

BEBAUUNGSPLAN "MOOREICHE"

Gemeinde Gemarkung Neudorf - Platendorf Flur 4

1:1000

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000



| | | | | | |
|----|----|-----|-----|-----|-----|
| WA | II | GRZ | 0.3 | GFZ | 0.4 |
|----|----|-----|-----|-----|-----|

| | | | | | |
|----|----|-----|-----|-----|-----|
| MD | II | GRZ | 0.3 | GFZ | 0.4 |
|----|----|-----|-----|-----|-----|

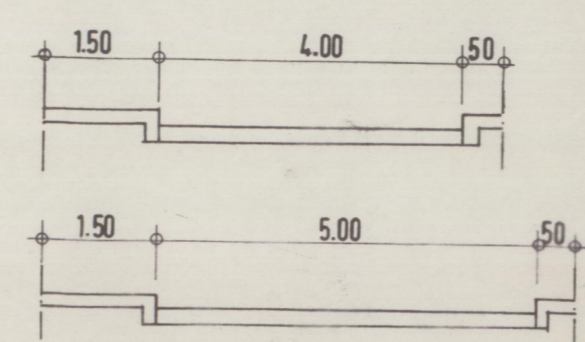
ZEICHENERKLÄRUNG

- VORHANDENE BEBAUUNG
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FESTSETZUNGEN

- SPIELPLATZ
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANS
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- ZAHL DER VOLLGESchosSE, z. B. II
- GRUNDFLÄCHENZAHL, z. B. C.30
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL, z. B. 0.40
- OFFENE BAUWEISE
- MD DORFGEBIET
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- SICHTREIECK VON BEBAUUNG UND BEWUCHS, SOWIE JEGLICHER SICHTBEHINDERUNG HÖHER ALS 80 CM ÜBER STRASSENKRONE FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- GRENZGRABEN FÜR REGENENTWASSERUNG
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG VON BAUGEBIETEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ERHALTENSWERTER BAUM
- gestrichene Grenzen und Maße

STRASSENPROFIL



Korrektur soweit möglich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPIECHT INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS U. WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAU-ANLAGEN SOWIE STRASSENWEIT U. PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND V. 4.1.80) SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN U. DER BAU-ANLAGEN (METRISCH LINIENFREI) DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEUZUBUILDENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

BRAUNSCHWEIG DEN 07.09.1981



[Signature]
Öffentl. bestellter Vermessungs-Ingenieur

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

GEMÄSS § 6 UND § 97 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (N-BAU-O) VOM 23. JUNI 1973 (Nds. GVBl. S. 259), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN DENKMALSCHUTZGESETZES VOM 30.06.1978 (Nds. GVBl. S. 371) MIT § 19 DES BUNDESBAUGESETZES (B-BAU-G) VOM 18. AUGUST 1976 (BGBI. I S. 2256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL I DES GESETZES ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONSVORHABEN IM STÄDTEBAURECHT VOM 06.07.79 (BGBI. I S. 94) UND § 6 UNTER 4 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG SOWIE § 1 DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES B-BAU-G (DVB-BAU-O) VOM 10.06.1978 (Nds. GVBl. S. 550) WIRD FOLGENDE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG FESTGESETZT.

- GELTUNGSBEREICH:**
DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG GILT FÜR DEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "MOOREICHE" FÜR DIE GEMARKUNG NEUDORF-PLATENDORF, FLUR 4.
- GEBÄUDEHÖHE:**
DIE GEBÄUDEHÖHE, GEMESSEN VON OBERKANTE STRASSENMITTE BIS SCHNITTPUNKT AUFGEHENDES MAUERWERK MIT OBERKANTE DACHHAUT DARF HÖCHSTENS 5,50 M BETRAGEN.
- FORM UND NEIGUNG DER DÄCHER:**
A) DIE DÄCHER DER WOHNHÄUSER SIND ALS SATTEL- O. WALMDÄCHER MIT EINER NEIGUNG VON 20° BIS 40° AUSZUFÜHREN.
B) DIE DÄCHER VON GARAGEN UND NEBENGEBÄUDEN KÖNNEN AUCH MIT EINEM FLACH- GENEIGTEN DACH ODER FLACHDACH ERRICHTET WERDEN.
- AUSWAHL DER BAUSTOFFE:**
AN DEN GEBÄUDEÄUßENFLÄCHEN SIND NATÜRLICHE BAUSTOFFE VORZUSEHEN. BAUSTOFF IMITATE, WIE Z. B. VORGEHÄNGTE KUNSTSTOFFVERKLEIDUNGEN ODER BITUMIENIERTE PAPPEN SIND NICHT ZULÄSSIG; DIES GILT AUCH FÜR GARAGEN.
- FARBE DER BEDACHUNG:**
ES IST DACHDECKUNGSMATERIAL IN BRAUNEN ODER ROTEN FARB TÖNEN ZU VERWENDEN.
- EINFRIEDUNGEN:**
AN DEN STRASSENABGRENZUNGSLINIEN IM BEREICH DER SICHTREIECKE SIND MAX. 0,80 M HOHE EINFRIEDUNGEN ZULÄSSIG.
- ORUNGSWIDRIGKEIT:**
ORUNGSWIDRIG HANDELT NACH § 91 ABS. 3 N-BAU-O, WER ALS BAUHERR, ENTWURFSVERFASSER ODER UNTERNEHMER VORSÄTZLICH ODER FAHRLÄSSIG EINE BAUMASSNAHME DURCHFÜHRT ODER DURCHFÜHREN LÄSST, DIE NICHT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 2-6 DIESER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ENTSPRICHT.

GEMEINDE SASSENBURG OT. NEUDORF-PLATENDORF KREIS GIFHORN

BEBAUUNGSPLAN "MOOREICHE" M 1:1000

GEMARKUNG NEUDORF-PLATENDORF FLUR 4

PRÄAMBEL

Urschrift

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), ber. S. 3617, zuletzt geändert durch ~~Gesetz~~ vom 06.07.80 (BGBl. I S. 948) und der §§ 56 und 57 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch ~~Gesetz~~ vom 30.06.1978 (Nds. GVBl. S. 371), i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBauG) vom 19.7.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch ~~Verordnung~~ vom 10.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch ~~Verordnung~~ vom 10.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), hat der Rat der Gemeinde Sassenburg diesen Bebauungsplan Nr. ... bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Sassenburg, den 02.09.81
[Signature]
Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERKE
Der Rat der Gemeinde hat in einer Sitzung am 02.07.79 ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ... beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 09.07.79 ... ortsüblich bekanntgemacht.
[Signature]
Gemeindedirektor

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur 4, Maßstab: 1:25.000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungsvermerk für ...
Zustimmung: ...

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von ARCHITECTEN OEDER + WEHMANN, LESSINGPLATZ 7, 3300 BRAUNSCHWEIG ...
Braunschweig, den 27.03.80
[Signature]
Planverfasser

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.07.81 ... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.81 ... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.10.81 ... bis 02.11.81 ... gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.
Sassenburg, den 10.02.81
[Signature]
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in einer Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG beschlossen.
Den Beteiligten in Sinne von § 2 a Abs. 7 BBauG wurde vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.
Sassenburg, den ...
[Signature]
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 22.01.82 ... als Satzung (Nds. GVBl. S. ...) sowie die Begründung beschlossen.
Sassenburg, den 10.02.81
[Signature]
Bürgermeister
Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az. 6122-04/136/86 f.) vom heutigen Tag unter Auflagen / mit Maßgaben - gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt-teilweise genehmigt. Die kennzeichnenden Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom ... gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigungsbehörde ausgenommen.
Gifhorn, den 19.05.1982
Genehmigungsbehörde
[Signature]
Unterschrift

Der Rat der Gemeinde ist in der Genehmigungsverfügung vom 19.05.82 (Az. 6122-04/136/86 f.) ausgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am 24.11.82 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom 19.09.82 bis 30.09.82 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.09.82 ... ortsüblich bekanntgemacht.
Sassenburg, den 01.10.82
[Signature]
Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 31.08.83 im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn Nr. 13/83 ... bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.08.83 ... rechtsverbindlich geworden.
Sassenburg, den 01.09.83
[Signature]
Gemeindedirektor
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Sassenburg, den 03.09.84
[Signature]
Gemeindedirektor

Urschrift

BEGRÜNDUNG :

zum Bebauungsplan " Mooreiche " , Dorfstraße - Iseweg
der Gemeinde Sassenburg, OT. Neudorf-Platendorf
Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemein

Die frühere Gemeinde Neudorf-Platendorf ist lt. §6 des "Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn" v. 27.11.1973 eine Ortschaft der Gemeinde Sassenburg.

Die Ortschaft Neudorf-Platendorf weist z. Zt. 1700 Einwohner aus.

Das regionale Raumordnungsprogramm sieht vor, in dieser Ortschaft die Entwicklungsaufgabe "Wohnen" einzubeziehen. Dieses bedeutet, über die Eigenentwicklung des Ortes hinaus, Wohngebiete für Zugänge von außen zu schaffen.

Diese Entwicklung wird gestützt von der starken Nachfrage aus der Stadt Gifhorn sowie aus den Industriestädten Wolfsburg und Braunschweig.

2.0 Bebauungsplanung

2.1 Grundlagen des Planes

Der vorliegende Entwurfsplan für die Bebauung der Flurstücke 5/17 und 6/3 und der Bebauungsplan wurden anhand des vorliegenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Sassenburg entwickelt und der örtlichen Umgebung mit Festsetzungen aufgestellt.

2.2 Aufgaben der Bebauungsplanung

Die Aufgabe der Bebauungsplanung besteht darin, die Zwischenräume der Bebauung an der Dorfstraße und dem Iseweg zu schließen. Gleichzeitig soll der Bedarf an Wohnungsbauflächen für die örtliche Entwicklung gesichert werden.

Die Vorschriften für die Erschließung wurden eingehalten und der geplanten Bebauung zugrundegelegt.

Die architektonische Aufgabenstellung besteht darin, alle Merkmale einer Bebauung in einer Heide - Moor - Landschaft zu berücksichtigen.

d. h. : die geraden Linien der Torfstecherbahnen im Bereich der Straßen- und Wegführung aufzunehmen und fortzuführen, vorhandene Wasserläufe einzubeziehen und auszubauen, um so den Freizeitwert anliegender Grünbereiche zu erhöhen.

Um eine geschlossene städtebauliche Anlage zu erreichen, hält der Planer es als vertretbar, die beiden im F-Plan ausgesparten Bereiche im nördlichen Bereich der Bebauungsfläche einzubeziehen.

Eine Auflockerung durch Grünbereiche ist einmal durch die Großzügigkeit des Grundstückes Dietz mit der alten Villa und des Grundstückes v. d. Sahl sowie dem neu anzulegenden, für die Öffentlichkeit zugänglichen, Grünbereich um die schützenswerte Eiche als Spielplatz gegeben.

2.3 Bauflächen

Dem Charakter der vorhandenen Bebauung entsprechend werden die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet WA und Dorfgebiet MD mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Die einzelnen Häuser dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen beinhalten.

Die Grenze des Bebauungsplanes wird im Osten von der Dorfstraße, im Norden vom Iseweg, im Süden von der Flur 3 und im Westen von den Restflurstücken 6/3 und 5/17 gebildet. Der sich anschließende Grundstücksbereich bis zur Bahnlinie bietet sich für eine spätere Bebauung an.

2.4 Berücksichtigung des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes :

Im geplanten Neubaugebiet ist ein Kinderspielplatz von einer Größe von ca. 900 qm ausgewiesen. Der Spielplatz ist für Kinder (von 6-12 Jahre) leicht, ohne Gefahr durch Überqueren von stark befahrenen Straßen, zu erreichen. Durch die gewählte Art der Bebauung (Einfamilienhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis 6 Jahre) auf den privaten Grundstücken ausreichende Spielmöglichkeiten finden.

2.5 Schulen

In der Gemeinde Sassenburg, OT. Neudorf-Platendorf ist eine Grund- und Hauptschule vorhanden.

Die Schule ist vom Neubaugebiet ca. 1,0 km entfernt.

Weiterbildende Schulen :

- | | |
|---|--------|
| a) Orientierungsstufe Weyhausen, Entfernung bis Weyhausen | 18 km |
| b) Realschule Weyhausen, Entfernung bis Weyhausen | 18 km |
| c) Gymnasium Gifhorn, Entfernung bis Gifhorn | 9,5 km |
| d) Berufsfachschulen Gifhorn, Entfernung bis Gifhorn | 9,5 km |

Für den Schülertransport vom OT. Neudorf-Platendorf nach Gifhorn bzw. Weyhausen ist der Landkreis Gifhorn zuständig. Er wird von diesem durchgeführt.

2.6 Schmutzwässerkanalisation

Die Grundstücke an den Planstaßen A und B werden an die vorgesehene Sammelkanalisation angeschlossen. Diese Sammelkanalisation mündet in eine Dreikammerklärgrube, die als späterer Übergabeschacht für die Schmutzwasserdruckleitung vorgesehen wird. Die Grundstücke am Iseweg erhalten Einzelklärgruben auf dem Grundstück, als Übergangslösung bis zum Anschluß an die Kanalisation.

2.7 Regenentwässerung

Das anfallende Regen- und Oberflächenwasser wird zu Entwässerungsgräben bzw. Regenrohre in den bestehenden Gräben parallel zur Kreisstraße eingeleitet.

2.8 Versorgung

Wasserversorgung : Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Anlage des Wasserverbandes Gifhorn sichergestellt.

Stromversorgung : Das Neubaugebiet wird zuständigkeithalber von der Landelektrizität Wolfsburg - Fallersleben versorgt.

Abfallbeseitigung : Für die Abfallbeseitigung ist der Landkreis Gifhorn zuständig. Der häusliche Müll (Abfälle) wird in Müllkübeln gesammelt und durch die Müllfahrzeuge zur zentralen Mülldeponie transportiert.

3.0 Verkehrsplanung

3.1 Verkehrsflächen

Getrennte Fahrbahnen

a) Die Planstraßen A u. B sind insgesamt 7,0 m breit und als Hauptanliegerstraße vorgesehen. Beide Straßen sind so angelegt, daß bei Fortsetzung der Bebauung in westlicher Richtung diese Straßen weitergeführt werden können.

Planstraße A ist mit Planstraße B durch eine Verbindungsstraße von 7,0 m Breite verbunden.

Im Bereich des Riegels werden drei Grundstücke über eine Stichstraße von 6,0 m Breite mit Wendepplatz erschlossen.

Die Bemessung des Straßenquerschnitts erlaubt einen seitlichen Parkstreifen sowie ein einseitig verlaufendes Fußwegsystem.

Der Verbindungsweg zwischen der Planstraße A und dem Iseweg ist ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer gedacht.

Alle Straßen können von Schwerfahrzeugen, z. B. Müllfahrzeugen, Feuerwehr, Lieferfahrzeugen und Krankenwagen befahren werden.

3.2 Park und Stellplätze

Den Belangen des ruhenden Verkehr wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum der Planstraße B Rechnung getragen. Stellplätze sind durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen, die für den Bebauungsplan die Grundlage bilden :

Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes werden die Straßenflächen von den Grundstückseigentümern durch die Gemeinde Sassenburg erworben. Nach Ausbau der Straßen werden die Kosten entsprechend dem BBauG für den Straßenbau umgelegt. 90% der Kosten sind durch den Grundstückseigentümer zu zahlen. 10% gehen zu Lasten der Gemeinde. Bei Weigerung des Grundstückseigentümers, die Straßenflächen an die Gemeinde zu veräußern, ist ein Enteignungsverfahren gem. §85-122 BBauG vorgesehen. Die Kosten der Gemeinde werden im Vermögenshaushalt für 1982 veranschlagt und nach dem Ausbau umgelegt. Bei Baubeginn erhebt die Gemeinde eine Vorausleistung auf die tats. entstehenden Kosten.

3.4 Herstellen öffentl. Straßen

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Sassenburg durchzuführen.

4.0 Städtebauliche Werte

| | |
|-------------------------------|---------------|
| 4.1 Bruttobaugebiet | 29.540 qm |
| 4.2 Nettobaulandflächen | 24.764 qm |
| 4.3 Bebaute Flächen | 7.429 qm |
| 4.4 Kinderspielplatz | 740 qm |
| 4.5 Verkehrsflächen | 3.912 qm |
| 4.6 Versorgungsanlagen | 120 qm |
| 4.7 Verkehrsflächen | 3.912 qm |
| 4.8 davon Straßen u. Wohnwege | 3.462 qm |
| 4.9 davon Ruhender Verkehr | 200 qm |
| 4.10 öffentl. Parkplätze | 12 PKW 150 qm |

5.0 Wohneinheiten

- 5.1 Zahl der Einfamilienhäuser
II-geschossig 26 x 1,5 WE = 39 WE
- 5.2 Zukünftige Einwohner voraussichtlich
39 WE x 3 Pers./Einheit = 117 EW
- 5.3 Nettowohndichte 39,6 EW/ha

Kostenberechnung im einzelnen :

Der Gemeinde Sassenburg voraussichtlich entstehende Kosten :
Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BBauG)

1. Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen :

3.912 qm x DM 25, -- = 97.800, -- DM
Summe 1 97.800, -- DM

2. Erschließungsmaßnahmen :

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| a) Baustelleneinrichtung | 12.000, -- DM |
| b) Straßenbeleuchtung | 18.000, -- DM |
| c) Hochbordanlage | 45.000, -- DM |
| d) Fahrbahnen | 240.000, -- DM |
| e) Gehwege u. Parkplätze | 40.000, -- DM |
| f) Entwässerung u. Klärgruben | 150.000, -- DM |
| g) Brücken | 15.000, -- DM |
| h) Unvorhergesehenes | 30.000, -- DM |
| | <u>550.000, -- DM</u> |
| zuzüglich 13% MwSt. | 71.500, -- DM |
| Summe 2 | <u>621.500, -- DM</u> |

3. Erwerb öffentlicher Flächen und deren Ausbau

| | | |
|-----------------|--------------------|----------------------|
| a) Spielplatz : | 740 qm x DM 25, -- | 18.500, -- DM |
| Ausbau | | 8.000, -- DM |
| Summe 3 | | <u>26.500, -- DM</u> |

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| 4. Planungskosten = 20.000, -- DM | |
| Summe 4 | <u>20.000, -- DM</u> |

Zusammenstellung der Erschließungskosten :

| | |
|----------------|-----------------------|
| Summe 1 | 97.800, -- DM |
| Summe 2 | 621.500, -- DM |
| Summe 3 | 26.500, --DM |
| Summe 4 | 20.000, -- DM |
| Gesamtkosten : | <u>765.800, -- DM</u> |

Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge :

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| a) Gesamtkosten | 765.800, -- DM |
| b) Abgaben lt. Sa tzung | 689.220, -- DM |
| verbleibt Anteil für die Gemeinde | <u>76.037, -- DM</u> |

Ausgearbeitet im Einvernehmen mit der Gemeinde Sassenburg.

Braunschweig, 02.06.80

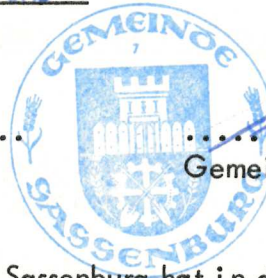
Überarbeitet, 07.11.80 / 29.9.81


Dipl. - Ing. Architekten U. Decker u. H. Wehmann, Lessingplatz 7, 3300 Braunschweig

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan "Mooreiche", Neudorf-Platendorf und dem städtebaulichen Entwurf in der Zeit vom 01.10.81 bis 02.11.81 öffentlich gem. § 2a (6) BBauG ausgelegt.

Sassenburg, 10.02.82


.....
Bürgermeister

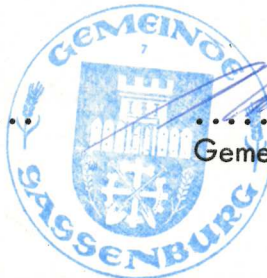



.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat in der Sitzung vom 22.01.82 die Begründung zum Bebauungsplan " Mooreiche " Neudorf-Platendorf beschlossen.

Sassenburg, 10.02.82


.....
Bürgermeister




.....
Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN

Anschluß von Baugrundstücken an die Verkehrsflächen -§9 Abs.1 Nr.11 BBauG-

Umweltschutz -§9 Abs.1 Nr.23 BBauG-

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollten Heizöle nicht verwendet werden, Als Ersatzenergieträger bietet sich aufgrund der örtlichen Begebenheiten die Wärmepumpe an.

Flächen für Stellplätze und Garagen -§9 Abs.1 Nr. 4 BBauG-

Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür vorgeschlagenen Flächen zulässig und sollten möglichst mit denen der Nachbarwohneinheit zusammengelegt werden.

Zahl der Vollgeschosse -§18 BauNVO-

Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß unter Berücksichtigung von §17 BauNVO Abs.5.

Allgemeines Wohngebiet -§4 BauNVO-

Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben - BauNVO § 4 (4).
Ausnahmen nach BauNVO §4 (3) 1.-6. sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes - BauNVO §1 (6) 1.

Dorfgebiet -§5 BauNVO Abs.2 Nr.3-

Gebäude oder Gebäudeteile nach §5 BauNVO sind mit Ausnahme von §5 BauNVO Abs.2 Nr.3 nicht zulässig -§1 BauNVO Abs.5-.

Nebenanlagen -§14 (1) BauNVO-

Untergeordnete Nebenanlagen für die Kleintierhaltung und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

HINWEIS

Rechtsgrundlagen :

Bundesbaugesetz (BBauG) v. 18.8.1976 (BGB 1. I S. 2256)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.9.1977 (BGB 1. S. 1763)

Nieders. Bauordnung (NBauO) v. 23.7.1973 (Nds. GVB 1. v. 27.7.1973)

Nieders. Gemeindeordnung (NGO) v. 18.10.1977 (Nds. GVB. v. 26.10.1977)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Gemäß § 56 und § 97 der Niedersächsischen Bauordnung (N Bau O) vom 23. Juni 1973 (NDS.GVBl.S. 259), zuletzt geändert durch §38 des Niedersächs. Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 (Nds. GVBL.S.517) i.V. mit § 19 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S.2256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) und §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung sowie § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des BBauG (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds.GVBl.S.560) wird folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung festgesetzt.

- § 1 Geltungsbereich :
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mooreiche" für die Gemarkung Neudorf-Platendorf, Flur 4.
- § 2 Gebäudehöhe :
Die Gebäudehöhe, gemessen von Oberkante Straßenmitte bis Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut darf höchstens 5,50 m betragen.
- § 3 Form und Neigung der Dächer :
a) Die Dächer der Wohnhäuser sind als Sattel- u. Walmdächer mit einer Neigung von 20 bis 40° auszuführen.
- § 4 Auswahl der Baustoffe :
An den Gebäudeaußenflächen sind natürliche Baustoffe vorzusehen. Baustoffimitate, wie z.B. vorgehängte Kunststoffverkleidungen oder bituminierte Pappen sind nicht zulässig; dies gilt auch für Garagen.
- § 5 Farbe der Bedachung :
Es ist Dachdeckungsmaterial in braunen oder roten Farbtönen zu verwenden.
- § 6 Einfriedungen :
An den Straßenbegrenzungslinien im Bereich der Sichtdreiecke sind max. 0,80 m hohe Einfriedungen zulässig.
- § 7 Ordnungswidrigkeit :
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Bau- maßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der § 2-6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

BEGRÜNDUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

- zu § 1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mooreiche" in Neudorf-Platendorf stellt durch die landschaftlich ablesbaren Torfstecherbahnen einen besonderen Charakter dar. Ziel war es hier, durch eine in gleicher Linienführung angelegte Bebauung diesen Charakter zu unterstreichen.
- zu § 2 Durch die zu erwartenden ungünstigen Bodenverhältnisse wird eine Unterkellerung schwierig. Hierdurch wurde der Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut auf 5,50 m festgelegt.
- zu § 3 Um den dörflichen Charakter zu bewahren, werden für das gesamte Planungsgebiet geneigte Dächer vorgesehen. Ausnahmen bilden hier die Dächer von Garagen und Nebengebäuden. Diese können als Flachdächer oder als flach geneigtes Dach ausgeführt werden.
- zu § 4 Ebenso um den gewachsenen Charakter der Landschaft und des Dorfes nicht zu stören, werden nur natürliche Baustoffe zugelassen. Baustoffimitationen sind ausgeschlossen.
- zu § 5 Die vorhandene dörfliche Dacheindeckung besteht in braunen und roten Farbtönen. Diesbezüglich sollen auch in dem direkt anschließendem Bebauungsplan die gleichen Dacheindeckungsfarben verwendet werden.
- zu § 6 Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die an den Straßenbegrenzungslinien befindlichen Einfriedungen auf 0,80 m Höhe festgesetzt.

Sassenburg, 10.02.82


.....
Bürgermeister


.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat in der Sitzung vom 22.01.82 die Begründung zum Bebauungsplan "Mooreiche" Neudorf-Platendorf beschlossen.

Sassenburg, 10.02.82


.....
Bürgermeister


.....
Gemeindedirektor