

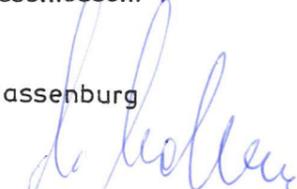
Verfahrensvermerke

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Sassenburg, den 11.12.1997


Ratsvorsitzende/
Ratsvorsitzender

(Siegel)


Gemeindedirektorin/
Gemeindedirektor/

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

, den

Gemeindedirektor/in

Planunterlage

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage:

Flurkartenwerk, Flur: Westerbeck, 1
Maßstab: 1:1000

Eriaubnisvermerk:

Vervielfältigungserlaubnis für
Plangrundlage
erteilt durch
Katasteramt Gifhorn

am

Az.: A 3 - 2 / 95

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig - ohne örtliche Überprüfung - nach (Stand vom 21.02.1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn



, den

11. Juni 1998

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in dem Bescheid vom (Az.:) aufgeführten Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

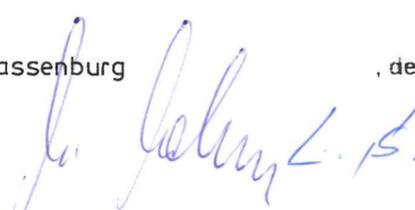
, den

Gemeindedirektor/in

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens Der Bebauungsplans ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 30.01.1998 im Amtsblatt Nr. 1 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplans ist damit am 30.01.1998 rechtswirksam geworden.

Sassenburg, den 30.01.1998




Gemeindedirektor/in

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

, den

Gemeindedirektor/in

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

, den

Gemeindedirektor/in

Textliche Festsetzungen

1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gilt für die im Plan festgesetzten Planzbindungen (pfb)
 - a) Zu pflanzen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher.
(Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Rotbuche, Feldahorn, Eberesche oder Holzapfel)
(Sträucher: Holunder, Haselnuß, Hundsrose, Weißdorn, Schlehe, Salweide gemeiner Schneeball, roter Hartriegel).
 - b) Bei den Sträuchern ist je 1 m² Pflanzfläche 1 Gehölz zu pflanzen; Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
 - c) Für die Bäume sind je 30 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
 - d) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 - e) Die vorhandene Bepflanzung südlich der vorhandenen Planstraße E ist zu erhalten und durch standortgerechte heimische Gehölze zu ergänzen und zu einem in sich geschlossenen Gehölzstreifen zu entwickeln.
 - f) Auf den privaten Baugrundstücken sind je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche durch Gebäude und Versiegelung durch Grundstückszufahrten, Nebenanlagen und Terrassenbefestigungen) ein Laubbaum, wie unter a. und c. festgelegt, anzupflanzen.
Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
 - g) Südwestlich des „Glashüttenweges“/Planstraße E ist für jedes neu zu bildende Grundstück innerhalb der Pflanzbindung eine Zufahrt von 3,50 m zulässig.
2. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
 - a) bei Einzelhäusern 800 m²;
 - b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 500 m²;

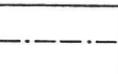
Hinweis:

1. Für das bereits bebaute Grundstück (Flurstück 4/2) gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Parkäcker“, zugl. 1. teilw. Änd. des B-Planes „Gutspark“ mit ÖBV (in Kraft seit 30.06.1992).
2. Für den übrigen Geltungsbereich, der durch diese vereinfachte Änderung erfaßt wird, gelten die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Hofäcker“ (in Kraft seit 31.07. 1997).

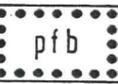
Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|-----|---------------------------------------|
| GFZ | Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| I | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß |

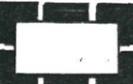
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- | | |
|---|--|
| 0 | offene Bauweise |
|  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 2 |
|  | Baugrenze |

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung v

- | | |
|---|--|
|  | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1 |
|---|--|

Sonstige Planzeichen

- | | |
|---|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches c
ÖBV sowie Bebauungsplan „Parkäcker“, zu
„Gutspark“ mit ÖBV
- vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB - |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches c
ÖBV |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches c
zugl. 1. tlw. Änderung des B-Planes „Gutspa |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |



(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 02.07.1997

Dipl.-Ing.

Waldemar Goltz

Architekt Stadtplaner
Magdeburger Ring 2-10
38518 Gifhorn

Den betroffenen Eigentümern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.07.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.08.1997 gegeben.

Sassenburg, den 11.12.1997

L.S.! *[Signature]*
Gemeindedirektor/in

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11.12.1997

L.S.! *[Signature]*
Gemeindedirektor/in

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

, den

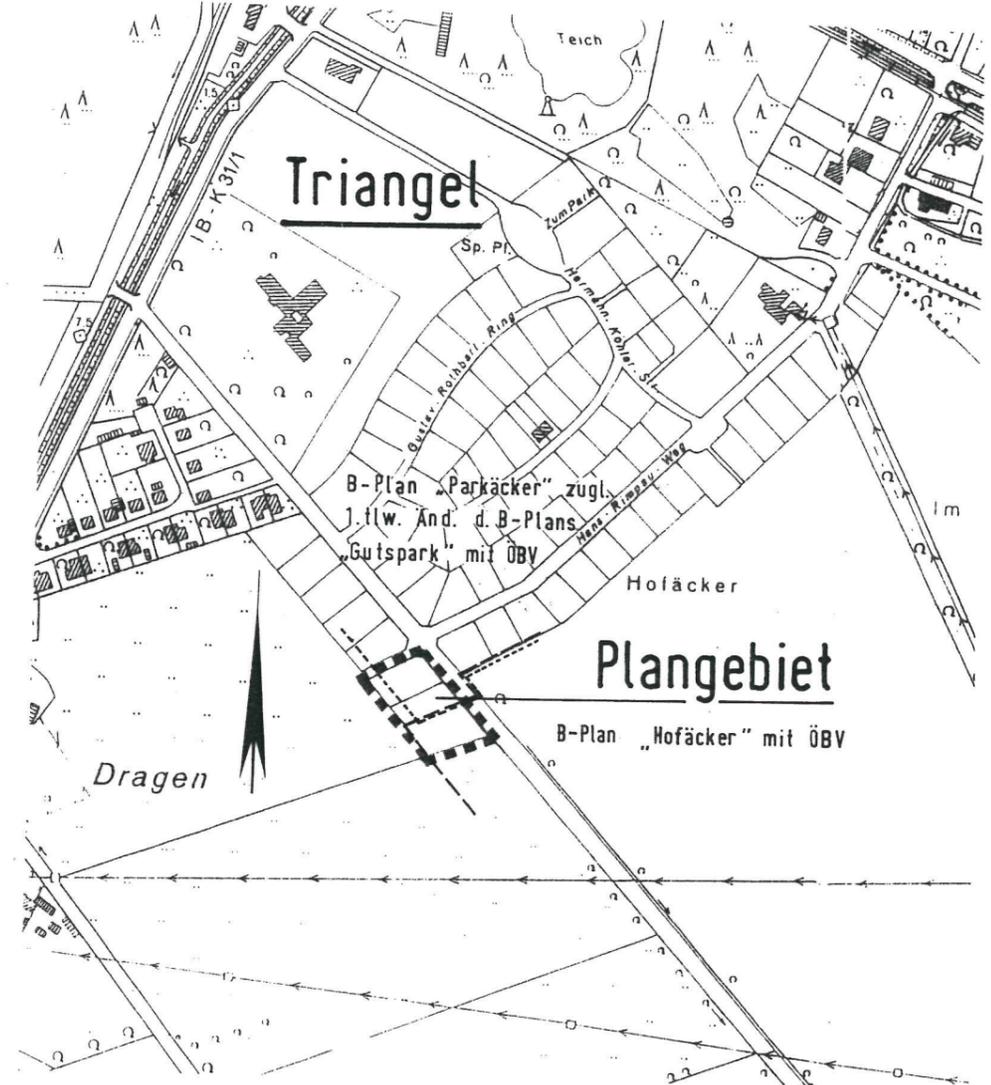
(Unterschrift)

Dipl.-Ing.

Waldemar Goltz

Architekt · Stadtplaner
Magdeburger Ring 2-10
38518 Gifhorn

Übersichtsplan M 1 : 5 000



**Gemeinde Sassenburg
Ortschaft Triangel**

Zweitschrift **Urschrift**
Bebauungsplan

**„Hofäcker“ mit ÖBV
sowie Bebauungsplan**

**„Parkäcker“ zugl. 1. teilw. Änderung
des B-Plans „Gutspark“ mit ÖBV
- vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB -**

M 1 : 1000

und Flächen für Maßnahmen
in Natur und Landschaft

Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bepflanzungen sowie von Gewässern

des Bebauungsplanes „Hofäcker“ mit
1. teilw. Änderung des B-Planes

des Bebauungsplanes „Hofäcker“ mit

des Bebauungsplanes „Parkäcker“,
„Gutspark“ mit ÖBV

URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**Hofäcker**“ mit ÖBV sowie Bebauungsplan „**Parkäcker**“ **zugl. 1. teilw. Änderung** des Bebauungsplanes „**Gutspark**“ mit ÖBV - vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB - der Gemeinde Sassenburg, Ortschaft Triangel.

Bei der Vermessung der Grundstücke im Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes „**Parkäcker**“ **zugl. 1. teilw. Änderung** des Bebauungsplanes „**Gutspark**“ mit ÖBV wurde im südwestlichen Bereich dieses Bebauungsplanes, südwestlich des „Glashüttenweges“, eine Grundstücksaufteilung so vorgenommen, daß ein Restgrundstück entstand, das für sich allein nicht mehr bebaubar ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „**Hofäcker**“ mit ÖBV im unmittelbar angrenzenden Bereich wurde es versäumt, diesen Tatbestand rechtzeitig mit in die Planüberlegungen für diesen Bebauungsplan mit einzubeziehen. Dadurch wurde in diesem Grenzbereich eine Pflanzbindungsfläche festgesetzt, die es verhindert, daß über die Geltungsbereiche dieser beiden Bebauungspläne hinweg mit dem oben näher beschriebenen Restgrundstück ein Baugrundstück gebildet werden kann, das auch nach den Festsetzungen beider Bebauungspläne bebaubar ist. Insofern sieht die Gemeinde ein Planungserfordernis, den Bereich dieser betroffenen Bebauungspläne zu ändern (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinde ist der Auffassung, daß diese Änderung dringend geboten ist, um die Deckung eines dringenden Wohnbedarfes für diesen Bereich der Ortschaft Triangel realisieren zu können. Daher wird für den in der Planzeichnung näher dargestellten Bereich eine vereinfachte Änderung beider betroffener Bebauungspläne im Sinne des § 13 BauGB durchgeführt, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Diese Möglichkeit wird der Gemeinde durch § 2 Abs. 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) an die Hand gegeben.

Die Planänderung hat zum Inhalt, daß die an der Grenze des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes „**Hofäcker**“ mit ÖBV vorgesehene Pflanzbindungsfläche aufgehoben wird, damit mit dem Restgrundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „**Parkäcker**“ **zugl. 1. teilw. Änderung** des Bebauungsplanes „**Gutspark**“ mit ÖBV ein Baugrundstück gebildet werden kann, daß ordnungsgemäß bebaubar ist. Auch wenn die Pflanzbindungsfläche durch diese Änderung an dieser Stelle entfällt, ist nach Auffassung der Gemeinde der Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt für den Bebauungsplan „**Hofäcker**“ mit ÖBV nach wie vor gegeben. Es wird insofern auf die Belanzierung der Eingriffsregelung in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen.

Alle übrigen Festsetzungen der beiden betroffenen Bebauungspläne einschließlich der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen werden mit dieser vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB nicht geändert.

Hinweise aus der Sicht der Fachplanung und von Privaten

Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig - vom 21.07.1997

Um die Bebaubarkeit eines Restgrundstückes im südwestlichen Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Parkäcker“ zugl. 1. teilw. Änderung des Bebauungsplanes „Gutspark“ mit ÖBV sicherzustellen, ist Gegenstand der hier vorgelegten Planänderung, eine Pflanzbindungsfläche aufzuheben. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf nach NNatG entsteht hierdurch nicht.

Die uns vorgelegten Planunterlagen wurden geprüft. Zu dem Vorhaben nehmen wir aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht.

Abwasserverband Wolfsburg - vom 21.07.1997

Gegen die vorgelegten Planungen erhebe ich keine Einwände, da die Interessen des Abwasserverbandes Wolfsburg weder berührt noch beeinträchtigt werden.

Staatl. Amt für Wasser und Abfall Braunschweig - vom 08.08.1997

Zu Ihrem o.g. Vorhaben bestehen von hier aus keine Bedenken.

Landelektrizität GmbH Fallersleben - vom 12.08.1997

Gegen die o.a. Planunterlagen bestehen aus Sicht unserer Gesellschaft und unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) keine Bedenken.

Landkreis Gifhorn - vom 19.08.1997

Gegen o.g. Bebauungsplanänderung bestehen keine Bedenken und sind keine besonderen Anregungen zu geben.

Martin Markus und Christian Keck - vom 20.08.1997

Als unmittelbar Betroffene begrüßen wir ausdrücklich den Bebauungsplanentwurf Höfäcker. Die durch den Entwurf mögliche Bebauung wird nach unserer Meinung wesentlich besser in das Landschaftsbild eingefügt, als das bisher im Plangebiet Parkäcker/Gutspark geschehen ist. Folgende Vorschläge möchten wir Ihnen in Ergänzung unterbreiten:

1. Der Straßenausbau muß zum Erhalt der vorhandenen Bepflanzung südlich des Glashüttenweges unter Verzicht eines Gehweges erfolgen. Damit hierdurch keine Verkehrsgefährdung für Fußgänger und Radfahrer (Kinder) entsteht, sollte der Glashüttenweg keine Durchfahrt nach Neuhaus mehr ermöglichen. Aufgrund der verfügbaren Straßenbreite sollte ein Parken von Anwohnern auf den Grundstücken durch Festsetzung von 2 Stellplätzen pro abgeschlossener Wohneinheit sichergestellt werden.
2. Um einen formalen Abschluß der Bepflanzung südlich des Glashüttenweges (Knick) wieder herzustellen, schlagen wir vor, die Bepflanzung auf dem Flurstück 4/4 an der Grenze zum Flurstück 4/2 mit in die Pflanzbindung einzubinden (s. Anlage). Hierdurch wird das unmotiviert Ende des

durchlaufenden Bepflanzungsbandes (Knick) sinnvoll für das Landschaftsbild repariert.

Verfahrensvermerk:

Diese Begründung ist den betroffenen Grundstückseigentümern/berührten Trägern öffentlicher Belange mit dem Änderungsentwurf mit der Bitte um Stellungnahme bis zum **21.08.1997** mit Anschreiben der Gemeinde vom **14.07.1997**, vorgelegt worden.

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat in seiner Sitzung am **11.12.1997** diese Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „**Hofäcker**“ mit **ÖBV** sowie Bebauungsplan „**Parkäcker**“ **zugl. 1. teilw. Änderung** des Bebauungsplanes „**Gutspark**“ mit **ÖBV**, beschlossen.

Sassenburg, den 11.12.1997

J.V. [Handwritten Signature]

(Gemeindedirektor)



[Handwritten Signature]