

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan
der Gemeinde
Kreis Gifhorn

"Kurzes Feld"
L ü s c h e

I.

Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung des geplanten Baugebietes "Kurzes Feld" und um der Nachfrage nach Baugrundstücken für bevorzugte Wohnplätze gerecht zu werden, hat der Gemeinderat beschlossen, für vorgenanntes Gebiet und dessen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen.

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Ortes an das Schulgrundstück anschließend und verbindet beide miteinander.

Die Planung ist auf die Errichtung von 6 Wohngebäuden abgestellt. Die Gegend ist auf Grund ihrer schönen Landschaft besonders für ein bevorzugtes Wohngebiet geeignet.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht in der Art der baulichen Nutzung:
Reines Wohngebiet (WR)

mit 2500 qm als Mindestgröße der künftigen Bauplätze nur Einzelhäuser (o) in eingeschossiger Bauweise I und Grundflächenzahl GRZ = 0,05 zur Bebauung vor.

Grundflächenzahl GRZ = zul. qm baulicher Anlagen je qm Grundstücksfläche.

III.

Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Fläche von 2,89 ha
b) Das Bruttobaugebiet beträgt 2,89 ha
c) Erschließungsflächen:

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Fläche qm
Straße	7,00	2,77,00	1940,0
Eckabrundung			10,0
Wendeplatz	7,00	13,00	91,0
Parkplatz	7,00	21,30	149,0
"	2,00	30,00	60,0
"	2,00	30,00	60,00
			2310,0 qm =====

- d) Das Nettobauland beträgt 2,659 ha

IV.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch einen auszubauenden Feldweg, der bereits als Anfahrt zum Schulgrundstück dient und in die Straße Lüsche - Auermühle einmündet, erschlossen. Das nördlich angrenzende Gelände wird als Weideflächen genutzt. Eigentümer dieser Fläche ist gleichzeitig der Bauplatzveräußerer.

Vi

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung hat zentral durch einen Bohrbrunnen (ungefähre Lage ist auf dem Plan angegeben) für alle Grundstücke zu erfolgen.

Die anfallenden Oberflächenwassersind auf den Grundstücken zu versickern. Die Beseitigung der anfallenden Haus- und Brauchwasser (Schmutzabwasser) muß durch Anlage von Hauskläranlagen mit

b.w.

Untergrundversickerung erfolgen.

VI.

Kosten für die Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind 2310,0 qm an Straßenflächen, Wende- und Parkplätzen anzulegen. Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 35,00 DM/qm ergeben sich überschläglich Kosten von rd. 81.000,-- DM. Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt diese hiervon 10 % = 8.100,-- DM. Die übrigen 90 % = 72.900,00 DM werden auf die Eigentümer der Baugrundstücke des neu erschlossenen Baulandes nach den Größen ihrer Grundstücksfläche verteilt.

Zu erheben sind hiernach $\frac{72900}{26590} = 2,74$ DM/qm.

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

VII.

Besonderheiten des Planes

Um eine Ortsabschluß zu erreichen, ist die 11 m breite Vorgartenfläche auf der gesamten Länge bis zum Schulgrundstück hin mit einem Pflanzstreifen einzugrünen. An vorhandener Bebauung steht ein altes Fachwerkwochenendhaus, das sich in die Planung gut einfügt. Seine Grundfläche wird bei der Größe der überbaubaren Fläche nicht mit angerechnet.

Lütsche, den 14. 8. 1966



Der Bürgermeister

Kilje