

Begründung

zum Bebauungsplan II b - P ö h l e s t r a ß e - der Stadt Wittingen, Kreis Gifhorn

I

In der Stadt Wittingen besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Der Plan ist auf die Einrichtung von 76 Wohnungen abgestellt.

II

Besondere Merkmale

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Ortsmitte. Durch die niedrige Dachneigung im größten Teil des Baugeländes soll eine höchstmögliche Durchgrünung erreicht werden. Zugleich soll der Bebauungsplan eine möglichst große individuelle Bebauung zulassen.

Im Plangebiet sind bereits Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes errichtet worden.

Diese vorhandenen Gebäude sind in die planerische Gesamtkonzeption mit einbezogen.

Eine öffentliche Grünanlage schirmt das Baugebiet von einem vorhandenen Gewerbebetrieb (Saatzucht) und gegen die geplante Umgehungsstraße ab.

III

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 6.9666 ha.

b) Erschließungsflächen

(unterteilt in vorhandene und geplante).

1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt	Länge	Eckabrundung und dergl.	Fläche
	m	m		qm
<u>vorhanden:</u>				
Weg	14,00	172,00	-	2,408
(Gartenweg)	6,00	180,00	-	1,080
<u>geplant:</u>				
Umgehungsstraße	ohne Ansatz, da Landesstraße			
Fulda	10,00	93,00	20	950
Rosenweg	8,50	220,00	20	1,890
Föhlestraße	8,50	255,00	40	2,208
Asternweg	5,50	28,00	10	317
	11,75	13,00		
Helkenweg	5,50	29,00	10	317
	11,75	13,00		
Tulpenweg	5,50	28,00	10	317
	11,75	13,00		
Weg 1	5,50	26,00	10	309
	12,00	13,00		
Weg 2	5,50	28,00	10	320
	12,00	13,00		
				10.116
2. Parkflächen				360
3. Grünanlagen				3.990
Insgesamt				14.466

= 1.4466 ha = 20,7% des Bruttoangebietes

↳ Umgehungsstraße (Landesstraße) = 0.4280

= 1.8746 ha

c) Das Nettobauland beträgt mithin 5.0900 ha,
davon sind bereits bebaut 0.5900 ha,
für die Bebauung noch zur Verfügung
stehendes Bauland 4.5000 ha

d) Besiedlungsdichte

Vorhanden sind	4 Einfamilienhäuser mit	4 WE
	2 Mehrfamilienhäuser mit	4 WE
Geplant sind	32 Einfamilienhäuser mit	32 WE
	12 Mehrfam. Häuser mit	36 WE
	zusammen =	76 WE

76 ME x 3,5 = 266 Personen
Besiedlungsdichte = 52 Personen je ha Nettobauland

a) Die gesamten zulässigen Geschossflächen betragen:

44.821 qm	x	0,4	=	17.928
6.100 qm	x	0,7	=	<u>4.270</u>
zusammen	=			<u>22.198 qm</u>

IV

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Stadt erstellt bereits eine zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasseranlage.
Mit der Fertigstellung der Anlagen ist im Jahre 1965 zu rechnen. Der Anschluß der Baugrundstücke des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasseranlage ist technisch gewährleistet.

V

Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind Gemeindestraßen (Wege, Plätze, Parkflächen, Grünanlagen) mit einer Gesamtfläche von 14 466 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 41,--DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von rd. 593.000,--DM.

Nach den Bestimmungen der „Satzung der Stadt Wittingen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen“ vom 1. 6. 1962 - § 6 - trägt die Stadt 10% des Erschließungsaufwandes.

VI

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund 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 BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke unzuliegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wittingen, den

STADT WITTINGEN

Bürgermeister

Stadtdirektor

A. Z. IV - 622-04

Wittingen, den 22. MRZ. 1965

1.) Auszug aus dem Protokoll des Rat Ausschusses vom 12.3.65

3) Satzung des Bebauungsplanes II b - Pöhlestraße

Ein Satzungsentwurf liegt allen Ausschußmitgliedern vor.

Empfehlung:

Der Ausschuß empfiehlt einstimmig, die Satzung des Bebauungsplanes II b - Pöhlestraße in der vorliegenden Form anzunehmen.

4) Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung, Geltungsbereich: Bebauungsplan II b - Pöhlestraße.

Ein Satzungsentwurf liegt allen Ausschußmitgliedern vor.

Im Verlauf der Debatte werden einige Änderungen vorgeschlagen. Der Punkt 5 des § 2 kann wegfallen, da die Errichtung der Schornsteine innerhalb der geltende Bauordnung geregelt ist. Außerdem wird in § 2 Abs. 2 eine Regelung dahingehend vorgeschlagen, daß die Priorität auch dann gegeben ist, wenn eine entsprechende Erklärung des Grundstückseigentümers vorgelegt wird. Nach Ansicht des Ausschusses soll auch in § 3 Abs. 2 neben einer Heckenbefriedigung die Einfriedigung der Vorgärten mit einem Walddlatenzaun zugelassen werden. Die Sockelhöhe darf 25 cm über OK - Straße nicht überschreiten.

Ein neuer Satzungsentwurf ist allen Mitgliedern des Rates zuzustellen.

Empfehlung:

Der Ausschuß empfiehlt einstimmig, die Ortsatzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung der Stadt Wittingen, Geltungsbereich: Bebauungsplan II b - Pöhlestraße, mit den in dieser Sitzung vorgeschlagenen Änderungen anzunehmen.

2.) Fern. Aussch. v. 18.3.65 - Prot. 3 -
3.) zur Ratssitzung.

Der Stadtdirektor

A. Z. 10.

Wittingen, den _____

Rat

Auszug aus dem Protokoll des _____ Ausschusses

vom 25.3.65

4.) Satzung zum Bebauungsplan II b - Pöhlestraße -

Beschluß:

Der Rat beschließt einstimmig die der Originalniederschrift beigelegte Satzung zum Bebauungsplan II b - Pöhlestraße -.

5.) Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung in Geltungsbereich des Bebauungsplanes II b - Pöhlestraße -

Beschluß:

Der Rat beschließt einstimmig die der Originalniederschrift beigelegte Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung in Geltungsbereich des Bebauungsplanes II b - Pöhlestraße -.