

B-PLAN  
PARKACKER ZUGL. TEILW. ANDER.  
DES B-PLANES GUTSPARK  
RECHTSVERBUNDLICH AM 30.06.1992

**PLANUNTERLAGE 1 : 1 0 0 0**  
angefertigt vom Katasteramt Githorn  
Stand vom : 20.02.95 Az.: A3 - 4 / 95  
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte  
Gemarkung : Weiterbeck Flur : 1  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBL. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

**PLANUNTERLAGE 1 : 1 0 0 0**  
angefertigt vom Katasteramt Githorn  
Stand vom : 21.02.95 Az.: A3 - 2 / 95  
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte  
Gemarkung : Triangel Flur : 1  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBL. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

**PLANUNTERLAGE 1 : 1 0 0 0**  
angefertigt vom Katasteramt Githorn  
Stand vom : 21.12.95 Az.: A3 - 3 / 95  
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte  
Gemarkung : Weiterbeck Flur : 1  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBL. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1
  - MD Dorfgebiet, eingeschränkt (§ 5 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 2
  - nicht überbaubare Flächen
- Maß der baulichen Nutzung
- GFZ Geschöfllächenzahl, als Höchstmaß
  - GRZ Grundflächenzahl
  - I / II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 0 offene Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenverkehrsfläche, Mischfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Fläche für Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
- Grünflächen
- Grünfläche, öffentlich
  - Wasserflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
- Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 3
  - zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigter: Lam-E Fallersleben
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Nachrichtlich**  
Rechtstrasse - Nr. 819:  
Die maximal zulässige Bauhöhe von 9m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Kulturdenkmalanlage nicht überschritten werden, um das Aussehen nicht zu beeinträchtigen.

**Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**

- § 1 Geltungsbereich**  
**1.1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hofacker“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.  
**1.2 Sachlicher Geltungsbereich**  
Die Regelungen der ÖBV setzen einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung und Farben der Dachdeckung), der Gebäudeaußenwände, der Gebäudehöhen und der Einfriedungen.
- § 2 Dächer**  
1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 42° zulässig.  
2. Für alle geeigneten Dachflächen sind nur nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien aus Tonziegeln und Betondachsteinen zulässig.  
3. Die Dachdeckungen sind nur in den folgenden Farbreihen ROT der RAL-Farbkarte 840 ER zulässig:  
RAL 2001 Rotorange,  
RAL 3000 Feuerrot,  
RAL 3002 Scharminrot,  
RAL 3011 Braunrot,  
RAL 3016 Korallenrot  
und Mischungen aus den o.g. Farbtönen.
- § 3 Gebäudeaußenwände**  
Die Außenwände des Gebäudes sind als Sichtmauerwerk oder als verputzte Flächen herzustellen.
- § 4 Gestaltung der Hauptgebäude und der Nebeneinrichtungen**  
Sämtliche Hauptgebäude einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen (überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen) sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Farbgebung und Materialwahl soweit als objektiv möglich, aufeinander abzustimmen.
- § 5 Gebäudehöhen**  
1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFE) darf max. 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.  
2. Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante Dachhaut) darf max. 3,75 m über dem Bezugspunkt liegen.  
3. Der Dremel (Kniestock) darf nicht mehr als 0,50 m (gemessen zwischen Oberkante Rohdecke über Erdgesch. und Unterkante Dachsparren) betragen.  
4. Bezugspunkt für § 5 Nr. 1, 2 und 3 ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fußbahnachse - für das jeweilige Grundstück.
- § 6 Einfriedungen**  
1. Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem Bezugspunkt (§ 5 Nr. 4) als senkrechte Holzlatenzäune oder als lebende Hecke zulässig.  
Einfriedungen als Holzlatenzäune mit Hecke sind ebenfalls zulässig.  
2. Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von 0,25 m über dem unmittelbar angrenzenden Straßenbereich (Bürgersteig oder Fahrbahnoberkante) zulässig.
- § 7 Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,- geahndet werden.
- Textliche Festsetzungen**  
1. Im Dorfgebiet (MD) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 - 9 BauNVO zulässigen - sonstigen Wohngebäude (Nr. 3);  
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Nr. 4);  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 5);  
- sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 6);  
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 7);  
- Gartenbaubetriebe (Nr. 8);  
- Tankstellen (Nr. 9) ausgeschlossen.  
2. Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4, Nr. 8 und Nr. 9 BauNVO zulässigen - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (Nr. 1);  
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (Nr. 2);  
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Nr. 4);  
- Gartenbaubetriebe (Nr. 8);  
- Tankstellen (Nr. 9) ausgeschlossen.  
3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gilt für die im Plan festgesetzten Planzbindungen (pB) a) Zu pflanzen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher - (Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Rotbuche, Feldahorn, Eberesche oder Holzapfel); (Sträucher: Hainbuche, Haselnuß, Hundrose, Weißdorn, Schlehe, Salweide, gemeiner Schneebühl, roter Haintriegel).  
b) Bei den Sträuchern ist je 1 m<sup>2</sup> Planfläche 1 Gehölz zu pflanzen; es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.  
c) Für die Bäume sind je 30 m<sup>2</sup> Planfläche 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 1) westlich des Moorkanals; 2) nördlich und südlich der vorhandenen Planstraße E sowie südlich der Planstraße B 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 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche (überbaute Fläche durch Gebäude und Versiegelung durch Grundstückszufahrten, Nebenanlagen; und Terrassenbefestigungen) ein Laubbäum, wie unter a. und c. festzulegen, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbäum 3 Obstbäume angepflanzt werden.  
4. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:  
a) bei Einzelhäusern 800 m<sup>2</sup>;  
b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 500 m<sup>2</sup>;  
5. Nördlich und südlich der Planstraße E sowie südlich der Planstraße B ist für jedes neu zu bildende Grundstück innerhalb der unter textlicher Festsetzung Nr. 3 festgesetzten Planzbindungen eine Zufahrt von 3,50 m zulässig.

Hofacker

**Rämbel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 71 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 nachstehend beschriebenen wesentlichen textlichen Festsetzungen sowie dem nachstehenden/ Nebenselbständigen/ Nebenselbständigen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung, beschlossen:

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.05.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBL. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBL. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die räumlich-technischen Angaben sowie Straßen-, Wege- und Plätze vollständig nach (Stand vom FEB. 1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage; geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab

# Urschrift

## Begründung

zum Bebauungsplan „Hofäcker“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Sassenburg, Ortschaft Triangel, Landkreis Gifhorn

---

### 1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Sassenburg ist eine Einheitsgemeinde, die aus sechs Ortschaften besteht. Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen von 1994, ist die Gemeinde dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegungen im RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig übernommen. Das RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist am 01.09.1996 in Kraft getreten.

Eine große Anzahl der Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im nahegelegenen Volkswagenwerk in Wolfsburg, in dem im Nordosten der Ortschaft gelegenen Industriestandort (Dämmstoffwerk und Spanplattenwerk) sowie in Gifhorn. Die Ortschaft Triangel ist über die K 31/1 und K 93, die L 289 und die B 188 sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluß besteht in Wolfsburg an die A 39.

Die Gemeinde Sassenburg hat zur Zeit ca. 9.000 Einwohner.

### 1.1 Entwicklung des Planes/Rechtsslage

Der künftige Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist noch nicht im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg als Baufläche dargestellt. Er wird insofern nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich, um das „Entwicklungsgebot“ des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan einzuhalten. Die Gemeinde Sassenburg ändert daher den Flächennutzungsplan gleichzeitig im sog. „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs. 3 BauGB). Dies geschieht durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, die gleichzeitig „parallel“ mit diesem Bebauungsplan aufgestellt wird.

### 1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Nach landesplanerischen Zielvorgaben hat die Gemeinde Sassenburg als Grundzentrum für die „grundzentrale Versorgung“ der Bevölkerung, die ihr nach den gesetzlichen Bestimmungen obliegt, Sorge zu tragen. Dazu gehört es unter anderem auch, durch bauleitplanerische Schritte die Schaffung von ausreichend Wohnraum zu ermöglichen. Die Gemeinde kommt somit ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, wonach sie Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis). Darüber hinaus sorgt die Gemeinde durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dafür, daß die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird. Die Gemeinde Sassenburg ist ferner der Auffassung, daß durch Ausweisung weiterer Baulandflächen der Druck der baulandsuchenden Bevölkerung gemildert und

damit auch eine preisdämpfende Wirkung auf die immer noch ansteigenden Baulandpreise erreicht wird. In diesem Zusammenhang muß angemerkt werden, daß in dem benachbarten Baugebiet „Parkäcker“ keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen.

Somit kommt die Gemeinde Sassenburg ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, für die Eigenentwicklung der Bevölkerung in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen. Durch den Bebauungsplan sollen ca. 90 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

### **1.3 Planinhalt/Begründung (Dorfgebiet , § 5 BauNVO, und allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO)**

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Hofäcker“ gibt es z.Z. nur im nördlichen Plangeltungsbereich eine wirksame Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg. Hier ist in einem kleineren Bereich eine gemischte Baufläche (M) und ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung Dorfgebiet (MD) wirksam dargestellt. Die nach Südwesten angrenzende Baugebietsfläche dieses Bebauungsplanes ist bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg nicht dargestellt. Daher ist es notwendig, daß die Gemeinde Sassenburg gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im sog. Parallelverfahren den Flächennutzungsplan in der Ortschaft Triangel mit der 11. Änderung ändert (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Im nördlichen Plangeltungsbereich wird aus der Darstellung im Flächennutzungsplan auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes die hier vorgegebene Nutzung entwickelt und es wird hier ein Dorfgebiet in zweigeschossiger offener Bauweise und einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,4 festgesetzt. Es wird damit begründet, daß in diesem Bereich des Bebauungsplanes ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist, dessen Entwicklungsmöglichkeit durch die Bauleitplanung der Gemeinde nicht eingeschränkt werden darf. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ist geregelt, daß einige nach § 5 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden. Das wird damit begründet, daß auf dem bisher landwirtschaftlich genutzten Gutshofgrundstück auch weiterhin eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zulässig sein muß. An dieses Dorfgebiet angrenzend wird ein eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt, in dem mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 die Nutzungsarten ausgeschlossen werden, die das im Süden angrenzende künftige allgemeine Wohngebiet beeinträchtigen könnten. Damit nutzt die Gemeinde die Gliederungsmöglichkeiten nach der Baunutzungsverordnung und nimmt eine Abstufung zwischen dem im Norden ausgewiesenen Dorfgebiet und dem im südlichen Bereich vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet vor. Im eingeschränkten Dorfgebiet wird eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,4 vorgesehen. Der restliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,3 festgesetzt. Es sollen hier nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Die Regelung über die Einzel- und Doppelhäuser gilt im übrigen auch für den Bereich, in dem ein eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt wird. Darüber hinaus werden Mindestbauplatzgrößen festgesetzt, damit nicht zu kleine Grundstücke entstehen, die dann nicht landschaftscharakteristisch für die bisherige Siedlungsstruktur der Ortschaft Triangel wären. Die planerischen Festsetzungen werden damit begründet, daß immer noch ein erheblicher Bedarf für die Bildung von Wohneigentum besteht und das im allgemeinen Wohngebiet in diesem Bereich der Ortschaft Triangel der Gemeinde Sassenburg auf der Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen Grundstücke gebildet werden können, die den Bedarf der Wohnbevölkerung im ländlichen Bereich decken. Ferner ist das Einzelhaus immer noch die bevorzugte Bauweise für Wohngebäude. Allerdings ist es auch erfor-

derlich eine Doppelhausbebauung zuzulassen, um damit auch den Bauherren entgegenzukommen, die eine Eigentumsbildung auch unter dem Aspekt der Energieersparnis wünschen, wofür sich das Doppelhaus auch sehr gut eignet. Eine Regelung darüber, ob die Geschoßfläche in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der NBauO sind, auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet werden soll, wird nicht getroffen. Das wird damit begründet, das dem Bauherrn überlassen werden soll, wie er die Regelungen dieses Bebauungsplanes für die auf seine Bedürfnisse abgestimmte Gestaltung des Gebäudes nutzt.

#### **- Verkehrsflächen**

Die Anbindung des geplanten Baugebietes an das gemeindliche Straßennetz wird zum einen über die Straße „Klein Westerbeck“ in Verbindung mit dem „Hans-Rimpau-Weg“ in Richtung Siedlung Neuhaus vorgenommen. Im südwestlichen Bereich erfolgt die Anbindung über den „Glashüttenweg“ (Planstraße E), der in den „Neuhäuser Weg“ übergeht und im Westen in der Siedlung Dragen in die K 31 einmündet. Der im Norden gelegene landwirtschaftliche Betrieb wird über eine bestehende private Zufahrtsstraße (Gutshof) an das gemeindliche Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Anbindung auch über den Weg „Klein Westerbeck“. Das Erschließungskonzept mit Straßen im Bereich des MD<sub>E</sub>-Gebietes in einer Trassenbreite von 5,50 m sowie im Bereich des WA-Gebietes in einer Trassenbreite von 6,50 m ist so gewählt, daß sowohl die Bildung von Bauabschnitten von Nordosten nach Südwesten als auch von Nordwesten nach Südosten erfolgen kann, da die Gemeinde die Absicht hat, dieses Baugebiet **abschnittsweise** zu realisieren (sh. anliegenden Übersichtsplan). Das Bauleitplanverfahren soll jedoch als **ein** Planverfahren durchgeführt werden. Bei dem vorgesehenen Erschließungskonzept ist es möglich, einen verkehrsberuhigten Ausbau vorzunehmen. Daher ist im Bebauungsplan die Verkehrsfläche insgesamt als Mischfläche vorgesehen. Damit soll erreicht werden, daß bei Realisierung der Erschließungsanlagen Verkehrsflächen hergestellt werden, auf denen eine Trennung der einzelnen Verkehrsarten nicht stattfindet, d.h., die Oberfläche der öffentlichen Verkehrsflächen werden höhengleich ausgebaut. Darüber hinaus ist vorgesehen, auch durch Fahrbahnverschwenkungen und Möblierungen innerhalb der Fahrbahntrassen einen verkehrsberuhigten Ausbau herzustellen, um das Wohnumfeld positiv zu beeinflussen.

#### **- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes**

Durch die gewählte Art der baulichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, daß für Kleinkinder bis 6 Jahren ausreichend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken vorhanden sind. Außerdem befindet sich ein ausreichend ausgestatteter Spielplatz im benachbarten Baugebiet. Für größere Kinder besteht die Möglichkeit, die gemeindlichen Einrichtungen im Bereich der Sportanlagen im Norden der Ortslage zu nutzen. Darüber hinausgehende Spielmöglichkeiten sollen nicht geschaffen werden, da durch die Ortsrandlage des Baugebietes genügend Entfaltungsmöglichkeiten für die Kinder in der freien Landschaft gegeben sind

#### **- Ver- und Entsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Durch die gewählte Art der Erschließung können alle Grundstücke an den Abfuhrtagen durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr direkt angefahren werden. Davon ausgenommen sind nur einige wenige Grundstücke, die über sog. Stichwege an das Verkehrsnetz angebunden werden. Die Nutzer dieser Grundstücke haben ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können. Sie haben die Behälter nach Entleerung wieder auf ihre Grundstücke zu transportieren.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Brauchwasser, elektrische Energie und Erdgas vorgesehen.

Die häuslichen Abwässer werden über die Trennkanalisation der Gemeinde Sassenburg der zentralen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt.

Das auf den Hausgrundstücken anfallende Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Die Versickerung auf den Baugrundstücken ist jedoch nur dann möglich, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundwasserhältnisse dies zulassen. Dabei sind die Empfehlungen der ATV-Arbeitsblätter zu beachten.

Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb der Straßentrasse in öffentlichen Leitungen gesammelt und dem östlich dieses Baugebietes vorgesehenen zentralen Regenrückhaltebecken auf dem Gebiet der Gemarkung Westerbeck zugeleitet.

#### **- Brandschutz**

Die in der öffentlichen Verkehrsfläche zu verlegenden Brauchwasserleitungen werden in einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, daß in einer maximalen Entfernung von 70 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister und der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

#### **- Grünflächen**

Im Bereich dieses Bebauungsplanes sind entlang der Planstraße E und der Grenze des Plangeltungsbereiches entlang dem Moorkanal Bepflanzungen vorhanden, die auch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ergänzt und auf Dauer gesichert werden sollen. Südwestlich der Planstraße E ist eine Grünfläche vorhanden, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und von daher keine besondere ökologische Bedeutung hat. Östlich der Planstraße E sowie südwestlich der Planstraße und an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches sind entsprechend Pflanzbindungen vorgesehen, die als Ausgleichsmaßnahmen dienen. Darüber hinaus sind an der südöstlichen Planbereichsgrenze ebenfalls Pflanzbindungen vorgesehen, die sich auch nach Nordosten bis an das Grundstück des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes hinziehen. Innerhalb dieser Fläche ist über eine textliche Festsetzung sichergestellt, daß hier eine Pflanzbindung erfolgt, die auf Dauer den bestehenden Bestand schützt und die Pflanzen, die zusätzlich erforderlich sind, auch auf Dauer sichern sollen.

#### **- Landschaftspflege/Umweltbelange**

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Anschluß an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Nordosten des Plangeltungsbereiches ist eine Grünlandfläche vorhanden, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Daran anschließend befindet sich eine Ackerfläche und südwestlich der Planstraße E handelt es sich ebenfalls wiederum um eine Grünlandfläche. Diese beiden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich. Bei der Ackerfläche liegt die Bonität bei ca. 25 Bodenpunkten. D.h., daß nur durch entsprechende Düngergaben ein wirtschaftlicher Ertrag möglich war. Durch den Entzug aus

der bisher intensiv landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt für den ganzen Bereich des Plangeltungsbereiches eine gewisse ökologische Aufwertung.

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Naturhaushalt entsprechend § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorbereitet. Nach den Vorgaben der Fachgesetzgebung ist es erforderlich, daß die Gemeinde bei der Durchführung von Bauleitplanungen den Eingriff soweit wie möglich minimiert. Ist dies nicht möglich, so ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Ausgleich für diesen Eingriff zu schaffen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, auch Ersatz für den nicht auszugleichenden Eingriff herzustellen. Bei dem in Rede stehenden Bebauungsplan „Hofäcker“ wird durch den planerischen Schritt der Gemeinde ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, der als nachhaltig angesehen werden muß.

Die Gemeinde nimmt daher eine Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wobei von folgenden Vorgaben auszugehen ist:

Die für die Bebauung vorgesehene Gesamtfläche abzüglich der Erschließungsflächen sowie der für Bepflanzung vorgesehen Flächen (Pfb) beträgt rd. 123.000 m<sup>2</sup>. Bei der im Bebauungsplanentwurf vorgesehen Grundflächenzahl von 0,4 im MD - und MD<sub>E</sub> - Gebiet sowie von 0,3 im WA-Gebiet ergibt dies eine Fläche von rd. 38.000 m<sup>2</sup>, die durch Überbauung auf Dauer dem Naturhaushalt entzogen wird. Diese Fläche ist etwa im Verhältnis 1 : 0,3 auszugleichen (38.000 m<sup>2</sup> x 0,3 = 11.400 m<sup>2</sup>). Bei der Herstellung der Erschließungsstraßen sollen nur ca. 4,00 m breite Fahr-gassen hergestellt werden, um die Versiegelung in diesem Bereich so gering wie möglich zu halten. Daraus resultiert noch einmal eine Fläche von ca. 4.300 m<sup>2</sup>, die auf Dauer dem Naturhaushalt entzogen wird. Die Flächen für die öffentlichen Erschließungseinrichtungen sind im Verhältnis 1 : 1 zu kompensieren. Somit sind also rd. 15.700 m<sup>2</sup> durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu kompensieren.

Die Eingriffsregelung wird wie folgt abgehandelt:

Im Plangeltungsbereich sind entlang der Planstraße „E“ (Neuhäuser Weg) und der Planstraße „B“ (Klein Westerbeck) sowie der nordöstlichen Planbereichsgrenze (zur Gemarkung Westerbeck) eine große Anzahl von einzelnen Bäumen vorhanden, die vermessungstechnisch aufgenommen wurden und durch eine entsprechende textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt werden. Es handelt sich dabei hauptsächlich um Eichen, Erlen und Birken. Der Bereich, in dem diese Gehölze bereits vorhanden sind, wird durch Festsetzung einer Pflanzbindung (Pfb) über die Sicherung der Einzelbäume hinaus für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Es handelt sich dabei insgesamt um eine Fläche von ca. 16.000 m<sup>2</sup>, die durch die Festsetzung einer Pflanzbindung im gesamten Baugebiet für den Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt vorgesehen ist.

Des weiteren werden Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Zusatzbepflanzungen auf den privaten Grünflächen festgesetzt.

Innerhalb der Flächen mit der Festlegung einer Pflanzbindung sollen standortgerechte heimische Gehölze als Bäume und Sträucher angepflanzt und auf Dauer erhalten werden. Dabei kommen hierbei als Bäume z.B. Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Rotbuche, Feldahorn, Eberesche oder Holzapfel mit einer Mindestgröße von 10 - 12 cm Stammumfang, gemessen 1,00 m über Erdoberkante, in Betracht. Insgesamt soll je 30 m<sup>2</sup> Pflanzbindungsfläche ein Baum gepflanzt werden. Als Sträucher

kommen Holunder, Haselnuß, Hundsrose, Weißdorn, Schlehe, Salweide, gemeiner Schneeball und roter Hartriegel zur Verwendung. Dabei ist je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Strauch zu pflanzen, es sind mindestens drei verschiedene Gehölzarten anzupflanzen. Dabei sollen je Gehölzart mindestens drei Stück in Gruppen gepflanzt werden. Durch die vorgesehene Wahl der Bepflanzungsmaßnahmen ist sichergestellt, daß innerhalb der Fläche mit der Pflanzbindung ein Grüngürtel entsteht, der zum einen auch Kleintieren Unterschlupf bietet, und zum anderen eine Einbindung zur freien Landschaft hin gewährleistet.

Für die privaten Grundstücksflächen wird geregelt, daß je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche (überbaute Fläche durch Gebäude und Versiegelung durch Grundstückszufahrten, Nebenanlagen und Terrassenbefestigungen) ein standortgerechter heimischer Baum wie oben näher beschrieben in einer Mindestgröße von 10 - 12 cm Stammumfang, gemessen 1,00 m über Erdoberkante, anzupflanzen ist. Wahlweise können auf den privaten Grundstücken auch je Laubgehölz drei Obstbäume angepflanzt werden.

Des weiteren beabsichtigt die Gemeinde, bei der Herstellung der Erschließungseinrichtungen im öffentlichen Verkehrsbereich eine Begrünung vorzunehmen und auch einzelne Bäume anzupflanzen.

Weiteren Regelungsbedarf sieht die Gemeinde für die privaten Baugrundstücke nicht, zumal in der Nieders. Bauordnung festgelegt ist, daß die nicht überbauten und versiegelten Flächen auf den Grundstücken gärtnerisch anzulegen sind.

Die Gemeinde ist der Auffassung, daß durch die von ihr vorgesehenen Maßnahmen der durch die Bauleitplanung der Gemeinde ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt, auch wenn er als nachhaltig angesehen werden muß, ausgeglichen wird.

#### **- Altlasten**

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Darüber hinaus ist der Gemeinde auch nicht bekannt, daß in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken könnten.

#### **-Immissionsschutz**

Die Gemeinde nutzt die Gliederungsmöglichkeiten nach der Baunutzungsverordnung. Damit ist sichergestellt, daß die im größten Teil des in Rede stehenden Plangebietes vorgesehene allgemeine Wohnnutzung nicht über das zulässige Maß hinaus gestört werden wird. Die im Südosten angrenzenden noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch die vorgesehene Pflanzbindung abgeschirmt, so daß auch von dieser Seite keine unzulässigen Einwirkungen auf das künftige Wohngebiet zu erwarten sind.

### **1.4 Hinweise aus der Fachplanung**

#### **Bergamt Celle - vom 07.08.1996**

Nach meinen Unterlagen befindet sich in dem Plangebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes die verfüllte Bohrung Westerbeck I-1 der BEB Erdgas und Erdöl GmbH.

Verfüllte Förderbohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten. Anderenfalls ist das Bergamt zu hören.

Ich bitte Sie, sich mit der BEB Erdgas und Erdöl GmbH in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.

**Deutsche Bahn, Geschäftsbereich Netz, Niederlassung Braunschweig**  
**- vom 13.08.1996**

Gegen die o.g. Planung bestehen seitens der Deutschen Bahn (DB) keine Bedenken, wenn bei den Emissionen aus dem Bahnbetrieb vom Bestandsschutz ausgegangen wird.

D.h., daß bei der Schaffung neuer Nutzungsrechte, insbesondere Baurechte, durch Ausweisung von Baugebieten nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Nutzungsrechte Rücksicht zu nehmen ist. Für die später hinzukommenden Nutzungen sind die hierfür erforderlichen Nutzungs- und Emissionsbeschränkungen einzuplanen oder geeignete Schutzmaßnahmen vom Träger der Neuplanung vorzusehen.

**Deutsche Telekom AG, Niederlassung Göttingen - vom 09.09.1996**

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofäcker“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, NL Göttingen, Ressort SuN Uelzen, Postfach 2000 in 29523 Uelzen, Telefon (0581) 81-6145, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Ferner weisen wir darauf hin, daß über den nördlichen Teil des Planbereiches eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom für den Fernmeldeverkehr verläuft.

Die maximal zulässige Bauhöhe von 91 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

Einen Auszug der Karte Nr. 3429 haben wir beigelegt.

**Landelektrizität GmbH, Fallersleben - vom 10.09.1996**

Wir haben die o.a. öffentlich ausgelegten Planunterlagen aus Sicht unserer Gesellschaft und unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) geprüft.

Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie wird die Errichtung einer Netzstation nebst Zuleitungen im dritten Bauabschnitt erforderlich. Den geplanten Stationsplatz haben wir in der Anlage „grün“ eingetragen und bitten um Festsetzung als „Fläche für Versorgungsanlagen“ im Bebauungsplan.

Bitte veranlassen Sie, daß der Stationsplatz bei der Vermessung des neuen Baugebietes auf unsere Kosten herausgemessen wird.

Zudem bitten wir um Eintragung von zwei Leitungsrechten (Breite jeweils 2,0 m; in der Anlage „grün“ eingezeichnet) zu unseren Gunsten.

Aus Ihren Unterlagen entnehmen wir, daß im Straßenraum Bäume gepflanzt werden sollen.

Da die Bepflanzung von Trassen unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen sowohl aus Gründen des Natur- und Baumschutzes als auch aus Gründen der Versor-



gungssicherheit und des Unfallschutzes problematisch ist, können wir dieser Planung nur unter Beachtung unseres beigefügten Merkblattes zustimmen.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

### **Landkreis Gifhorn - vom 12.09.1996**

Zu den mir mit Schreiben vom 01.08.1996 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

#### **I. Untere Landesplanungsbehörde**

Als Untere Landesplanungsbehörde stelle ich fest, daß der Bebauungsplanentwurf gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

Ich weise darauf hin, daß mit Inkrafttreten des RROP 1995 am 01.09.1996 nicht mehr die gesamte Gemeinde Sassenburg Grundzentrum ist, sondern nur der Ortskern Westerbeck.

#### **II. Weitere Träger öffentlicher Belange**

##### Untere Wasserbehörde

Das Regenrückhaltebecken ist für das o.g. Gebiet zusätzlich zu bemessen.

Von der Planung sind zwei Gewässer III. Ordnung betroffen. Es handelt sich hier um den Moorkanal und einen Graben entlang der Planstraße E.

Beide Gewässer sind jeweils einseitig durch Straßen begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Seite ist jeweils ein 10 m breiter Streifen für die Umgrenzung von Bepflanzungen und Gewässern vorgesehen.

Gemäß § 6 Abs. 1 der Schau- und Unterhaltungsordnung für Gewässer III. Ordnung im Landkreis Gifhorn ist beidseitig ein mindestens 5 m breiter Streifen für die Gewässerunterhaltung einzuhalten und freizuhalten.

Sollten im Zuge der Planung diese Streifen mit in Anspruch genommen werden, wäre eine Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2 der genannten Verordnung zu beantragen.

##### Untere Naturschutz- und Forstbehörde

Bei den textlichen Festsetzungen sind folgende Änderungen erforderlich:

3. a) Die Saalweide ist bei den Sträuchern aufzuführen.  
Bei den Sträuchern sind rote Johannisbeere und Aschweide zu streichen.

##### Verkehrsamt

Gegen o.g. Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Ich bitte jedoch um Beachtung folgender Hinweise:

In der Begründung ist aufgeführt, daß die Planstraßen A und B eine Trassenbreite von 5,50 m erhalten. In der Planzeichnung sind diese Planstraßen mit einer Breite von 6,50 m ausgewiesen. Im Hinblick auf eine angestrebte Verkehrsberuhigung halte ich eine Ausbaubreite von 6,50 m für ungeeignet.

##### **Hinweise:**

Nach den Unterlagen und Wissen des Museums- und Heimatvereins sind in dem Bebauungsplanbereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen. Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische

Denkmale auftreten. Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind einer der im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz genannten Stellen bekanntzugeben.

### **1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

lagen nach Abschluß des Planverfahrens nicht vor.

### **1.6 Begründung der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen**

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann die Gemeinde für die Gestaltung baulicher Anlagen für bestimmte Bereiche ihres Gemeindegebietes einen Rahmen setzen (§ 56 NBauO). Von dieser gesetzlichen Möglichkeit macht die Gemeinde Sassenburg Gebrauch. Begründet wird dies damit, daß durch die in der ÖBV vorgesehenen Mindestanforderungen an gestalterische Zielaussagen erreicht werden soll, daß zum einen der landschaftstypische Baustil (freistehende Wohnhäuser und Doppelhäuser mit geneigten Dächern) eingehalten wird und zum anderen der Übergang in die freie Landschaft nicht durch zu krasse Gebäudeformen und Materialien beeinträchtigt wird. Daher wird ein Rahmen dahin gehend gesetzt, daß das Satteldach mit einer Dachneigung und mit Dachmaterialien in Rottönen zulässig sein soll, wie es für die Ortschaft Triangel typisch ist. Die vorgesehene Dachneigung läßt darüber hinaus auch zu, daß der entstehende Dachraum auch für Aufenthaltsräume genutzt werden kann.

Die Regelungen für die Fassadengestaltung wird damit begründet, daß seit jeher Verblender für die Fassadengestaltung in Triangel üblich sind. Darüber hinaus ist aber auch die Fassadengestaltung mit geputzten Flächen ortstypisch. Da eine ansprechend gestaltete Putzfassade neben Verblendern das Ortsbild positiv beeinflussen kann, werden daher auch geputzte Fassaden zugelassen.

Die gestalterische Abstimmung der Nebeneinrichtungen auf die Hauptgebäude wird damit begründet, daß ein zu starkes Abweichen in Farbe, Gestalt und Material sich negativ auf das gesamte Baugebiet auswirken würde.

Die Festlegung über die Gebäudehöhen wird damit begründet, daß die Gebäude für den Betrachter nicht zu stark wirken sollen und gleichzeitig soll damit erreicht werden, daß keine überdimensionierten Dachkonstruktionen in bezug auf das Erdgeschoß entstehen können, die das Gebäude für den Betrachter insgesamt negativ erscheinen lassen.

Für die straßenseitige Einfriedung wird eine Regelung für notwendig angesehen, weil diese baulichen Anlagen in den öffentlichen Verkehrsbereich hineinwirken und bei zu unterschiedlichen Höhen und Materialien ein negativer Eindruck des gesamten öffentlichen Straßenraumes entstehen würde.

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die NBauO begründet.

## **2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

### **2.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts**

Für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünfläche festgesetzt sind, ist die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt.

### **2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts**

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **2.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege**

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde hergestellt. Die Erschließungskosten werden durch die Gemeinde satzungsgemäß auf die Erschließungsbeitragspflichtigen umgelegt. Die Gemeinde trägt mindestens 10 % des erschließungsbeitragsfähigen Aufwandes.

### **2.4 Ordnungswidrigkeiten**

Es werden Festsetzungen getroffen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

### **2.5 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Umlegung \*

Grenzregelung \*

Enteignung \*

(\* Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.)

### **3.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

### **4.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen**

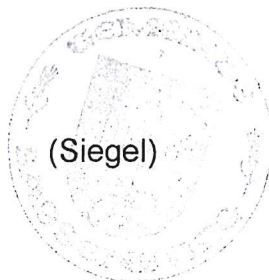
Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßenflächen sowie die in der Begründung angesprochenen Bepflanzungsmaßnahmen werden durch die Gemeinde durchgeführt. Sie erhebt satzungsgemäße Erschließungsbeiträge. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme ist im Haushaltsplan der Gemeinde vorgesehen.

### **5.0 Verfahrensvermerk**

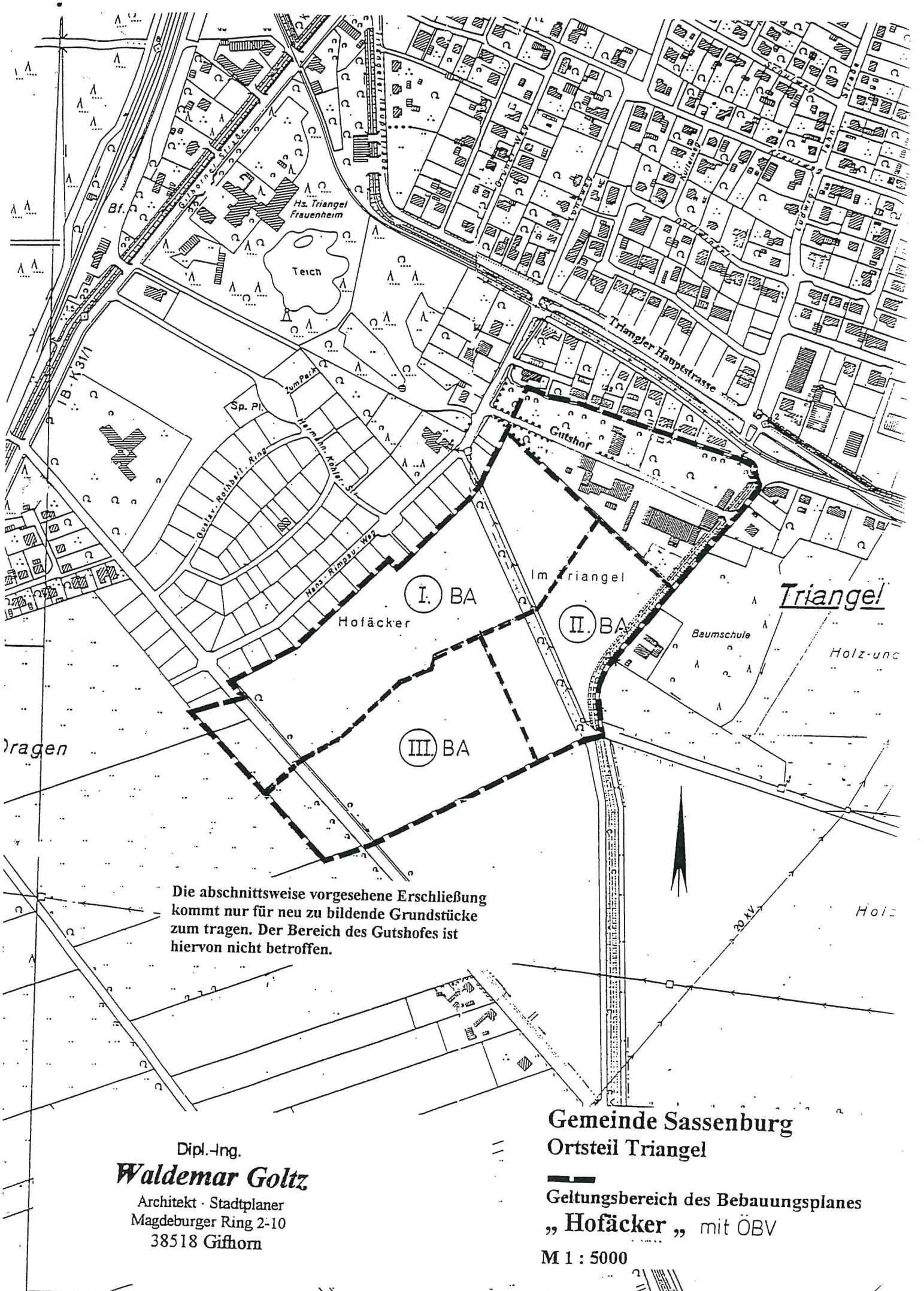
Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.1996 bis 13.09.1996 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung /Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 14.01.1997 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg beschlossen.

Sassenburg, den 11. März 1997

  
(Bürgermeister)



  
(Gemeindedirektor)



Die abschnittsweise vorgesehene Erschließung kommt nur für neu zu bildende Grundstücke zum tragen. Der Bereich des Gutshofes ist hiervon nicht betroffen.

Dipl.-Ing.  
**Waldemar Goltz**  
 Architekt · Stadtplaner  
 Magdeburger Ring 2-10  
 38518 Gifhorn

**Gemeinde Sassenburg  
 Ortsteil Triangel**

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
 „Hofäcker“, mit ÖBV**

M 1 : 5000