

BEBAUUNGSPLAN "GUTSPARK"

Urschrift

GEMEINDE SASSENBURG OT. TRIANGEL KREIS GIFHORN
 BEBAUUNGSPLAN "GUTSPARK"
 GEMARKUNG TRIANGEL, FLUR 1 tlw.



M 1:1000



ÜBERSICHTSPLAN
 M 1:25000

ZEICHENERKLÄRUNG

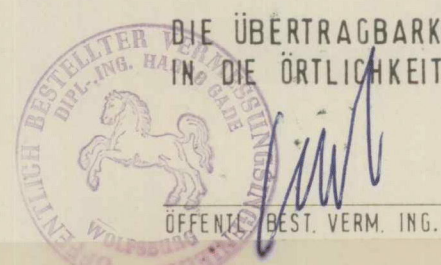
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BBauG)
- WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET MIT BESCHRÄNKUNGEN (§ 1 ABS. 5 u. 6 Bau NVO)
- WA_E = EINGESCHRÄNKTES ALLGEM. WOHNGEBIET (§ 4 Bau NVO)
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, Z.B. I (§ 10 Bau NVO)
- GRZ 0,20 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 Bau NVO)
- GFZ 0,20 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 Bau NVO)
- OFFENE BAUWEISE (nur Einzelhäuser zulässig) (§ 22 ABS. 2 S. 2 Bau NVO)
- BAUGRENZE (§ 23 Bau NVO)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ZU ERHALTENDE BÄUME
- SICHTDREIECK
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- SAMMEL-KLEIN-KLÄRANLAGE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- UMFORMERSTATION
- MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE FÜR DIE L.E.FALLERSLEBEN
- GRABSTÄTTE (PRIVAT)
- PARKANLAGE (PRIVAT)
- PFLANZGEBOT (PRIVAT) S. TEXTL. FESTSETZUNG
- UNTER DENKMALSCHUTZ STEHENDES GEBÄUDE (TEMPEL mit umlaufenden öffentlich zugänglichen Weg und Grünstreifen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1) ZULÄSSIG SIND IM WA GEBIET NUR BAUVORHABEN GEM. § 4 ABS. 2 ZIFFER 1, 2, 3, ABS. 3 ZIFFER 6 der BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (3631. S. 1765)
- 2) IM WA_E GEBIET SIND NUR WOHNGEBÄUDE GEM. § 4 ABS. 2 ZIFFER 1 MIT NICHT MEHR ALS 2 WOHNHEITEN ZULÄSSIG
- 3) AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 Bau NVO UND BAULICHE ANLAGEN SOWEIT SIE NACH LÄNDERRECHT IN DEN ABSTANDSFLÄCHEN ZULÄSSIG SIND, WIE FOLGT EINGESCHRÄNKT: ZULÄSSIG SIND GEM. § 23 Bau NVO NUR: EINFRIEDIGUNGEN, PERGOLEN, TEPPICHKLOPFSTÄNGEN, MÜLLBOXEN
- 4) SICHTDREIECKE SIND VON BEBAUUNG UND BEWUCHS SOWIE JEDLICHER SICHTBEHINDERUNG HÖHER ALS 80cm ÜBER STRASSENKRÖNE FREIHALTENDE FLÄCHEN
- 5) MINDESTBAUPLATZGRÖSSE 1600 m²
- 6) IN DER PARKANLAGE (a) WIRD FOLGENDES PFLANZGEBOT FESTGELEGT: ES SIND AUF 100qm 12 RHODODENDREN NACHZUPFLANZEN, DIE DEM CHARAKTER DER PARKANLAGE (b) ENTSPRECHEN
 BINDUNG FÜR PARKANLAGE (b):
 ERHALTUNG ALLER WESENTLICHEN BÄUME u. STRÄUCHER Z.B. EICHEN, KASTANIEN, LÄRCHEN, RITBUCHEN, RHODODENDREN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-KATASTERS UND WEIST DIE BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH DEM STANDE VOM 5.2.1979 NACH. SIE IST IN BEZUG AUF DARSTELLUNG DER GRENZEN UND BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.



DER RAT DER GEMEINDE SASSENBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.12.1978 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEM. § 2 ABS. 1 BBauG AM 21.12.1978 ORTSÜBLICH BIKANNT GEMACHT.

SASSENBURG, DEN 28.12.81
 (BÜRGERMEISTER) (GEMEINDEDIREKTOR)

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON
 DIPL. ING. GERHARD KIERIG EYSSELHEIDEWEG 50C TEL. 05371/4477

GIFHORN, DEN 02.08.1981

DIPL. ING. GERHARD KIERIG
 ARCHITECT
 EYSSELHEIDEWEG 50C TEL. 05371/4477
 3170 GIFHORN
 (ARCHITECT)

DER RAT DER GEMEINDE SASSENBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 02.07.1981 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 2a ABS. 6 BBauG BESCHLOSSEN. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 10.08.1981 BIS 11.09.1981 GEM. § 2a ABS. 6 BBauG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

SASSENBURG, DEN 28.12.81
 (BÜRGERMEISTER) (GEMEINDEDIREKTOR)

DER RAT DER GEMEINDE SASSENBURG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEM. § 2a ABS. 6 BBauG IN SEINER SITZUNG AM 22.09.1981 ALS SATZUNG (§ 10 BBauG) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN

SASSENBURG, DEN 28.12.81
 (BÜRGERMEISTER) (GEMEINDEDIREKTOR)

DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT VERFÜGUNG DER BEHÖRDE LANDKREIS GIFHORN (AZ 6122-04/134/13c) VOM HEUTIGEN TAGE GEM. § 11 IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 BIS 4 BBauG GENEHMIGT

GIFHORN, DEN 16.03.1982

Landkreis-Gifhorn
 Im Auftrag
 B. Böhme
 Baurichter
 (BÜRGERMEISTER)

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEM. § 12 BBauG AM 31.07.82 IM AMTSBLATT Nr. 14 des Landkreises Gifhorn BEKANTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 31.07.1982 RECHTSVERBINDLICH WORDEN

SASSENBURG, DEN
 (BÜRGERMEISTER) (GEMEINDEDIREKTOR)

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgelassen siehe B-Plan Parzell

Urschrift

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Gutspark"
der Gemeinde Sassenburg

Planverfasser: Dipl.-Ing. Gerhard Kierig,
Eysselheideweg 50 C, 3170 Gifhorn

I.

Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan ist aufgestellt zur baulichen Erschließung und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet "Gutspark" der Gemeinde Sassenburg, OT. Triangel. Die gegebene landschaftliche Situation erfordert besonders sorgfältige und individuelle Planungsaufgaben, welche aus der zugehörigen Baugestaltungssatzung zu ersehen sind.

II.

Der Ortsteil Triangel liegt in nordöstlicher Richtung von Gifhorn nördlich der von Gifhorn nach Wolfsburg führenden B 188.

Der Ort besteht im wesentlichen aus nach dem Kriege entstandenen Siedlungshäusern, deren Bewohner teils in der ortsansässigen Industrie, teils im Volkswagenwerk und teils in der Landwirtschaft arbeiten.

Das eigentliche Plangebiet "Gutspark" liegt südlich dieses Ortsgebietes und besteht aus dem östlichen Teil des früheren Gutes Triangel.

Ein entsprechender Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten im Ortsbereich ist gegeben.

III.

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem durch die Bezirksregierung in Braunschweig genehmigten Flächennutzungsplan.

IV.

Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1) WA = zulässig sind im WA-Gebiet nur Bauvorhaben nach § 4 Abs. (2) Ziffer 1. 2. 3. Abs. (3) Ziffer 6 Bau NVO
- 2) WAE = Im WAE-Gebiet sind nur Wohngebäude gemäß § 4 (2) 1 Bau NVO mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig
- O = offene Bauweise
- I = eingeschossige Bauweise
- GRZ = 0,2 = qm bebaute Fläche je qm Grundstücksfläche
- GFZ = 0,2 = qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche

Für den bereits bebauten nordöstlichen Teil des Grundstücks gelten die gleichen Werte. Die bewußt niedrig angesetzte GRZ soll bezwecken, daß der Charakter des Gebiets weitgehend erhalten bleibt.

V.

Städtebauliche Werte

1) Das Plangebiet hat eine Größe von 39.850 qm

2) Erschließungsflächen:

<u>Bezeichnung</u>	<u>Fläche</u>
Planstraße A	1.050 qm
Parkplätze an der Planstraße A	125 qm
Hans-Rimpau-Weg (bereits ausgebaut)	1.200 qm
Parkplätze am Hans-Rimpau-Weg	200 qm
	<hr/>
	2.575 qm

3) Sonderflächen:

Grabstätte	800 qm
Gartenanlage	6.870 qm
Tempel	80 qm

Die Sonderflächen verbleiben im bisherigen Privatbesitz

4) Das Nettobauland beträgt 29.525 qm

5) Besiedlungsdichte:

Es sind 12 Wohnhäuser im Plan ausgewiesen
hiervon sind 3 Wohnhäuser bereits vorhanden
12 WE x 3,5 Personen = 42 E

VI.
Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die neu zu schaffende Planstraße A erschlossen. Diese bindet an den vorhandenen Hans-Rimpau-Weg an und endet in einer Wendeschlinge in der Nordwestecke des Grundstücks. Mittels eines von dieser Erschließungsstraße abzweigenden Stichweges werden von ihr alle Grundstücke erreicht. Diese Straße soll den Charakter eines Wohnweges erhalten, da über sie ausschließlich die unmittelbaren Anlieger erschlossen werden. 2 Kfz.-Abstellzonen sind nahe der Wendeschlinge angeordnet. Im übrigen hat jeder Grundstückseigentümer dafür zu sorgen, daß der ruhende Verkehr auf seinem Grundstück aufgenommen wird und die entsprechenden Flächen dafür freigehalten werden.

VII.
Entsorgung

A) Schmutzwasser

Die im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwässer müssen der DIN 4261 entsprechend der am Hans-Rimpau-Weg geplanten kleinen Sammelkläranlage zugeführt werden. Sie werden nach Klärung dem vorhandenen Triangeler Dorfkanal zugeführt. In Absprache mit der Unteren Wasserbehörde ist diese Maßnahme jedoch befristet bis zum Bau der geplanten zentralen Kanalisation für die Ortsteile Triangel, Neudorf-Platendorf und Dannenbüttel.

B) Regenwasser

Das Regenwasser ist im Trennsystem gesondert dem öffentlichen Entwässerungsgraben am Hans-Rimpau-Weg zuzuführen.

C) Müllbeseitigung

Diese wird durch den Landkreis Gifhorn geregelt.

VIII.

Versorgung

A) Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Netz des Wasserverbandes Gifhorn.

B) Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Landelektrizität Wolfsburg-Fallersleben sichergestellt. Mit ihr ist die Kabeltrasse für die Versorgung der einzelnen Grundstücke festzulegen. Die vorhandene Freileitung wird aufgrund einer Zusage der Landelektrizität Wolfsburg-Fallersleben verkabelt. Das im Südwesten gelegene Grundstück wird mit einem Leitungsrecht belastet.

C) Beleuchtung

Die Planstraße A erhält 4 freistehende Einzelleuchten an den aus dem Plan ersichtlichen Standplätzen.

IX.

Beheizung

D) Gas

Diese soll generell mit Gas nach Anschluß an das Netz der Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH (GLG) erfolgen.

X.

Kosten der Durchführung der Erschließung

Es sind Straßen, Wege- und Parkflächen mit einer Gesamtgröße von 1.375 qm anzulegen.

A) Straßenbau		
Begradigung, Herstellen des Planums und Verlegen von Verbundstreinpflaster		
1.375 qm x 85,-- DM		DM 116.875,--
B) Kanalanlagen einschließlich Kläranlage		DM 258.200,--
C) Beleuchtung		DM 14.925,--
D) Grunderwerb		
1.375 qm x 10,-- DM		<u>DM 13.750,--</u>
		DM 403.750,--
		=====

Nach den Bestimmungen des BBauG trägt die Gemeinde von diesem Betrag 10 % = DM 40.375,--.

Der Ausbau der Straßenflächen ist voraussichtlich 1982 erforderlich.

Westerbeck, den 28.12.81

Gemeinde Sassenburg

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

L. Klief
.....



[Signature]
.....

Urschrift

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung für den Bebauungsplan "Gutspark", Triangel, der Gemeinde Sassenburg

Aufgrund des § 56 und § 97 der Nieders. Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S 259), zuletzt geändert durch § 38 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) i.V.m. § 10 Bundesbaugesetz vom 23.06.1960 i.d.F. vom 06.07.79 und § 6 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Sassenburg folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gutspark" OT. Triangel der Gemeinde Sassenburg.

§ 2

Baukörper und Dachformen

Es werden nur eingeschossige Bauten mit Flachdächern zugelassen. Diese Dachform bezieht sich auch auf die Nebenanlagen wie Garagen, offene Unterstellplätze und kleine Nebengebäude.

§ 3

Höhe der Gebäude

An- und Aufschüttungen bezogen auf die Straßenoberkante sind nur bis maximal 50 cm zulässig. Die Höhe der Hauptbaukörper, gemessen von der fertigen Fahrbahnmitte bis zur Oberkante Dachrandausbildung, darf 4,00 m nicht überschreiten.

§ 4

Gesimshöhe

Die Gesimshöhe (Blende) darf nicht größer als 0,50 m sein.

§ 5

Material der Außenwand

Für alle massiven Bauteile einschließlich aller Nebenanlagen sind nur dunkelrote Verblender zu verwenden nach Farbskala RAL Nr. 3000 - 3004. Dunkle Holzverkleidungen sind nur als Ergänzung zum Mauerwerk zugelassen.

§ 6

Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen der einzelnen Grundstücke sind nur in Form von lebenden Hecken mit einer Höhe von maximal 0,50 m an der Straßenfront zulässig, zu den Nachbargrundstücken in einer Höhe von 1,50 m.

Die Grabstätte ist mit einer immergrünen Hecke von höchstens 0,80 m Höhe einzugrenzen.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 der Nieders. Bauordnung, 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 Bau- vorschrift entspricht. Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können gem. § 91 Abs. 3 und 5 Nieders. Bauordnung mit einem Bußgeld bis zu 50.000,-- DM geahndet werden.

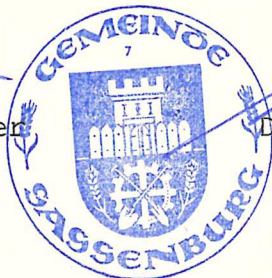
§ 8

Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung rechts- verbindlich.

Sassenburg, den 28.12.81

Lohleit
Der Bürgermeister



Müller
Der Gemeindedirektor

Begründung der örtlichen Bauvorschriften
über Gestaltung
zum Bebauungsplan "Gutspark" der Gemeinde
Sassenburg

- Zu § 1 Der Gutspark Triangel stellt ein Gebiet besonderen Charakters dar. Die sehr detaillierten Festlegungen der Baugestaltungssatzung sind bedingt durch die Forderung, daß dieses Gebiet eine absolut geschlossene Gesamtaussage erhalten muß mit dem planerischen Ziel eines besonderen Zusammenklings von Landschaft und Bauwerk einschließlich aller sonstigen, die Gestaltung mitbestimmenden Elemente wie Straßen-
decke, Einfriedungen, Beleuchtung etc.
- Zu § 2 Die eingeschossige Bauform mit Flachdach ist in gestalterischer Hinsicht am geeignetsten, die Gesamterscheinung des Parkes zu erhalten. Die betonte Horizontalgliederung der unterhalb einer Höhe von 4 m verlaufenden Gesimslinie bewahrt die Dominanz der bis zu 30 m hohen Eichen, Buchen etc. am wirkungsvollsten.
- Zu § 3 An- und Aufschüttungen sind in unmittelbarer Anlehnung an den jeweiligen Geländeverlauf zu verstehen. Sie dienen ausschließlich dem Ausgleich unterschiedlicher Geländehöhen. Sie dürfen nach Abschluß der Maßnahme für das Auge nicht mehr erkennbar sein.

Zu § 4 Die Gesimshöhe wird mit 0,80 m festgelegt, um eine Kopflastigkeit der Gebäudeerscheinung zu vermeiden.

Zu § 5 Die Wandscheiben der Gebäude sollen durch die Wahl eines dunkelroten Verblenders eine einheitliche Gesamterscheinung garantieren. Die gleichfalls zugelassenen Holzverkleidungen sollen das Gesamtbild in gewünschter Weise auflockern.

Zu § 6 Das Verbot von Zäunen und die ausschließliche Forderung von lebenden Hecken ist eine Festlegung, die in besonderem Maße der Erhaltung des zusammenhängenden Parkcharakters dient.

Sassenburg, den 28.12.81


Der Bürgermeister




Der Gemeindedirektor

- 1.) Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat in der Sitzung vom 22.09.1981 die Begründung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zum Bebauungsplan "Gutspark" beschlossen.

Sassenburg, den 28.12.81

Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor





- 2.) Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat in seiner Sitzung am 02.07.1981 dem Entwurf der Baugestaltungssatzung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 2 a (6) BBauG vom 06.07.1979 am 30.07.1981 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf der Baugestaltungssatzung hat mit der Begründung vom 10.08.1981 bis 11.09.1981 öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 28.12.81

Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor





- 3.) Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat die Baugestaltungssatzung in seiner Sitzung am 22.09.1981 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Sassenburg, den 28.12.81

Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor





- 4.) Die vom Rat der Gemeinde Sassenburg in der Sitzung vom _____ beschlossene Baugestaltungssatzung wird hiermit gemäß § 11 BBauG nach Maßgabe der Verfügung ^{Nr.: 6122-04/136/119c} vom heutigen Tage genehmigt.

Gifhorn, den 16.03.82




Landkreis Gifhorn

- 5.) Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung der Baugestaltungssatzung sind im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn, Nr. _____ am _____ bekanntgemacht worden.