



Übersicht 1:5000



PLANZEICHENERKLÄRUNG U. FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- PARZELLENRENDE MIT VERMARKUNG
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- SICHTDREIECK (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG)
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STROMLEITUNG
- DORFGEBIET
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- OFFENE BAUWEISE
- MIT GEH- FAHR - UND LEITUNGRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG DER NACH OSTEN ANGRENZENDE FLÄCHE
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (SCHUTZPFLANZUNG, PRIVAT)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1) Im Einmündungsbereich der Straßen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen festgelegt. Die eingetragenen Flächen sind von Bewuchs und Bebauung sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenkrone freizuhalten.
- 2) Die Schutzpflanzungen (Privat) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b als dreireihige Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) id.F vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) id.F vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch das 8. Gesetz zur Änderung der NGO und der NLO vom 18.02.1982 (Nds. GVBl. S. 53), hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sassenburg, den 03.12.1982
 Bürgermeister:
 Gemeindevorstand:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.06.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kolonie 19“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 13.07.1979 ortsüblich bekanntgemacht.
 Sassenburg, den 02.12.1982



Gemeindevorstand

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.10.1979).
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.
 Wolfsburg, den 14.10.1982



Öffentl. best. Verm. Ing.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Dipl. Ing. Harro Gade.
 Wolfsburg, den 20.3.1982

Ortsplaner

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.01.1982 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.04.1982 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.04.1982 bis 28.05.1982 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.
 Sassenburg, den 02.12.1982



Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.01.1982 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom 14.04.1982 bis zum 28.05.1982 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 28.05.1982 gegeben.
 Sassenburg, den 02.12.1982

Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 21.09.1982 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 02.12.1982



Gemeindevorstand

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az: 6170-02/20102) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßnahmen gemäß § 11 Abs. 2 BBauG genehmigt/teilweise genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom 07.03.1983 gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.
 Gifhorn, den 07.03.1983



Genehmigungsbehörde
LANDKREIS GIFHORN
 Der Oberkreisdirektor
 Im Auftrage

 Unterschrift (Bauhe) Bauämter

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az:) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen in seiner Sitzung am) beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßnahmen vom) bis) öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am) ortsüblich bekanntgemacht.
 Sassenburg, den)

Gemeindevorstand

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 30.04.83 im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn Nr. 51 bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.83 rechtsverbindlich geworden.
 Sassenburg, den 03.05.84



Gemeindevorstand

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Sassenburg, den 03.05.84



Gemeindevorstand

Bebauungsplan "Kolonie 19"

Gemeinde Sassenburg
 Gemarkung Neudorf-Platendorf
 Kreis Gifhorn
 Maßstab 1:1000
 Flur 3

Urschrift

A.Nr. 79686

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Kolonie 19"
der Gemeinde Sassenburg
im Ortsteil Neudorf-Platendorf.

A. Allgemeines

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes liegt auf der Ostseite der Dorfstraße in Neudorf-Platendorf.

Es hat eine Größe von ca. 1,82 ha.

Von dieser Gesamtfläche ist ein Teilstück in einer Größe von ca. 0,5 ha mit einer Toyota-Reparaturwerkstatt bebaut und eine weitere Fläche von 0,38 ha mit zwei Wohngebäuden mit entsprechenden Nebengebäuden.

B. Vorbereitende Bauleitplanung

B.1 Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg entwickelt. In ihm ist die Ausweisung der Flächen dieses Bebauungsplanes erfolgt als:

Dorfgebiet

Geschoßflächenzahl 0,4

B.2 Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm ist für den Ortsteil Neudorf-Platendorf als Entwicklungsaufgabe die Eigenentwicklung vorgesehen.

C. Planung

C.1 Notwendigkeit der Planaufstellung

Da es sich in dem vorliegenden Fall um eine größere Baulücke handelt, ist es zur Sicherung der Erschließung sowie zur Sicherung der Ordnung am Grund und Boden erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

C.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet erfolgt. Die Nutzung wurde aus Immissionsschutzgründen wegen der bestehenden Kraftfahrzeugwerkstatt so festgelegt.

b) Das Maß der baulichen Nutzung wurde aufgrund der Lage des Gebietes sowie der Ausweisung im Flächennutzungsplan festgesetzt mit:

Geschoßzahl I

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,4

Offene Bauweise

Emissionsschutzmaßnahmen

Auf dem Flurstück 38/5 befindet sich eine Reparaturwerkstatt. Der Eigentümer hat nach Osten -angrenzend an seine Fläche- einen 27 m tiefen Geländestreifen zur Errichtung von Betriebswohnungen angekauft. Hierdurch ist ein genügender Schutz gegen evtl. Emissionen zur südlich der Planstraße B vorgesehenen Bebauung gegeben.

Nach Norden, Süden und Osten ist entlang der Grenze dieses Baugebietes eine 5 m breite private Schutzpflanzung zum Schutz gegen Belästigungen, die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen könnten sowie zur Eingrünung des Gebietes vorgesehen.

Die Schutzpflanzung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer als dreireihige Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Geeignete Gehölze sind:

"Bäume I. Größe: Esche, Zitterpappel, Stieleiche

Bäume II. Größe: Erle, Sandbirke, Moorbirke, Lorbeerweide, Eberesche

Sträucher: Haselnuß, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schlehe, Kreuzdorn, Hundsrose, Ohrweide, schwarzer Hollunder, gemeiner Schneeball."

E. Bodenverhältnisse

Bei dem Gebiet dieses Bebauungsplanes handelt es sich um ehemalige Moorflächen, die abgetorft sind und bei denen der Wasserstand sehr hoch ist.

Im südöstlichen Teil des Baugebietes - entsprechend der im Bebauungsentwurf durch Strichelung ungefähr bezeichneten Lage - ist Bauschutt in eine ausgehobene Grube gelagert worden. Anschließend wurde die Grube wieder mit Mutterboden bedeckt, so daß die Lage heute nicht mehr genau zu erkennen ist. Bei Durchführung der Baumaßnahmen ist vor allem in diesem Bereich, wie aber auch in den übrigen Teilen, da es sich hier um ein ehemaliges Moor handelt, eine Untersuchung des Baugrundes erforderlich, damit bei den Baugründungen die notwendigen Vorkehrungen getroffen werden können.

F. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Dorfstraße aus über die Planstraße A, die eine Breite von 9,0 bzw. 10,8 m hat. Von der Planstraße A ist in die freie Landschaft hinein eine Fläche in einer Breite von 9,0 m als Wegerecht zur Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen festgelegt.

Die Planstraße A führt über den Seitengraben der K 31/1. Eine Brücke ist bereits vorhanden. Eine Gewichtsbeschränkung ist nicht vorgesehen. Der evtl. notwendige Ausbau erfolgt nach der Übernahme der Straßenfläche.

Auf der Nordseite des Baugebietes ist eine zweireihige Bebauung vorgesehen, wobei die Erschließung durch die Planstraße C erfolgen soll, für die eine Breite von 6,0 m vorgesehen ist. Das in diesem Bereich vorhandene Gebäude wird nach Angabe des Grundstückseigentümers abgebrochen.

Von der Planstraße A zweigt nach Süden die Planstraße B (Breite 7,0 m) ab, die in einem 14,5 m breiten Wendeplatz endet.

Profile:

<u>Planstraße A:</u>	<u>Breite 9,0 m</u>	
Fußweg 1,50 m	Fahrbahn 6,10 m	Fußweg 1,40 m
	<u>Breite 10,8 m</u>	
Fußweg 1,50 m	Längsparkstreifen 1,80 m	Fahrbahn 6,10 m
		Fußweg 1,40 m
<u>Planstraße B</u>	<u>Breite 7,0 m</u>	
Fußweg	Fahrbahn	Schrammbord
<u>Planstraße C</u>	<u>Breite 6,0 m</u>	
	nur als Fahrbahn	

Für den ruhenden Verkehr sind als Längsparkstreifen neben der Fahrbahn bzw. auf dem Wendepplatz der Planstraße B innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Parkplätze für 8 Pkw's ausgewiesen.

G. Ver- und Entsorgung

a) Abwasserbeseitigung

Da zur Zeit noch keine zentrale Abwasserbeseitigung besteht, so muß die Beseitigung zunächst durch Sammeln in wasserdichten Gruben mit Ausfahren zur landwirtschaftlichen Verwertung erfolgen.

Die Errichtung einer zentralen Abwasserbeseitigung ist für den Ortsteil Neudorf-Platendorf in der Planung. Sobald diese zentrale Anlage errichtet ist, sind sämtliche Grundstücke anzuschließen.

Bis zur Fertigstellung wird von der Gemeinde die Überprüfung der wasserdichten Gruben vorgenommen und die landwirtschaftliche Verwertung überwacht.

Die zentrale Abwasserbeseitigung wird weiterhin in Absprache mit den zuständigen Behörden vorangetrieben.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Gifhorn geregelt.

Die Verlegung der Wasserleitung und die Anlegung von Hydranten ist zwischen dem Wasserverband und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn abzustimmen.

c) Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Landelektrizität Fallersleben sichergestellt.

d) Müllbeseitigung

Die Beseitigung von Haus- und Sperrmüll ist aufgrund der Satzung über die Müllbeseitigung im Landkreis Gifhorn durch den Anschluß an die zentrale Müllabfuhr sicherzustellen. Aufgrund des fehlenden Wendehammers kann die Müllbeseitigung von den Grundstücken der Planstraße C nicht vor den Grundstücken erfolgen. Die Behälter sind daher am Abfuhrtag im Einmündungsbereich zur Planstraße B bereitzustellen.

Statistische Angaben

Gesamtfläche des Bebauungsplanbereiches: 1,82 ha.

Straßenfläche einschließlich Parkflächen: 0,19 ha.

Erschließungsanlagen = % des Bruttobaugebietes: 10 %.

Besiedlungsdichte:

Vorhanden bzw. geplant sind neben der bestehenden Reparaturwerkstatt 13 Einfamilienhäuser mit insgesamt 13 WE

13 x 3,5 = 45 Personen

Besiedlungsdichte 27 Personen auf 1 ha Nettobauland.

I. Kostenschätzung der Erschließung

und Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen:

Gesetz- Grundlage	Erschließungs- aufwand	Summe	Träger der Kosten	geschätzte Kosten
Bundesbaugesetz vom 23.6.60 und Ortssatzung der Gemeinde	Grunderwerb	10,--DM/qm 38000,--	Gem.10% Anl.90%	3800,-- DM 34200,-- DM
	Erstmalige Herstellung der Erschließungs- anlagen	80,--DM/qm 150000,--	Gem.10% Anl.90%	15000,-- DM 135000,-- DM
	Straßenent- wässerung	150,--lfd.m 30000,--	Gem.10% Anl.90%	3000,-- DM 27000,-- DM
	Straßen- beleuchtung	50,--lfd.m 10000,--	Gem.10% Anl.90%	1000,-- DM 9000,-- DM
sonstige Kosten	Wasser- versorgung	2500,--je Haus 27500,--	Anlieger	27500,-- DM
	Abwasser- und Regenwasser- beseitigung	250,--lfd.m 50000,--	Anlieger	50000,-- DM
	Elt- Versorgung	2500,--je Haus 27500,--	Anlieger	27500,-- DM
Gesamtkosten:		333000,--	Gemeinde: Anlieger:	22800,-- DM 310200,-- DM
Gesamtkosten nach BBauG:		228000,--	Gemeinde: Anlieger:	22800,-- DM 205200,-- DM

on den überschläglich ermittelten Kosten des Erschließungs-
aufwandes nach dem Bundesbaugesetz von DM 228000,-- muß die
Gemeinde selbst 10 %, das sind DM 22800,-- tragen.

K. Bodenordnende Maßnahmen

Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen dieses Baugebietes
wird die Gemeinde von den Grundstückseigentümern die Straßen-
flächen käuflich erwerben, soweit sie sich noch nicht im
Eigentum der Gemeinde befinden.

Bei Weigerung der Grundstückseigentümer diese Flächen abzugeben,
ist ein Enteignungsverfahren vorgesehen.

Nach erfolgtem Ausbau werden die Kosten für den Ausbau der
Erschließungsanlagen entsprechend dem gültigen Ortsrecht
umgelegt.

Hierbei sind die Kosten wie folgt aufzubringen:

Gemeinde 10 %

Anlieger 90 %.

Da der Ausbau der Erschließungsanlagen in diesem Baugebiet
im Jahre 1983 vorgesehen ist, so wird die Gemeinde die von
ihr aufzubringenden Erschließungskosten im Haushaltsplan
des Jahres 1983 bereitstellen.

Der Planer:

Für die Gemeinde:

Wolfsburg, den 11.11.1979
20. 3.1982

Sassenburg, den 02.12.1982

.....
Dipl.-Ing.

.....
Bürgermeister Gemeindedirektor



Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan
nebst Bebauungsentwurf gemäß § 2 a Abs.6 BBauG vom .26.4.1982....
bis .28.5.1982..... öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den .03.12.1982.....



.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat diese Begründung zum
Bebauungsplan "Kolonie 19" im Ortsteil Neudorf-Platendorf
in seiner Sitzung am .21.9.1982..... beschlossen.

Sassenburg, den .03.12.1982.....



.....
Bürgermeister / Gemeindedirektor