

B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan " Hinter Felgen Busch" der Gemeinde Schwülper
OT Groß Schwülper Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn.

1.0 ALLGEMEIN

Die Gemeinde Schwülper , bestehend aus den Ortsteilen Gr. Schwülper, Klein Schwülper, Lagesbüttel und Walle ist lt. § 6 des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn vom 27. November 1973 Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich.

Die Gemeinde Schwülper hat zur Zeit ca. 4429 Einwohner, wovon ca. 1460 Einwohner auf den OT Gr. Schwülper entfallen.

Das regionale Raumordnungsprogramm des Verbandes Großraum Braunschweig von 1977 bestimmt Gr. Schwülper zum Nebenzentrum in Zuordnung zum Zentrum Ort Meine. Die besonderen Entwicklungsaufgaben des Ortes Gr. Schwülper wurden mit "Wohnen" festgelegt. Die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" erstreckt sich auf die Entwicklung von Wohngebieten für den Eigenbedarf und Zuwachs von außen.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANES

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Papenteich entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Jahr 1976 durch den Regierungspräsidenten in Lüneburg genehmigt worden.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um den Bedarf an Wohnbauflächen für die örtliche Entwicklung zu sichern, ein besonderes Siedlungsgebiet abzuschließen und die Erschließungsanlagen entsprechend den Vorschriften zu sichern.

1.3 STÄDTEBAULICHE STRUKTURELLE GEGEBENHEITEN

Die westlich von dem Baugebiet sich befindende vorhandene Ortsbebauung besteht aus überwiegend ein- und zweigeschossigen älteren Wohnhäusern in offener Bauweise. Im Norden schließt an das Baugebiet das Neubaugebiet "Höben" mit eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern an. Die Uferbereiche, die im Süden angrenzen, sollen erhalten bleiben als Grenzstreifen, der sich bis in den Ortskern nach Westen fortsetzt.

1.4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

- a) Art der baulichen Nutzung
Dem Charakter des bestehenden Siedlungsgebietes entsprechend werden die Bauflächen innerhalb des Planwirkungsbereiches als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Festsetzung entspricht auch den Aussagen des Flächennutzungsplanes.
- b) Maß der baulichen Nutzung
Die Grund- und Geschoßflächenzahl, die angibt, wieviel Quadratmeter Grund- und Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche bebaut werden kann, ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- c) Bauweise
Für den gesamten Planbereich ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung vorgesehen. Es sollen nur eingeschossige Wohnhäuser zugelassen werden, um nicht eine zu massive Bebauung zur freien Landschaft hin entstehen zu lassen.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

- a) Verkehrserschließung
Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße mit einem Wendehammer von der Heinrichstraße aus. Die südlich an das Baugebiet angrenzende Grünfläche (Parkanlage) ist durch einen 3,0 m breiten Fußweg zu erreichen, der später entlang der Beekriede bis in den Ortskern Gr. Schwülper verlängert werden soll.

- b) Park- und Stellplätze
Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von mindestens Wohneinheit zu Parkplatz wie 2 zu 1 Rechnung getragen. Abstellplätze für PKW sind durch Garagen und Flächen auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

2.0 SOZIALE EINRICHTUNGEN

Entsprechend dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz ist im Planbereich ein ca. 400 qm großer Kinderspielplatz festgesetzt.

3.0 VER - UND ENTSORGUNG

Es ist vorgesehen, das Wohngebiet in die Verbundnetze für Ver- und Entsorgung des Ortes Gr. Schwülper einzubinden.

3.1 SCHMUTZWASSER-UND REGENWASSERKANALISATION

Gr. Schwülper ist dem Abwasserverband Braunschweig angeschlossen. In dem Gemeindegebiet besteht eine zentrale Schmutz- und Regenwasserkanalisation als Trennsystem, so daß für das Baugebiet eine direkte Einleitung des Schmutz- und Regenwassers über einen Kontrollschacht in das Rohrnetz erfolgt.

3.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserverbandes Gifhorn.

3.3 MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen.

4.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN ,DIE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDEN

Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes werden die Straßenflächen zum vollen Grundpreis von den Grundstückseigentümern durch die Gemeinde angekauft.

Nach dem Ausbau der Straßen werden die Kosten entsprechend dem gültigen Ortsrecht für den Straßenbau umgelegt. 90 % der Kosten sind durch den Ersterwerber zu zahlen. 10 % gehen zu Lasten der Gemeinde. Bei Weigerung des Grundstückseigentümers, die Straßenflächen an die Gemeinde zu veräußern, ist ein Enteignungsverfahren gem. § 24-28 BBauG vorgesehen. Die Kosten der Gemeinde werden im Vermögenshaushalt für 1978 - 1979 veranschlagt und nach dem Ausbau der Straßen umgelegt.

5.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

a) Wohneinheiten

Zahl der Einfamilienhäuser	12 x 1,5	18 WE
	insgesamt	<u>18 WE</u>

b) Zukünftige Einwohner

Wohneinheiten je Wohneinheit	18 x 3,5 Pers.	63 Einwohner
	insgesamt	<u>63 Einwohner</u>

c) Erschließungsflächen

Bezeichnung	Querschnitt	Länge	Fläche
Planstraße A	7,00 m	70,00 m	490 m ²
Planstraße B	4,00 m	45,00 m	180 m ²
Wendehammer	20,00 m	20,00 m	400 m ²
Parkflächen	2,50 m	54,00 m	135 m ²
Fußwege	3,00 m 5,00 m	88,00 m 120,00 m	264 m ² 600 m ²
			<u>2069 m²</u> =====

Erschließungsflächen zus.

d) Grünanlagen

Parkanlagen	3600 m ²
Kinderspielplatz	400 m ²
	<u>4000 m²</u> =====

Grünanlagen zus.

Bruttobaugebiet	15 450 m ²
Verkehrsfläche	2 069 m ²
Grünanlagen	4 000 m ²
e) Nettobaulandfläche	<u>9 381 m²</u>

KOSTENBERECHNUNG FÜR DIE ERSCHLIESSUNG

Umfang des Erschließungsaufwandes
(§ 128 BBauG i.V.mit § 24 BBauG) für:

1. den Erwerb und die Freilegung der
Flächen für die Erschließungsanlagen

DM 48.000

2. die erstmalige Herstellung der Er-
schließungsanlagen, einschl. Ein-
richtungen für ihre Entwässerung
und Beleuchtung

DM 57.000

Gesamtkosten

DM 105.000

3. Kostenverteilung aufgrund der
Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten.....

DM 105.000

Abgaben lt. Satzung.....

DM 94.500

Anteil der Gemeinde.....

DM 10.500

4. Weitere Erschließungskosten

Über:

Gebührenhaushalt, Elt-Leitungen

Wasserversorgung.....

DM 50.000

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan " Hinter Telgen Busch " und dem Städtebaulichen Entwurfsplan in der Zeit vom 28. 6. 1978 bis 1. 8. 1978 öffentlich gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz ausgelegt.

Schwülper, den. 15. 11. 1978

Der Gemeindedirektor

stellvertr. Gemeindedirektor

Lehm

Rüdeman

Der Rat der Gemeinde Schwülper hat in der Sitzung vom 7. 11. 1978 die Begründung zum Bebauungsplan " Hinter Telgen Busch " beschlossen.

Schwülper, den. 15. 11. 1978

Der Gemeindedirektor

stellvertr. Gemeindedirektor

Lehm

Rüdeman

