

GEMEINDE
WESTERBECK
KREIS GIFHORN

BEBAUUNGSPLAN
"AM DANNENBÜTTELER WEG"

M. = 1:1000

AUSGEARBEITET IM EIN-
VERNEHMEN MIT DER GE-
MEINDE WESTERBECK.
WESTERBECK, D. 14. FEBR. 1963

ARCHITEKT HEINRICH DREYER
HANKENSBÜTTEL, AMTSWEG 14

Gries

ÖFFENTLICH AUSGELEGT
GEM. § 2 (6-8) BUNDESBAUGES. IN DER ZEIT
VOM 24. FEBRUAR 1963 BIS 28. MÄRZ 1963.
AUF GRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM
16. 3. 1963.

BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIREKTOR

AUFGESTELLT GEM. § 2 (1) DES BBG
ALS SATZUNG GEM. § 10 DES BBG VOM
RAT DER GEMEINDE BESCHLOSSEN AM
30. 3. 1963.

BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIREKTOR

GESEHEN KEINE BEDENKEN
GIFHORN, 27. JUNI 1963.
DER OBERKREISDIKTOR

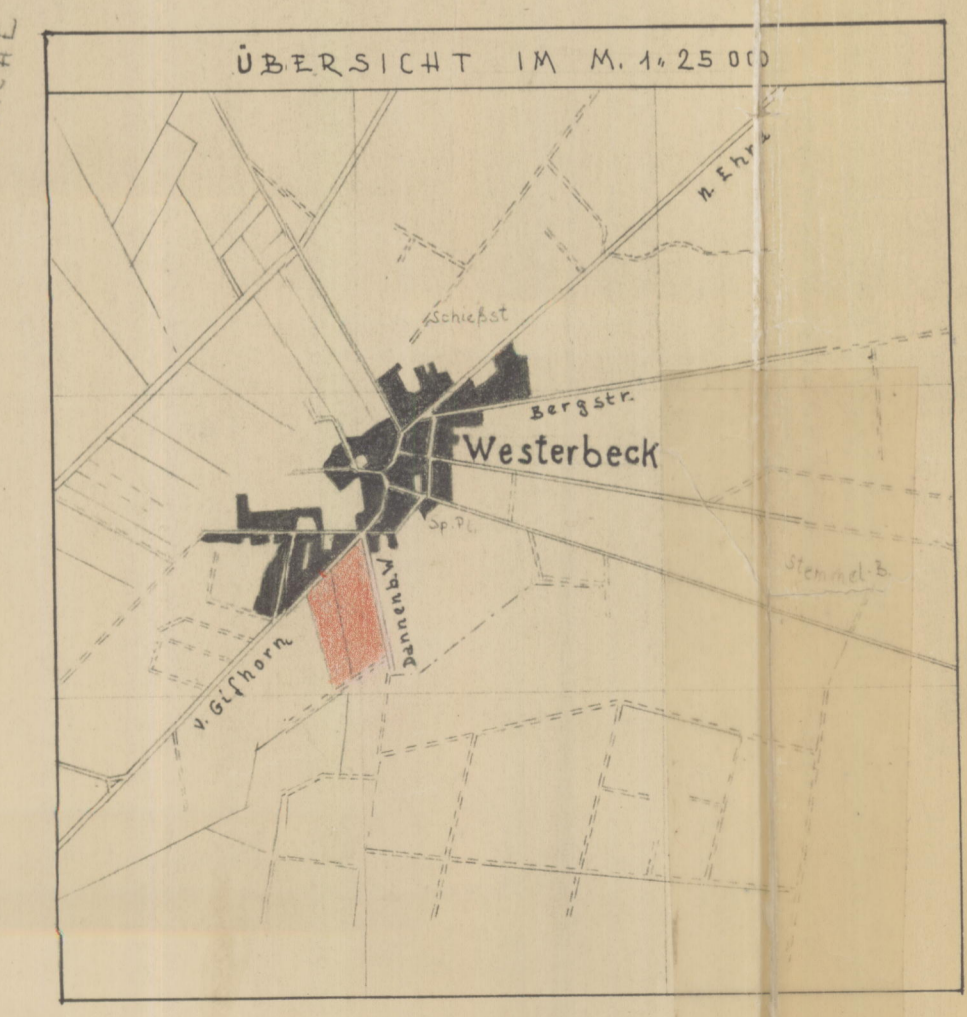
GENEHMIGT
GEM. § 11 BUNDESBAUGES. IN DER ZEIT
VOM 6. AUGUST 1963.
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Ic/M 40 (39) I A. gez. Rißmann
Si 1351 I O. REG. - BAURAT

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 12
DES BBG AUF GRUND DER BEKANN-
MACHUNG VOM 4. SEPTEMBER 1963.

GEMEINDEDIREKTOR

ZEICHENERKLÄRUNG

- ZU PFLANZENDE BÄUME
- GRENZE DES PLANGEBIETES
- VORHANDENE PARZELLEN- GRENZEN
- VORGESCHLAGENE, NICHT BINDENDE PARZELLEN- GRENZEN
- VORHANDENE ÖFFENTL. VERKEHRSFÄHIGE FLÄCHE
- GEPLANTE ÖFFENTL. VERKEHRSFÄHIGE FLÄCHE
- STRASSEN- BEDEN- ZUNGS- LINIE
- GESCHOSS- FLÄCHEN- ZAHLEN UND ZULÄSSIGE GESCHOSS- ZAHLEN
- PRIVATE NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE
- ZWINGENDE BAULINIE
- GRENZE DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKS- FL.
- GRUNDSTÜCKS- GRENZE MIT ZUFahrts- VERBOT
- GRENZE DES NUTZUNGS- GEBIETES
- KLIMASIEDLUNGS- GEBIET
- REINE WOHNBEBAUUNG



VERVIELFÄLTIGUNG VERBOTTEN

Dem Architekt Dreyer ist die Vervielfältigung unter den mit Bescheid des Katasteramts Gifhorn vom 26. 4. 62. schriftlich anerkannten Bedingungen gestattet worden.

Im Hinblick auf Inhalt und Zweck wird die Brauchbarkeit der Planungs- unterlage bescheinigt.

Gifhorn, den 30. 4. 1962
Katasteramt
gez. Mohrmann
Regierungsvermessungsrat



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan A M D A N N E N B Ü T T E L E R W E G
der Gemeinde W E S T E R B E C K
Kreis G I F H O R N

I

Allgemeine Begründung

Es besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes, für Mietwohnungen und Landhäuser. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung aufgestellt.

Im Rahmen des beschlossenen Baugebietes umfaßt der Plan die Errichtung von 26. eingeschossigen und 3 zweigeschossigen Wohnhäusern mit zusammen 40 Wohnungen. Innerhalb dieses beschlossenen Baugebietes ist jeweils 1 weiteres bebaubares Grundstück für Gemeinde und Kirche eingeplant. Eine mögliche Erweiterung des beschlossenen Baugebietes in südlicher Richtung mit der Errichtung von weiteren 35 eingeschossigen Wohnhäusern mit 35 Wohnungen ist auf dem gleichen Plan vorgesehen.

Dieser Bebauungsplan zusammen mit dem der Bergstrasse deckt den Wohnungsbedarf für voraussichtlich 6 Jahre.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung.

Der Bebauungsplan schreibt im allgemeinen Kleinsiedlungsgebiet WS in eingeschossiger offener Bauweise vor. Hierbei darf die Grundflächenzahl $\frac{\text{bebaute Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$ 0,2 nicht überschreiten.

Für die am Dannenbütteler Weg gelegenen Grundstücke Nr. 14 - 16 schreibt der Bebauungsplan reine Wohnbebauung (WR) in einer zweigeschossigen offenen Bauweise vor. Hier darf die Geschosflächenzahl $\frac{\text{Grundfläche} \times \text{Geschoszahl}}{\text{Grundstücksfläche}}$ 0,4 nicht überschreiten.

Für die Grundstücke des Kleinsiedlungsgebietes (WS) sind landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Gartenbaubetriebe und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen.

In den eingeschossigen Wohngebäuden ist der Ausbau einer selbständigen Wohnung im Dachgeschoß zulässig.

III.

In dem Gebiet des Bebauungsplanes sind ausser einer Sammelstrasse vier weitere Strassen sowie vier Fußwege und fünf Parkplätze mit 69 Einstellplätzen vorgesehen. Ein weiterer Fußweg entlang der Landstrasse L.O. 289 dient als Zuweg zu den Häusern an dieser Strasse, sodaß die L.I.O. lediglich den Verkehr einer Sammelstrasse und den eines Fussweges aufzunehmen hat. Drei Anliegerstrassen und ein Fussweg führen zum Dannenbütteler Weg.

An der Nordspitze des Bebauungsgebietes ist an der Strassenkreuzung beiderseits der L.I.O. je ein Parkplatz für Autobusse eingeplant. Zu einer evtl. späteren Erschliessung des westlich gelegenen Grundstücks sind zwei Anliegerstrassen im Bebauungsplan vorgesehen. Im Bedarfsfalle ist das dafür erforderliche Gelände von den Grundstückserwerbern für den Strassenbau abzutreten.

IV.

Städtebauliche Werte.

a) Das Plangebiet hat	4,41 ha
b) Verkehrsflächen	0,71 ha
c) Bebaubares Land	3,70 ha
d) Freigelände für Kirche und Gemeinde	1,34 ha
e) Das Nettobauland für Wohnzwecke	2,36 ha
f) davon für eingeschossige Bebauung	2,06 ha
g) zweigeschossige Bebauung	0,30 ha
h) Bei einer Geschossflächenzahl von 0,2 beträgt die zulässige Geschossfläche	0,41 ha
i) Bei einer Geschossflächenzahl von 0,4	0,12 ha
	<u>53 ha</u>
j) Bei einer Geschossfläche von 100 qm je Wohnung können errichtet werden	53 WE
geplant sind 26 Häuser mit	26 WE
3 Häuser mit	<u>14 WE</u>
Gesamtzahl der Wohnungen mithin	40 WE

Besiedlungsdichte:

53 WE x 3,5 Personen = 185 Personen

= 78 Personen je ha Nettobauland

bei voller Ausnutzung der festgesetzten Geschossflächenzahlen.

Voraussichtliche tatsächliche Besiedlungsdichte ebenfalls

26 x 1,5 + 14 = 53 WE x 3,5 = 185 Personen

= 78 Einwohner je ha Nettobauland

Blatt 3 der Begründung zum Bebauungsplan Am Dannenbütteler Weg

Für das Gelände der möglichen Erweiterung ergeben sich folgende Zahlen:

a) Das Erweiterungsgebiet hat	4,09 ha
b) Verkehrsflächen, Grünflächen usw.haben	0,66 ha
c) Das Nettobauland beträgt mithin	3,43 ha
Bei einer Geschoßflächenzahl von 0,2 beträgt die zulässige Geschoßfläche	0,63 ha
Bei einer Geschoßfläche von 100 qm je Wohnung können errichtet werden	63 WE
geplant sind 35 Häuser mit	35 WE

Besiedlungsdichte:

35 WE . 3,5 Personen = 122 Personen

= 36 Personen je ha Nettobauland

bei voller Ausnutzung der festgesetzten Geschoßflächenzahlen.

Voraussichtliche tatsächliche Besiedlungsdichte:

35 Gebäude . 1,5 = 52 WE . 3,5 = 182 Personen

= rd. 53 Einwohner je ha Nettobauland.

V.

Bauordnungsmaßnahmen

Das beschlossene Baugebiet ist von der Gemeinde für Bebauungszwecke erworben. Ein Grundstückserwerb für die mögliche Erweiterung der Bebauung ist für den Bedarfsfall vorgesehen.

Alle Wege und Grünflächen sind und bleiben im Eigentum der Gemeinde. Die Wasserversorgung ist durch die vorhandene zentrale Wasseranlage sichergestellt.

Zur Beseitigung der Hausabwässer sind Klärgruben auf den Grundstücken vorschriftsmäßig anzulegen und das geklärte Abwasser durch Untergrundverrieselung zu beseitigen.

Umfang und Ausführung der Straßenbeleuchtung wird vom Gemeinderat festgelegt.

VI.

Kosten für die Durchführung des Planes.

Im Plangebiet sind Strassen, Wege, Parkplätze, Grünanlagen mit einer Gesamtfläche von 13 700 qm vorgesehen.

Blatt 4 der Begründung zum Bebauungsplan Am Dannenbütteler Weg

Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 35,00 DM für den Ausbau der Fahrbahnen, Gehwege, Regen- und Schmutzwasserkanal, Strassenbeleuchtung und Grünpflanzung ergeben sich Kosten von 480.000,00 DM.

Nach den Bestimmungen des BBauG. hat die Gemeinde hiervon mind. 10 % selbst zu tragen.

Westerbeck, den 30.3.1963

Der Bürgermeister



[Handwritten signature]