

## SAMTENS

Gemeinde im Kreis Rügen  
Land Mecklenburg - Vorpommern

### BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

für das Gebiet

WOHNPARK "GINGSTER CHAUSSEE"

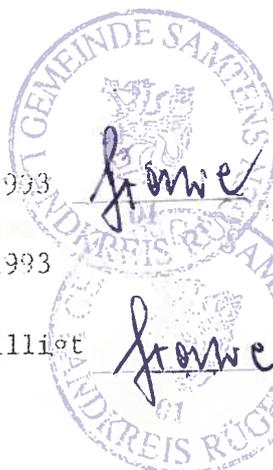
Flur 6, Flurstück 5/25

### BEGRÜNDUNG

Samtens, den 23.10.1993

Samtens, den 16.11.1993

beschlossen und gebilligt



Graue  
Bürgermeisterin

*Graue*

## Inhaltsverzeichnis

I.     Übersichtsplan

II.    Bebauungsplan

Teil A : Planzeichnung

III.   Bebauungsplan

Teil B:

1.     Ausgangssituation

- 1.1    Veranlassung, Rechtslage
- 1.2    Lage und Größe Plangebiet
- 1.3    Topographie, vorhandene Nutzung

2.     Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

- 2.1.   Standortbegründung
- 2.2.   Umfang der Nutzungen

2.3    Bebauung

- 2.3.1   Städtebauliche Form
- 2.3.2   Art der baulichen Nutzung
- 2.3.3   Maß der baulichen Nutzung
- 2.3.4   Bauweise, Baugrenzen
- 2.3.5   Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.4    Verkehr

- 2.4.1   Verkehrsflächen
- 2.4.2   Oberflächengestaltung

2.5    Ver- und Entsorgung

- 2.5.1   Wasserversorgung
- 2.5.2   Abwasserbeseitigung
- 2.5.3   Erdgasversorgung
- 2.5.4   Versorgung mit Elektroenergie
- 2.5.5   Löschwasserbereitstellung
- 2.5.6   Abfallentsorgung
- 2.5.7   Fernmeldeanlagen
- 2.5.8   Nutzung vorhandener Einrichtungen

2.6    Begrünung

- 2.6.1   Kinderspielplätze

3.     Städtebauliche Daten

- 3.1    Flächenverteilung
- 3.2    Bau- u. Bevölkerungsdichte
- 3.3    Nachweis öffentlicher Parkplätze

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Veranlassung, Rechtslage

Nach dem Inkrafttreten der Rechtsgrundlagen der Bundesrepublik Deutschland erfolgte in der Gemeinde eine Zäsur der bis dato praktizierten städtebaulichen Entwicklung. Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wurde durch die Gemeinde Samtens die langfristige städtebauliche Entwicklung von Samtens in einem durch die Gemeindevertretung bestätigten Entwurfes des Flächennutzungsplanes neu bestimmt. Schwerpunkte dieses Planes sind die Ansiedlung von Gewerbe und das Schaffen eines attraktiven Wohnparks, um den vorhandenen und zu erwartenden Wohnungsbedarf sicherstellen zu können. Dieser Entwurf des Flächennutzungsplan wurde mit der Kreisverwaltung Rügen, dem Amt für Raumordnung, mit Landesministerien beraten. Der Ausweisung des Wohngebietes Gingster Straße standen alle positiv gegenüber.

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Insel Rügen hat die Gemeinde Samtens im Juni 1993 aufgefordert mehr Gewerbegebiete auszuweisen, damit Samtens seiner Stellung als einem wichtigen Wirtschaftszentrum der Insel (neben Sassnitz und Bergen) gerecht wird. Für den Standort Samtens spricht die Lage an der Bundesstraße 96 / Landesstraße nach Gingst, die zum Teil schon gut entwickelte Infrastruktur, die Rolle Samtens als ländlicher Zentralort und nicht zuletzt einen Bahnhof an der wichtigen Eisenbahnstrecke. Samtens liegt im Einzugsbereich von Stralsund und Bergen. In drei Kilometer Entfernung befindet sich ein Flugplatz, der schon heute für viele Firmen- und Privatjets Anflugpunkt ist, um Wirtschaftskontakten oder touristischen Interessen zeitoptimiert nach gehen zu können. Auf den derzeit ausgewiesenen neuen Gewerbeflächen incl. Erweiterungen (8,0 ha), werden ca. 150 bis 200 Arbeitskräfte eine Anstellung finden können.

Die Region findet als günstiger Standort für neu zuschaffende Kur- und Erholungseinrichtungen zunehmendes Interesse. Dadurch könnten weitere 50-100 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Diese Entwicklung und auch die Ansiedlung von Interessenten aus den alten Bundesländern ist jedoch nur möglich, wenn qualitativ und quantitativ ausreichende Wohnungen gebaut werden.

Deshalb plant die Gemeinde Samtens einen Zuwachs von mehr als 800 Einwohnern um den wirtschaftlichen und touristischen Anforderungen der nächsten Jahre gerecht werden zu können.

Die Gemeindevertretung hat am 06.08.1992 auf der Grundlage des 246a Abs.1 des BauGB und der weiteren o.g. rechtlichen Bestimmungen den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "Wohnpark GINGSTER CHAUSSEE" gefaßt. Nach mehreren Beratungen in der Gemeindevertretung zur Lösung der Wohnungsprobleme in der Gemeinde, wurden die auf der Grundlage der Offenlegung des 1. Entwurfes des Bebauungsplanes gegebenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange und der Bürger frühzeitig eingearbeitet. Das städtebauliche Konzept wurde auf der Grundlage der Baugrunduntersuchungen verändert, um eine Verbesserung der Ausnutzung des hochwertigen Baulandes zu erreichen.

### 1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Die im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesene Fläche für das o.g. Vorhaben liegt im nördlichen Randbereich von Samtens. Durch die geplante Wohnbebauung erhält dieser Bereich des Ortes aus Richtung Gingst kommend) ein neues sich harmonisch in das Ortsbild einfügendes Antlitz. Zugleich wird weitgehend an vorhandene Ortsstrukturen/Verkehrswege angeknüpft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "Wohnpark GINGSTER CHAUSSEE" umfaßt das Areal zwischen der Gingster Straße im Osten, dem Wiesengrund/Graben im Westen, der Diskothek sowie dem geplanten NORMA MARKT im Süden und einem neu anzulegenden Gehölzstreifen im Norden.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 70.967 m<sup>2</sup> und befindet sich in der Gemarkung Plüggentin, Flur 6, Flurstück 25.

### 1.3 Topographie, vorhandene Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein zum vorhandenen Graben hin abfallendes Gelände. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 2,50 m bis ca. 6,0 m üHN.

Das vorliegende Gutachten über die Bodenbeschaffenheit des Plangebietes sagt aus, das eine ausreichende Tragfähigkeit für den überwiegenden Teil der zu errichtenden Gebäude gegeben ist. Im Randbereich des Grabens (Standort von Reihen-Doppel- und Einzelhäusern) ist eine Bebaubarkeit durch geeignete Maßnahmen erreichbar.

Das Gelände ist un bebaut und wurde bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt, seit 1990 aber stillgelegt.

## **2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### **2.1 Standortbegründung**

Der Entwurf des Flächennutzungsplan weist für Samtens zwei Erweiterungsflächen für Gewerbe und eine für Wohnbauten aus. Für die Festsetzung dieser Wohnbaufläche sprachen:

- Die günstigen topografischen Voraussetzungen (abfallendes Gelände in Richtung Westen).
- Neues Bauland für zeitgemäße, moderne Wohnansprüche steht nur begrenzt zur Verfügung; an diesem Standort kann die Wohnbebauung sowohl in die Landschaft als auch in die vorhandene Ortsstruktur eingebettet werden.
- Durch die weitere Ansiedlung von Gewerbe kann das "Arbeiten und Wohnen vor Ort" verstärkt umgesetzt und der Pendlerverkehr weiter zurück gedrängt werden.
- Mit der geplanten Umstrukturierung/Veränderung der Erschließung des Ortes wird auch die Wohnparkver-/ -entsorgung sichergestellt.
- Die Eigentumsverhältnisse sind eindeutig und unkompliziert.

## 2.2 Umfang der Nutzungen

Im neuen Wohnpark wird Wohnraum in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie im mehrgeschossigen Wohnungsbau geschaffen.

Mit der Errichtung des Wohnparkes wird die stillgelegte landwirtschaftliche Nutzfläche einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine klar umgrenzte Fläche, die aus Gründen der Wohnqualität ein in sich geschlossenes Ensemble bilden wird.

Alle angrenzenden Grundstückseigentümer stimmten der vorgesehenen Bebauung zu.

## 2.3 Bebauung

### 2.3.1 Städtebauliche Form

Aus den Erfordernissen einer bedarfsorientierten Planung sowie ökologischen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten wurde eine Bebauung vorgesehen, die genügend Freiräume läßt.

### 2.3.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO und dem ermittelten Bedarf wird das Planungsgebiet in ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden zugelassen (§ 4),

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- mit dem Wohnen in Zusammenhang stehende Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), außer der gewerblichen Kleintierhaltung

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nichtstörende Handwerksbetriebe

Alle übrigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO werden ausgeschlossen.

Freiberufliche Tätigkeit ist im gesamten Planungsgebiet (§ 13 BauNVO) zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind zwei Kinderspielplätze vorgesehen.

### 2.3.3 Maße der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des BauGB (§ 9) und der BauNVO (§ 16 - 20) werden folgende Ausnutzungswerte festgesetzt:

	allg. Wohngebiet (WA) Wohnbereich Reihenh., mehrg.H	allg. Wohngebiet (WA) Wohnbereich Einzel-, Doppelh.
Höhe Oberkante Fußboden EG zur jeweiligen Wohnstrasse Wohnweg	120 cm	100 cm
Firsthöhe über Geländeoberkante	13,0 m	9,5 m
Traufhöhe über Geländeoberkante	7,5 m	3,5 m
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	2	1
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	0,4	0,35
Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze	0.8	0.35

### 2.3.4 Bauweise, Baugrenzen

Im allgemeinen Wohngebiet erfolgt in offener Bauweise die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Bei den Einzelhäusern beträgt die Mindestgröße ca. 450 m<sup>2</sup>. Doppelhäuser verbinden weitgehend die Vorzüge eines Einzelhauses mit einer gemeinsamen Bauweise. Die Grundstücksgröße sollte mindestens ca. 280 m<sup>2</sup> betragen.

Die Reihenhausbauweise erfolgt in Gruppen. Diese Bauweise ist der kostengünstigste Kompromiß zwischen Wunsch nach eigenem Grund und Boden, relativ großer Wohnfläche und verhältnismäßig geringen Baukosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie kleinen Unterhaltsaufwendungen. Die Mindestgröße soll 180 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Die mehrgeschossigen Wohngebäude sind in zweier, dreier bzw. vierer Gebäudegruppen in den dafür vorgesehenen Quartieren zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise kann im Bereich des Geschößwohnungsbaus die Länge der Hausormen auch 50 m überschreiten.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen der Landesbauordnung.

Entlang der Gingster Landstraße hat die Bebauung in einem Mindestabstand von 20 m zur Landesstraße zu erfolgen.

Diese Fläche ist zu begrünen.

Im Bereich der nördlichen Randlage ist die Grundstücksgrenze im Abstand von 5 m zur Flurstücksgrenze zur Schaffung eines Schutzgürtels einzuhalten. Diese Fläche ist mit Bäumen/Sträuchern zu bepflanzen. Entlang des Frankenthaler Baches ist ein Mindestabstand von 10 m zwischen Bach und Grundstücksgrenze zwingend vorgeschrieben.

Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - ausgenommen im o.g. Schutzstreifen - zulässig.

Vorgesehene und markierte Leitungs- und Wegerechte sind auf den Grundstücken zwingend zu gewähren.

### 2.3.5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Auf den Gebäuden sind nur Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Neigung der Dächer darf nur 35° bis 49° betragen. Die Bedachungen sind aus nichtglasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen.

Für die Dacheindeckungen sind nur rote Farbtöne im Rahmen der RAL - Farben 3009, 3011, 3013, 3016 und deren Zwischentöne zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) müssen sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen.

Nebengebäude und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden. Um den Bauherren eine größere Auswahlmöglichkeit zu bieten, sind bei den hellen Außenwandflächen raue Putze und helles Sichtmauerwerk nebeneinander zugelassen. Beim Ziegelsichtmauerwerk sind alle Hartbrandsteine und Klinkersorten - auch verschiedene Formate - verwendbar, vorausgesetzt deren Farbton harmonisiert mit dem Bedachungsfarbton.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Teilflächen (max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche) mit Naturholz oder kleinformatigen Fassadenplatten zu gestalten.

Folgende Baustoffe/Bauteile werden ausgeschlossen

- asbesthaltige Materialien,
- Kunststoffe in Form von Sichtschutzblenden bzw. Eingangsüberdachungen,
- grellbunte Verglasungen, Anstriche sowie sonstige Materialien.

Die Außengestaltung der Nebengebäude/Garagen sollte nach Möglichkeit der der Hauptgebäude entsprechen. Eine Einpassung in das Gesamtbild des Wohnparks ist aber zwingend vorgeschrieben.

## **2.4 Verkehr**

### 2.4.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Gingster Straße/Gemeindestraße. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden die Verkehrsströme über privat- bzw. öffentliche Wege / Straßen geleitet. Durch straßenseitig versetzt angeordnete Parktaschen und deren Begrünungen im Bereich der öffentlichen Wohnsammelstraße werden Fahrbahnverengungen und damit Verkehrsberuhigungen erzielt. Desweiteren ist ein niveaugleicher Ausbau der Geh- und Fahrbahnen, sind Aufpflasterungen u.ä.m. vorzusehen. Das Plangebiet ist als verkehrsberuhigter Bereich auszuweisen. Neben den auf den Grundstücken auszuweisenden Stellplätzen/Garagen von 1,0 Plätze je WE, sind öffentliche Parkplätze an der Wohnsammelstraße als Parktaschen (in Längsrichtung zur Vermeidung von Behinderungen beim Ein- und Ausparken) zu schaffen.

### 2.4.2 Oberflächengestaltung

Um die Versiegelung klein zu halten, wird für alle Straßen und Wohnwege großformatiges Pflaster festgesetzt.. Eine farbliche Absetzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche der Verkehrsarten auf den Wohnwegen A sollte im Pflaster aus Sicherheits- und Gestaltungsgründen vorgenommen werden.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

### 2.5.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Samtens verfügt über eine zentrale Wasserversorgung an die der Wohnpark anzuschließen ist.

### 2.5.2 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Regenwasser der Dachflächen ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Überschüssiges Regenwasser ist in die Vorflut zu leiten. Die Gemeinde Samtens sichert die Schmutzwasserentsorgung des neuen Wohngebietes.

### 2.5.3 Erdgasversorgung

Durch die Fa. WESER-EMS wird die Versorgung des Wohnparks mit Erdgas sichergestellt.

### 2.5.4 Versorgung mit Elektroenergie

Das Unternehmen HEWAG gewährleistet die Versorgung mit Elektroenergie.

### 2.5.5 Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt in Abstimmung mit Feuerwehr über Brunnen bzw. Wasserreservoir.

### 2.5.6 Abfallbeseitigung

Der Wohnpark wird, wie das übrige Gemeindegebiet, durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises wöchentlich entsorgt.

Eine Wertstoffsammlung von Papier und Glas erfolgt über spezielle Container.

Die übrige Abfallbeseitigung, wie z.B. Bauschutt, Sperrmüll o.ä. wird - wie im gesamten Gemeindegebiet - über einen Bedarfscontainerdienst gelöst.

### 2.5.7 Fernmeldeanlagen

Die Grundstücke des Wohnparkes sind an das Netz der Deutschen Bundespost anzuschließen.

### 2.5.8 Nutzung vorhandener, sozialer, kultureller, kirchliche Einrichtungen

Die Gemeinde gewährleistet die Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen Einrichtungen wie die Grund-/Realschule, den Kindergarten, die Kinderkrippe, die Bibliothek, den Sportplatz, der Verkaufsstellen für die neuansässig werdenden Anwohnern.

Nur durch diesen neuentstehenden Bedarf können vorgenannte Einrichtungen in der jetzigen Größe und mit den Arbeitsplätzen erhalten bleiben bzw. erweitert werden.

In Samtens befinden sich zwei Arztpraxen für allgemeine Medizin sowie zwei Zahnarztpraxen.

Im Ort befindet sich eine Kirche.

## **2.6 Begrünung**

Das Plangebiet ist ein von einer Flächenstillegung betroffenes Ackerland. Es weist einen niedrigen Bewuchs von verschiedenen Gräsern auf.

Im Grünordnungsplan wird der Ausbau und die Bepflanzung des Wohnparkes wie folgt ausgewiesen:

1. Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit genauen Angaben über die Bepflanzung, die Art der Befestigung der Zufahrten und Stellflächen und die Art der Nutzung der übrigen Freiflächen vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sind in die Freiflächengestaltungspläne zu übernehmen.
2. Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Auf jedem Grundstück über 350 m<sup>2</sup> ist je angefangenen 500 m<sup>2</sup> mindestens 1 heimischer standortgerechter Laubbaum in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe, jeweils in 3 x verpflanzter Baumschulqualität, zu pflanzen.
3. Die an der Süd- und Ostgrenze der Wohngebiete verlaufenden privaten Pflanzgebotflächen sind mit einer geschlossenen, heckenartigen Schutzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf die Dauer zu unterhalten. Es sind die im Grünordnungsplan vorgegebenen Arten und Qualitäten zu verwenden. Einfriedungen (Zäune) sind nur auf der Innenseite der Schutzpflanzung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Flächen sind gemeinschaftlich im Zuge der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.
4. Einfriedungen zum Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
5. Auf den Stellplatzflächen ist für je fünf Stellplätze mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2,5 x 2,5 m (2 x 3 m) groß anzulegen und offen zu halten.
6. Straßenverkehrsflächen sind in großformatigem Pflaster, Stellplätze und Zufahrten aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).
7. In den Flächen des Straßenraumes, die mit Pflanzgebot belegt sind, sind im Abstand von  $\leq 20$  m heimische, standortgerechte Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden.
8. Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Vorgaben des Grünordnungsplans naturnah zu gestalten.
9. Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschußwasser darf im Trennsystem über das Regenrückhaltebecken an die Vorflut abgegeben werden.
10. Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken in natürlicher Bauweise so zu gestalten, daß es Biotopcharakter entwickeln kann (Begrünung, Böschungswinkel, Zu- und Ablauf).
11. Die grünordnerischen Festsetzungen sind spätestens in der dem Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Herbst bzw. Frühjahr) zu realisieren.

### 2.6.1 Kinderspielplätze

Im Plangebiet sind zwei Kinderspielplätze festgesetzt.  
Bei 180 WE in Geschossbauten mit durchschnittlich 65 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche sind 2 % ( = 234 m<sup>2</sup> ) jedoch mindestens 300 m<sup>2</sup>  
Spielplatzfläche auszuweisen.  
Weitestgehend wird auf das Ruhebedürfnis der Anwohner Rücksicht  
genommen.

## 3. Städtebauliche Daten

### 3.1 Flächenverteilung

Das Plangebiet umfaßt 70.967 m<sup>2</sup> = 100 %

Ausgewiesen sind für

- Verkehrsflächen	ca. 6.315 m <sup>2</sup>	=	8,90 %
- Öffentliche Grünflächen	ca. 13.315 m <sup>2</sup>	=	18,76 %
- Netto Bauland	ca. 51.337 m <sup>2</sup>	=	72,34 %

### 3.2 Bau- und Bevölkerungsdichte

a) Baugrundstücke

Einzelhäuser	1 Voll-	25 x 1,0 WE = 25 WE = 25 Grund-	stücke
	geschoss		
Doppelhaushälften	1 Voll-	26 x 1,0 WE = 26 WE = 26 Grund-	stücke
	geschoss		
Reihenhäuser	2 Voll-	20 x 1,0 WE = 20 WE = 20 Grund-	stücke
	geschosse		
Mehrgesch. Wohnungsbau	2 Voll-	180 x 1.0 WE = 180 WE : 8 Grund-	stücke
	geschosse		

Gesamt: 251 WE

Diese Wohnungseinheiten verteilen sich auf 79 Grundstücke.

b) Geschätzte Einwohnerzahl

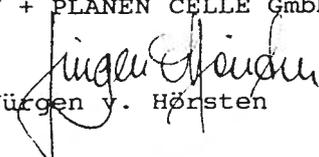
Im Wohnpark können bei Berücksichtigung vergleichbarer Erfahrungswerte 251 WE x 2,5 EW/WE = ca.628 Einwohner angenommen werden.

### 3.3 Nachweis der öffentlichen Parkplätze

Im Bereich der Wohnsammelstraße sind öffentlichen Parkplätze ( 10 % der gesamten WE - Anzahl ) zu schaffen.

Celle, den 28.10.1993

BERATEN + PLANEN CELLE GmbH

  
Jürgen v. Hörsten