

der zur Zeit dort dargestellten gemischten Baufläche über-
nommen werden. Zwischen den Masten 3 und 5 wird vor Baubeginn

BEGRÜNDUNG

die Alttrafostation zum Bebauungsplan Nr. 9 "Schützenstraße"
Bundespost, die einen Teil des Flächgebietes führt, ist
der Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn
eine Schutzzone als Hinweis dargestellt. Ein weiterer Hinweis

I. Allgemeine Begründung

III. Die im Flächennutzungsplan der Stadt zwischen der Grünfläche an
der Fulau und der späteren Umgehungsstraße dargestellte Wohn-
baufläche, die beiderseits der Schützenstraße liegt, soll
für eine Bebauung vorbereitet werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der vorliegende
Bebauungsplan aufgestellt.

Als Erläuterung der geplanten Parzellierung und Art der
vorgesehenen Bebauung ist zu dieser Begründung ein Bebauungs-
Entwurf i.H. 1:1000 ausgearbeitet worden.

II. Besondere Merkmale des Planes

Zu den bestehenden Gebäuden des Gemeinbedarfs südwestlich
der Schützenstraße (2 Kindergärten, ein Schulgebäude) wird
nordöstlich der Straße ein weiteres Baugrundstück für Gemein-
bedarfszwecke ausgewiesen, und zwar für die Errichtung einer
katholischen Kirche mit Pfarrhaus. Die Parzelle 30/14 an der

Dammstraße und der westliche Teil des Plangebietes sind zu
Grünflächen erklärt, die größere Fläche davon als Festplatz.

Die Baulücken und bestehenden Einfamilienhäuser südwestlich
der Schützenstraße sowie das Gebiet östlich des Lehmkuhlen-
weges werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das
übrige Baugebiet um die spätere Kirche wird als reines
Wohngebiet festgesetzt. Am Nordrand des Plangebietes ist
Eingeschossigkeit vorgesehen, im übrigen Gebiet werden
höchstens zwei Geschosse zugelassen, die Kirche erhält drei
mögliche Geschosse. Die Ausnutzungszahlen sind in die
Plantelle eingeschrieben. An der Ecke Schützenstraße/Lehmkuhlen-

weg werden für die zulässigen zwei Geschosse unterschiedliche
Baugrenzen festgesetzt.

In die erste Überarbeitung des Flächennutzungsplanes wird
das allgemeine Wohngebiet am Ostrand des Gebietes anstelle

V. Städtebauliche Werte

- 1 a -

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 6,5170 ha
davon ~~der~~ zur Zeit dort dargestellten gemischten Baufläche über-
nommen werden. Zwischen den Masten 3 und 5 wird vor Baubeginn
die Eltfreileitung abgebaut werden. Für die Richtfunktrasse der
Bundespost, die über einen Teil des Plangebietes führt, ist
b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 8,1580 ha
eine Schutzzone als Hinweis dargestellt. Ein weiterer Hinweis 8,3584 ha
- c) Erschließungsflächen 1,1553 ha
betrifft die Einbahnfahrtrichtung im Lehmkuhlenweg.

1. Straßen, Wege, Plätze
 III. Verkehrliche Erschließung

Bezeichnung	Querschnitt	Länge	Ecken	Fläche
Von der vorhandenen Schützenstraße aus wird eine Planstraße				
in 9 m Breite von der Einmündung des Steinkampweges etwa				
Schützparallel zum späteren Umgebungsstraße zum Lehmkuhlenweg ge-				
Lehmkuhlführt. Dieser wird von dort aus nach Süden ebenfalls auf 9 m				
verbreitert. Zwei kurze Stichstraßen erschließen das Gelände				
Steinkamp beiderseits des Lehmkuhlenweges. Anstelle des Weges am west-				
Planstrassen Plangebietrand, der aufgehoben wird, ist ein Fußweg				
Stichwestlich der Kindergärten ausgewiesen. Ein öffentlicher Park-				
Stichplatz wird an Festplatz festgesetzt. An der Kirche sind Gemein-				
Fußweg schaftstellplätze vorgesehen. Zwei besondere Parkstreifen				
liegen an der Planstraße I und dem Lehmkuhlenweg. Im übrigen				
werden diese beiden Straßen mit einseitigem Hochbord aus-				
gebaut, so daß neben den 5,5 m breiten Fahrbahnen noch eine				
Standspur von 2,0 m Breite verbleibt.				

Garagen und Einzelstellplätze sind auf den Einzelhaus-
 grundstücken überall möglich. 2,280

- 3. So an allen Einmündungen setzt der Plan die erforderlichen
 Sichtdreiecke fest. Für den Teil des Lehmkuhlenweges 10,320 ha
 = zwischen Schützenstraße und Planstraße I wird Einbahn-
 verkehr eingerichtet werden.
- d) Das Nettobauland beträgt mithin 3,3270 ha
davon sind bereits bebaut 0,8820 ha
für die Bebauung noch zur verfüg. stehendes Bauland 2,4450 ha
eine Unterführung, da die neue Straße wegen der östlich

- e) Besiedlungsdichte
 des Plangebietes erforderlichen Überquerung der Bahntrasse
 vorhanden sind 5 Einzelhäuser mit ca. 8 WE ist
 Mehrfamilienhäuser mit ca. 8 WE
 jetzt Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. 8 WE
 zusammen 8 WE

IV. Wasser-, Kl- und Gasversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

die gesamten zulässigen Wassermengen betragen 6,198 m³
 Das Gebiet wird an alle diese Ver- und Entsorgungsein-
 richtungen der Stadt angeschlossen. Eine spätere Trafo-
 station ist auf dem großen Parkplatz ausgewiesen.

V. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von **6,5170 ha**
 davon sind **Grünflächen 0,7030 ha**
Gen.bed.flächen 1,4550 ha
 ergeben sich insgesamt **2,1580 ha**
 b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach **4,3590 ha**

- c) Erschließungsflächen
 1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Schützenstr.	1,5+6,0+1,75	334	40	3.130
Behnkühlenweg	1,5+6,0+1,5	169	19	1.540
Freilegung	7,0	35	15	260
Steinkampweg	7,0	50,5	6	360
Planstr. I	1,5+6,0+1,5	177	67	1.660
Stichweg II	6,0	27	28	190
Stichweg III	7,0	37	200	460
Fußweg	4,0	110	-	440
				8.040
2. Parkflächen				2.280
3. Sonstige Erschl.flächen				-

Gesamt- insgesamt = 10.320 = 1,0320 ha
 = 15,6 % des Bruttobaugebietes

- d) Das Nettobauland beträgt mithin **3,3270 ha**
 davon sind bereits bebaut **0,6820 ha**
 für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland **2,6450 ha**

- e) Besiedlungsdichte
 vorhanden sind **5 Einzelhäuser mit ca. 8 WE**
Mehrfamilienhäuser mit ca. WE
 zusammen **8 WE**

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

$6.190 \times 0,4 = 2.476 \text{ qm}$
 $27.080 \times 0,8 = 21.664 \text{ qm}$
24.140 qm
 =====

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes

=====	135	WE
=====		
	42	WE
	8	WE

	50	WE
=====		

Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. zusammen mit den vorhandenen ergeben sich insgesamt

50 WE x 3,5 = 175 Personen

===== = 52 Personen je ha Nettobauland (WA und WR)

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind nach Abzug der Feldwege Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 9.700 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 339.500,-- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 33.950,-- DM

Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach 90 % = 305.550,-- DM

nach dem Verhältnis ihrer Grundstücksflächen und zulässigen Geschoßflächen verteilt:

Gesamtgrundstücksfläche	=	47.820 qm
Gesamtgeschoßfläche	=	36.380 qm
Summe:	=	84.200 qm

zu erheben sind hiernach: $\frac{305.550,--}{84.200} = 3,62$ DM je qm Summe

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erfordern: Länge der Leitungen = rd. 400 m

Wasserleitung:	400	x	35,-- DM	=	14.000,--	DM
Kanalisation:	400	x	100,-- DM	=	40.000,--	DM

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die 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 den §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wittingen, den 18. Aug. 1971
STADT WITTINGEN

Heinrich
Bürgermeister

Wittmann
Stadtdirektor

