

B e b a u n g s p l a n

zum Bebauungsplan Nr. XXVII "Gaibelstraße" Stadt Walsrode,
Kreis Fallingb. Ostel

I Allgemeine Begründung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Walsrode und weist in seinem Bereich Baugrundstücke zur Errichtung von Wohnhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise aus. Es ist eine Fortführung des Bebauungsplanes "Stornstraße", der im März d. J. genehmigt wurde. Im Gegensatz zu dem vorgenannten Bebauungsgebiet, das eine Bebauung mit Gartenhofhäusern vorsieht, sollen nunmehr Einzelbaugrundstücke unterschiedlicher Größe für eine freie Bauweise bereitgestellt werden.

Nach dem Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan sind 38 Baugrundstücke für eine eingeschossige Bauweise und 19 Baugrundstücke für eine max. zweigeschossige Bebauung vorgesehen. In der für den Planbereich beschlossenen Baugestaltungssatzung wurde für den eingeschossigen Bereich eine Dachneigung von max. 35° festgelegt. Weitere Beschränkungen hinsichtlich der Dachform und äußeren Gestaltung wurden nicht festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen in diesen und dem zweigeschossig zu bebauenden Planbereich wurden so großzügig festgesetzt, daß den Bauherren eine möglichst individuelle Bebauung hinsichtlich der Baugestaltung und der Gebäudestellung auf dem Grundstückermöglichst wird. Für das zweigeschossig ausgewiesene Plangebiet wurde in der Baugestaltungssatzung neben der Dachneigung von mindestens 35° auch eine Traufhöhe von max. 4 m festgesetzt. Dadurch soll verhindert werden, daß zwischen den eingeschossigen Baugrundstücken Baukörper in zweigeschossiger Bauweise mit senkrechten Außenwänden errichtet werden. Aufgrund dieser Festsetzungen wird erreicht, daß das 2. Vollgeschoß nur als ausgebautes Dachgeschoß erstellt wird. Durch die vorgenannten Festsetzungen wird ein einheitlicheres Straßensbild innerhalb des Baugebietes geschaffen.

Im südöstlichen Planbereich wurde ein Kinderspielplatz in Größe von ca. 600 qm ausgewiesen. Dieser Spielplatz liegt nicht unmittel-

bar an einer öffentlichen Straße, sondern wird in erster Linie durch einen Fußweg, der vom Plangebiet "Stornstraße" weitergeführt wurde, erschlossen. Von der Raabestraße wurde eine Zufahrt in 4 m Breite vorgesehen, so daß das Spielplatzgelände notfalls durch Lastkraftwagen erreicht werden kann.

II Beschreibung des Baugebietes

a) Gelände

Das Plangebiet ist bisher als Weide- bzw. Ackerland genutzt worden. Die Gesamtfläche weist nur unwesentliche Höhenunterschiede auf und stellt daher an die künftige Bebauung sowie an die Erschließung keine wesentlichen Anforderungen.

b) Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Baugebiet wird, wie vorstehend erwähnt, als reines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen. Eine unterschiedliche Nutzung des Plangebietes liegt einmal in der eingeschossigen bzw. in der max. zweigeschossigen Bauweise. Die genaue Lage der Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Ein weiterer Unterschied ist die in der Baugestaltungssatzung festgesetzte Dachneigung, die für den einen Planbereich 35° als Höchstgrenze und für den anderen als Mindestdachneigung festgesetzt wurde. Die Grundflächenzahl wurde einheitlich auf 0,5 begrenzt. Für den zweigeschossig ausgewiesenen Planbereich wurde eine Geschößflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

III Verkehrliche Erschließung

Wie bereits in dem Bauungsentwurf zum Bauungsplan "Stornstraße" dargestellt wurde, ist die "Geibelstraße" aus dem vorgenannten Planbereich weitergeführt worden und schließt im Nordosten des Plangebietes an die Raabestraße an. Von dieser Erschließungsstraße gehen einzelne Stichstraßen bzw. Wege ab und erschließen weitere Baugrundstücke. Die "Geibelstraße" soll mit einer Fahrbahn von 5,5 m Breite und 2 Bürgersteigen von je 1,8 m Breite ausgebaut werden.

Die Stichstraßen werden in 5,5 m Breite einschließlich der Wendeplätze voll ausgepflastert. Aufgrund der geringen Anzahl der durch diese Straßen erschlossenen Baugrundstücke kann auf die Anweisung gesonderter Fußwege verzichtet werden. Im Norden wird eine Neuverbindung von der "Geibelstraße" zum Sieverdingen Kirchweg, einem vorhandenen Feldweg, in 6 m Breite geschaffen. Ansonsten wurden Stichwege in 4 m Breite ausgewiesen, durch die jeweils 4 Baugrundstücke erschlossen werden. Am Ende eines jeden Weges sollen die Garagen der einzelnen Baugrundstücke um einen Platz gruppiert werden. Dieser Platz liegt im Eigentum der jeweiligen Anlieger und wird durch eine Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger der Stichstraße geschaffen. Durch diese Maßnahme wird verhindert, daß von jedem einzelnen Baugrundstück eine Grundstückszufahrt zur "Geibelstraße" geschaffen wird. Es ergibt sich dadurch nur jeweils eine Einfahrt für 4 Baugrundstücke. Im Nordwesten mußte ein Stichweg bis an den Rand des Plangebietes durchgeführt werden, um verbleibende Restgrundstücke zu erschließen. Die Parkplätze für den ruhenden Verkehr wurden in Längsaufstellung an der "Geibelstraße" sowie an den Wendeplätzen ausgewiesen. Insgesamt stehen für die 57 Wohngrundstücke mit ca. 66 Wohnungen 33 Parkplätze zur Verfügung. Bei der Berechnung der Wohnungsanzahl wurde davon ausgegangen, daß in dem zweigeschossig zu bebauenden Planbereich nur jedes 2. Grundstück mit 2 Wohnungen ausgenutzt wird. Diese Annahme ist aufgrund bisher durchgeführter Bebauungspläne berechtigt. Der Förderung nach je einem öffentlichen PKW-Einstellplatz für jede 2. Wohnung ist somit Genüge getan. Für die durch die Stichwege erschlossenen Grundstücke wurden die Garagen an diesen Wegen ausgewiesen. Für alle übrigen Grundstücke wurden die Garagenplätze, soweit dies ohne Einschränkung einer künftigen Bebauung möglich war, für je 2 Grundstücke an der gemeinsamen Grenze festgesetzt. Es ist somit die Möglichkeit zur Schaffung ausreichender privater Einstellplätze gegeben.

IV Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca.	52.300 qm
abzüglich Erschließungsflächen insgesamt ca.	<u>7.600 "</u>
Nettobauland=	44.700 qm
=====	=====

Einwohnerzahl

Bei der Errichtung von insgesamt 57 Wohnhäusern mit ca. 66 Wohnungen ergibt sich eine Besiedlung von $66 \times 3,0 = 198$ Personen.

Die Besiedlungsdichte wird somit

$$198 : 4,5 = 44 \text{ Personen/ha Nettobauland betragen.}$$

V Kosten der Erschließung

Folgende Kosten für Erwerb und Freilegung der Flächen für Straßen und Wege sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu erwarten:

a) Grunderwerb	7.600 x 13,--	= 98.800,-- DM
b) Fahrbahnen	5.930 x 42,--	= 250.000,-- "
c) Bürgersteige	1.200 x 20,--	= 24.000,-- "
d) Fußwege	470 x 10,--	= 4.700,-- "
e) Schmutzwasserkanal	960 x 175,--	= 168.000,-- "
f) Regenwasserkanal	960 x 145,--	= 140.000,-- "
g) Beleuchtung		
18 Lampen à 1.200,--		= 21.600,-- "
		<u>707.100,-- DM</u>
		=====

Die Kosten der Erschließung belaufen sich somit nach z. Zt. gültigen Kalkulationen auf insgesamt

707.100,-- DM
=====

VI

Die Stadt Walsrode beabsichtigt, die für die Verkehrsflächen benötigten Grundstücksteile vor dem Anbau in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden, beabsichtigt die Stadt Walsrode, Grenzverlegungen gemäß § 45 ff. BBauG bzw. Grundstücke gemäß § 35 ff. BBauG. zu enteignen.

Walsrode, den 24. Nov. 1972

Stadt Walsrode

[Handwritten Signature]
 Bürgermeister

[Handwritten Signature]
 Stadtdirektor

