radenbeck über ein Verbundsystem durch die Landelektrizität GmbH Fallersleben in Wolfsburg.

IV Soziale Einrichtungen

1. Kinderspielplatz

Der nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze anzulegende Spielplatz wird aufgrund seiner Zentralität noch nicht in diesem Bebauungsplan vorgesehen, sondern in dem nachfolgenden Bebauungsplan berücksichtigt werden.

V Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen, soweit sie erforderlich sind, werden privatrechtlich vorgenommen.

VI Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 272.000, -- ermittelt worden. Hierfür sind DM 6000, -- für die kommunalen Folgelasten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Finanzierung dieser Kosten ist durch die Aufnahme im Investitionsprogramm 1979 - 1984 sowie im Haushaltsplan 1979 unter der Rubrik - Vermögen - der Stadt Wittingen gesichert.

2. Kostenberechnung im einzelnen:

2.1. Umfang des Erschließungsaufwandes
(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

a) den Erwerb, die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	DM	28.370, --
b) die erstmalige Herstellung der Er- schließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM	155.050, --
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge - Gesamtkosten	DM	183.420, --
Zuschüsse vom Landkreis	DM	--
Erschließungsbeiträge	DM	165.078, --
		<hr/>
Gemeindeanteil	DM	18.342, --

2.2. Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand
gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)

a) Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG) Gesamtkosten	DM	52.830, --
Zuschüsse	DM	--
Abgaben lt. Satzung	DM	52.830, --
		<hr/>
Gemeindeanteil	DM	--

b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG) Gesamtkosten	DM	31.350, --
Zuschüsse	DM	--
Abgaben lt. Satzung	DM	31.350, --
		<hr/>
Gemeindeanteil	DM	--

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folge-
maßnahmen (Unterhaltung d. Erschließungs-
anlagen)

DM 6.000, --

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verblei-
bender Kosten

aus 2.1 c)	DM	18.342, --
aus 2.3	DM	6.000, --
		<hr/>
	DM	24.342, --
		=====

VII Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,533 ha

b) Erschließungsflächen 1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt	Länge m	Eckabrdg. u. dergl. qm	Fläche qm
Bahnhofstr.	16,00	90,00	-	1440
Am Friedhof	9,35	33,00	-	309
Planstr. C	8,50	146,00	28	1269
Planstr. D	4,50	35,00	16	173
Wendeplatz				284
Planstr. E	4,50	35,00	8	165
Wendeplatz				284
Planstr. F	4,50	36,00	16	178
Wendeplatz				284
Parkflächen zusätzlich				198
Erschließungsfläche insgesamt				4584 = 0,458 ha

(18 % des Bruttobaugebietes)

c) Nettobauland beträgt mithin 2,073 ha
 davon sind bereits bebaut --
 für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes
 Bauland 2.073 ha

d) Besiedlungsdichte:
 geplant sind 24 Einfamilienhäuser mit 24 WE
 WE x 2,3 Pers. = 55,2 Personen
 Besiedlungsdichte = 26,6 Personen je ha Nettobauland

e) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich
 im WA-Gebiet mit II geschossiger Bebauung mit
 einer GFZ von 0,3 = 6223 qm Geschoßfläche
 =====

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 4 "Am Dorfrand II" und Städtebaulichem Entwurfsplan gem. BBauG § 2a(6) in der Zeit vom 26. Januar 1981 bis 02. März 1981 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Wittingen hat in der Sitzung am 01. Juli 1981 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Am Dorfrand II" beschlossen.

Wittingen, den 30. M. 1981

Der Bürgermeister

R. Leibell



Der Stadtdirektor

[Handwritten signature]