

# Urschrift

## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) des Bundesbaugesetzes (BBauG) zum Bebauungsplan Nr. 1  
"Vor dem Bahnhof" OT Zasenbeck der Stadt Wittingen.  
Wittingen.

### I Allgemeines

#### 1. Funktion im Raum

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

Die Stadt Wittingen hat für den Ortsteil Zasenbeck lediglich im Rahmen der Eigenentwicklung Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Eigenentwicklung läßt die Berücksichtigung der wachsenden Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, der Erfordernissen 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 Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 BBauG aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen entwickelt.

#### 3. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Bereitstellung von Baugrundstücken für die im Absatz 1 beschriebene Eigenentwicklung sowie die erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen, bedingt durch die bestehenden schmalen Parzellen haben dem Rat der Stadt Wittingen, nachdem der rechtswirksame Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet vorliegt, veranlaßt, zur städtebaulichen Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen.

#### 4. Städtebauliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt südlich des ländlich geprägten Ortes in unmittelbarer Nähe landwirtschaftlicher Betriebe. Die vorherrschende Hausform ist das freistehende Einfamilienhaus in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach.



## II Inhalt des Bebauungsplanes

### 1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der unter Abschnitt I 4 beschriebenen Siedlungsstrukturen ist auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Dorfgebiet gem. § 5 der BauNVO festgesetzt.

### 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 MD-Gebiet mit einer zweigeschossigen höchstzulässigen Bebauung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6 gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

### 3. Bauweise, Baugrenzen

Für den gesamten Planbereich ist festgesetzt, entsprechend der vorh. Bebauung, daß die geplante Bebauung in einer offenen Bauweise nur in der Einzelhausform mit Ausnahme der Flurstücke 608/78, 612/80 und 614/81, 167/23 und 163/23, für die keine Einzelhäuser festgesetzt sind, erfolgt.

## III Infrastruktur

### 1. Verkehrliche Erschließung

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Schneflinger Weg, der die südliche Gemarkung erschließt, sowie die in West-Ost-Richtung verlaufende Hindenburgstraße bilden die Haupterschließungsstraßen der Baugrundstücke. Beide Straßen binden inner halb der geschlossenen Ortschaft an die B 244 an. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende vorh. Weg A, der im Norden an die B 244 und im Süden an die Hindenburgstraße anschließt, ist aufgrund seiner geringen Straßenbreite von 4,50 m nur in einer Fahrtrichtung zu befahren.

Für den ruhenden Verkehr sind an der Hindenburgstraße und dem Schneflinger Weg 19 Einstellplätze in Längsaufstellung festgesetzt. Bei dem Weg B handelt es sich um eine vorhandene Straße (Feldweg), die in westlicher Anbindung an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen erschließt.

Geh- und Fahrrechte werden zugunsten folgender Grundstücke festgesetzt: 25/5, 158/4 und 10.

### 2. Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung ist ausreichend durch den Wasserverband Gifhorn für die geplanten Wohnbaugrundstücke gesichert.

### 3. Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Für den gesamten Ortsteil Zasenbeck besteht eine Mischwasserkanalisation deren anfallende Abwasser- und Regenwasser der östlich des Ortes gelegenen Klärteichanlage zugeführt werden.

Die Klärteiche sind mit 380 Einwohnergleichwerten noch aufnahmefähig. Außerdem sind die neuen Bauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung ausgewiesen. Es handelt sich also lediglich um eine Umverteilung der einheimischen Bewohner.

### 4. Stromversorgung

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

## IV Soziale Einrichtungen

### Kinderspielplatz

Die gemäß § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze zu schaffende Spielplatzanlage ist bereits auf dem Flurstück 25/6 westl. des Schneflinger Weges in einer Größe von 625 qm vorhanden.

Der Kinderspielplatz wurde abweichend vom F-Plan der Stadt Wittingen auf Flurstück 25/6 festgelegt. Diese Änderung wurde vorgenommen, da das Flurstück 25/6 bereits im Besitz der Stadt Wittingen ist und so bodenordnende Maßnahmen nicht mehr notwendig sind.

## V Bodenordnungsmaßnahmen

Eine Umlegung gem. § 45 ff und § 80 ff BBauG ist aufgrund der bereits zum Zweck der Bebauung erworbenen Grundstücke nicht mehr notwendig.

## VI Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

### 1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 236.000,00 ermittelt worden. Hierfür sind DM 6.000,00 für die kommunalen Folgekosten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Finanzierung dieser Kosten ist durch die Aufnahme im Investitionsprogramm 1980-1984 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 Erschließungsanlagen	DM	15.000,00
b) die erstmalige Herstellung der Erschließungs- anlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässe- rung und Ihre Beleuchtung	DM	178.000,00
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge - Gesamtkosten -	DM	193.000,00
Erschließungsbeiträge	<u>DM</u>	<u>173.700,00</u>
10 % Gemeindeanteil	DM	19.300,00

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

a) Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG) - Gesamtkosten	DM	37.000,00
Abgaben lt. Satzung	<u>DM</u>	<u>37.000,00</u>
Gemeindeanteil	DM	--
b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG)		
Gesamtkosten	DM	--
Abgaben lt. Satzung	<u>DM</u>	<u>--</u>
Gemeindeanteil	DM	--

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Unterhaltung d. Erschließungsanlagen) DM 6.000,00

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender

Kosten aus 2.1 c) DM 19.300,00

aus 2.3 DM 6.000,00

DM 25.300,00

=====

VII Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 7,107 ha

b) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege und Plätze, 2. Kinderspielplätze, 3. Parkflächen

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrdg. u. dergl. qm	Flächen m <sup>2</sup>
<u>vorhanden:</u>				
Hindenburgstr.	9,35	374,00	50,00	3.546,00
Einbahnstr. A	4,50	40,00	--	180,00
Schneflinger Weg	9,35	330,00	--	3.085,00
Schneflinger Weg "Wendeplatz"	11,00	15,00	225,00	390,00
Straße B	4,50	59,00	00	266,00
1. Straßenflächen insgesamt				7.467,00
2. Kinderspielplatz				625,00
3. Parkflächen				264,00
Erschließungsflächen insgesamt:				8.356,00 = 0,836 ha

( 12 % des Bruttobaugebietes )

c) Nettobauland beträgt mithin	6,271	ha
davon sind bereits bebaut	3,154	ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	3,117	ha

d) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind	27	Wohnhäuser mit	27 WE
geplant sind	21	Einfamilienhäuser mit	21 WE
		zusammen	<u>48 WE</u>

48 WE x 2,3 Pers. = 110 Personen  
 Besiedlungsdichte = 18 Personen je ha Nettobauland

e) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich

im MD-Gebiet mit 1-2 geschossiger  
 Bebauung mit einer GFZ von 0,6 = 37626,00 m<sup>2</sup> Geschoßfläche



Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 1 "Vor dem Bahnhof" und dem Städtebaulichen Entwurfsplan in der Zeit vom 20.12.1979 bis 28.01.1980 öffentlich gemäß § 2a (6) Bundesbaugesetz ausgelegt.

Der Rat der Stadt Wittingen hat in der Sitzung vom 14.04.1980 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Vor dem Bahnhof" beschlossen.

Wittingen, den 24. FEB. 1983

Bürgermeister

*R. Lischke*



Stadtdirektor

*[Handwritten signature]*

ein