

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9 A "Schützenstraße / Nordteil"
der Stadt W i t t i n g e n , Landkreis Gifhorn

I. Allgemeine Begründung

Im Bebauungsplan Nr.9 "Schützenstraße" ist der nördliche Teil nicht genehmigt worden, damit zusätzliche Ausweisungen für den Schallschutz zwischen Wohngebiet und späterer Umgehungsstraße getroffen werden.

Im vorliegenden Plan Nr.9 A werden diese Festsetzungen geplant. Wegen der fast vollständig vorgenommenen Vermessung und Beibehaltung der meisten Ausweisungen ist kein besonderer Bebauungs-Entwurf zur Begründung ausgearbeitet worden.

II. Besondere Merkmale des Planes

Als Art der baulichen Nutzung wird jetzt im Nordteil allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist unverändert in die einzelnen Planteile eingetragen. Eine zweite Änderung gegenüber der früheren Fassung ist der Streifen an der Nordseite, der in 10 m Breite Aufschüttungen bis 4 m Höhe und Bepflanzungsbindungen festsetzt. Dieser Schallschutzwand wird gleichzeitig mit dem Bau der späteren Umgehung angelegt werden.

Weitere Festsetzungen in Textform betreffen die Bepflanzungen und Aufhebung der Eltfreileitung. Sie wird im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen verkabelt, und zwar nicht über Privatgelände sondern innerhalb öffentlicher Flächen. Eine Ausweisung von Leitungsrechten ist daher nicht nötig.

III. Verkehrliche Erschließung

Änderungen der Erschließungsflächen sind nicht ausgewiesen. Öffentliche Parkflächen sind festgesetzt, Sichtdreiecke an allen Einmündungen vorgesehen.

IV. Wasser- und Eltversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Das Gebiet ist an diese bestehenden Netze und Anlagen der Stadt Wittingen anzuschließen.

V. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,9450 ha
 davon ist Bepflanzungs- und Aufschüt-
 tungsfläche : 2.540 qm = 0,2540 ha
- b) Das Bruttobaugebiet beträgt danach 1,6910 ha
- c) Erschließungsflächen

Bezeichng.	Querschnitt	Länge	Ecken	Fläche
Planstr.	1,5/6,0/1,5	193	40	1.777 qm
Stichweg	1,0/5,5/0,5	40	--	280 qm
Wendepl.				161 qm
Feldweg	7,0	33	4	235 qm
Parkstreifen				82 qm

(= 15 % des Bruttobaugebietes) 2.535 qm = 0,2535 ha
=====

d) Das Nettobauland hat mithin eine Größe von 1,4375 ha

e) Besiedlungsdichte :

Die zulässigen Gesamtgeschoßflächen betragen $6.400 \times 0,4 = 2.560$ qm, und $7.975 \times 0,8 = 6.380$ qm, zusammen 8.940 qm.
 Bei rd. 120 qm je Wohneinheit ergeben sich daraus 74 WE,
 und bei 3 Personen je WE sind das 222 Einwohner,
 und 154 Einwohner je ha Nettobauland.

VI. Kosten der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung : Die ausgewiesenen 2.535 qm Straßenfläche ergeben bei Annahme von 35,- DM/qm Gesamtkosten von 88.725,- DM. Davon trägt die Stadt entsprechend ihrer Satzung 10 % = 8.872,50 DM.
2. Wasserleitung und Kanalis.: Diese Leitungen erfordern im Plangebiet bei einer Länge von etwa 240 m folgende Summen :
 Wasserleitung : $240 \times 35,- \text{ DM} = 8.400,- \text{ DM}$,
 Kanalisation : $240 \times 100,- \text{ DM} = 24.000,- \text{ DM}$.
3. Schutzwall : Bei Annahme von rd. 30,-- DM je cbm und 3,-- DM je qm Bepflanzung ergeben sich für die Stadt Kosten von 183.600,-- DM Erdarbeiten und etwa von 5.900,-- DM Gärtnerarbeiten (6.120 cbm und rd. 1.970 qm).

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der Straßen und des Bepflanzungsstreifens die erforderlichen Flächen zu erwerben. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen getroffen werden können, sollen die §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des Bundesbaugesetzes (Umlegung, Grenzregelung, Enteignung) angewendet werden.

Wittingen, den

S T A D T W I T T I N G E N

Der Bürgermeister Der Stadtdirektor