

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:25.000



BEBAUUNGSPLAN M 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG

- VORHANDENE BEBAUUNG
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
- WA, ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, z. B. 1
- GRUNDFLÄCHENZAHL, z. B. 0.30
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL, z. B. 0.40
- OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- SICHTDREIECK (s. TEXTL. FESTSETZUNGEN ZIFFER 8)
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- KINDERSPIELPLATZ
- DICHT ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER GEMÄSS § 9 ABS. 1, NR. 25 BBAUG (s. TEXTL. FESTSETZUNGEN ZIFFER 1)
- HAUPTGEBAUERICHTUNG
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (s. TEXTL. FESTSETZUNGEN ZIFFER 9)

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-KATASTERS UND WEIST DIE BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH DEM STANDE VOM 23.5.1979 NACH. SIE IST IN BEZUG AUF DARSTELLUNG DER GRENZEN UND BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

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

WOLFSBURG, DEN 10.11.1981



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN PFLANZFLÄCHEN SIND ALS SCHUTZPFLANZUNGEN MIT DICHTWACHSENDEN STRAUCHARTIGEM GEHÖLZ ZU BEPFLANZEN UND DARAUF ZU UNTERHALTEN. DIE IM PLAN ANGEZEIGTEN BREITEN DER SCHUTZPFLANZUNGEN DÜRFEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN. SIE SIND ca. 25 - 30 STÜCK HEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER AUF 100-qm VORZUSEHEN.
2. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN GEMÄSS § 9 ABS. 2 BBAUG; DIE ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE WIRD MIT HÖCHSTENS 1,00 m ÜBER DER HÖHE DER VERKEHRSPFLÄCHEN FESTGESETZT. DIE MINDESTBAUPLATZGRÖSSE (WA) = 650,00 m<sup>2</sup> BEZUGSPUNKT DER HÖHENLAGEN I<sub>1</sub> DIE ANGRENZENDE FERTIGE STRASSENBEREICHNE VON DEM AUF EIN RECHTER WINKEL ZUR MITTE DER STRASSENSEITIGEN GEÄUßERSEITE FÜHRT.
3. MINDESTBAUPLATZGRÖSSE = 650,00 qm
4. MINDESTBAUPLATZBREITE = 21,00 m
5. MINDESTBAUPLATZTIEFE = 31,00 m
6. ALLE ABSCHRÄGUNGEN SIND UNTER 4% ANZULEGEN
7. INNERHALB DER ENTLANG DER L 289 AUSGEWIESENEN SCHUTZFLÄCHE DÜRFEN NACH § 24 NIEDERSÄCHSISCHES STRASSENVERKEHRSGES. KEINE HOCHBAUMMASSNAHMEN AUSGEFÜHRT WERDEN.
8. NACH § 9 ABS. 1, NR. 11 BBAUG IST ENTLANG DER FREIEN STRECKE DER L 289 ZUM PLANGEBIET DER ZU- UND ABGANG I<sub>1</sub>W, DIE ZU- UND ABFAHRT NICHT GESTATTET. VOR BAUBEGINN MÜSSEN HIER EINE EINFRIEDIGUNG OHNE TÜR UND TOR ERRICHTET WERDEN.
9. IM BEREICH DER FESTGESETZTEN SICHTDREIECKE SIND BEBAUUNG UND BEWUCHS SOWIE JEDGLICHE SICHTBEHINDERUNG HÖHER ALS 80 cm ÜBER STRASSENKRÖNE UNZULÄSSIG.
10. IM GESAMTEN PLANGEBIET SIND NUR BAUVORHABEN GEMÄSS § 4 ABS. 2, NR. 1-3 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ZULÄSSIG.

GEMEINDE SASSENBURG, OT WESTERBECK, KREIS GIFHORN

BEBAUUNGSPLAN "BAUKELSFELD II", M 1:1000

GEMARKUNG WESTERBECK, FLUR 3 tlw.

AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE SASSENBURG.

GIFHORN, DEN 15. 6. 1979  
28. 5. 1980

ARCHITECTENBÜRO  
Alfons Lutz  
317 GIFHORN  
STEINWEG NR. 16  
TELEFON 05371/3319-3010  
(ARCHITECT)

DER RAT DER GEMEINDE SASSENBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 27.03.1980 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDE GEMÄSS § 2a ABS. 6 DES BBAUG VOM 18. 8. 1976 AM 02.07.1980 ORTSÜBLICH DURCH AUSHANG BEKANNTMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES HAT MIT DER BEGRÜNDUNG VOM 10.07.1980 BIS 11.08.1980 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SASSENBURG, DEN 10.11.1981

*(Signatures)*

DER RAT DER GEMEINDE SASSENBURG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN IN SEINER SITZUNG AM 09.10.1980 NACH PRÜFUNG DER FRISTGEMÄSS VORBRACHTEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEMÄSS § 9 DES BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SASSENBURG, DEN 10.11.1981

*(Signatures)*

DER VOM RAT DER GEMEINDE SASSENBURG IN DER SITZUNG VOM 09.10.1980 BESCHLOSSENE BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT GEMÄSS § 11 DES BBAUG NACH MASSGABE DER VERFÜGUNG 03.2102-51025 VOM HEUTIGEN TAGE GENEHMIGT.

BRUNSCHWEIG, DEN 20.11.81

BEZIRKSREGIERUNG BRAUNSCHWEIG  
IM AUFTRAG:

*(Signature)*

DIE GENEHMIGUNG SOWIE DER ZEIT DER AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN NR. 10 AM 15.06.81 BEKANNTMACHT WORDEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG VOM 06.07.81 WURDE DER BEBAUUNGSPLAN REPRÄSENTATIV VERBUNDLICH.

DER RAT DER GEMEINDE SASSENBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.11.78 DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN GEFASST. DIESER BESCHLUSS WURDE MIT AUSHANG VOM 21.11.78 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.

SASSENBURG, DEN 26.04.81

*(Signatures)*

# B E G R Ü N D U N G

---

zum Bebauungsplan " Baukelsfeld II "  
der Gemeinde Sassenburg, OT. Westerbeck

Landkreis Gifhorn

---

## 1.0 Allgemein

Die frühere Gemeinde Westerbeck ist lt. § 6 des "Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn" vom 27.11.1973 Ortschaft der Gemeinde Sassenburg. Sie ist über die Landesstraße L 289 (Gifhorn - Ehra-Lessien) zu erreichen.

Die öffentliche Verkehrserschließung erfolgt mehrmals täglich durch Busverbindungen der Kraftverkehrsgesellschaft Vorsfelde.

Die Ortschaft Westerbeck hat z.Zt. 1.100 Einwohner.

Das regionale Raumordnungsprogramm weist Westerbeck als Nebenzentrum mit der Entwicklungsaufgabe "Wohnen" aus, d.h. hier sind über die Eigenentwicklung hinaus Wohngebiete für den Zugang von außen zu entwickeln.

Beides trifft hier besonders zu, da eine starke Nachfrage aus den Städten Wolfsburg, Gifhorn und Braunschweig besteht.

## 1.1 Entwicklung des Planes:

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem zur Genehmigung vorliegenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg entwickelt und aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.11.1978 aufgestellt.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung und Ziel des Bebauungs-  
planes:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird notwendig, um den Bedarf an Wohnbauflächen für die örtliche Entwicklung zu sichern, die Lücke im vorhandenen Siedlungsgebiet "Baukelsfeld" und im Dorfkern zu beseitigen und die Erschließungsanlagen den Vorschriften entsprechend ebenfalls zu sichern.

-----

Bauflächen:

Dem Charakter des Siedlungsgebietes und dem vorhandenen Ortskern entsprechend werden die Bauflächen innerhalb des Planwirkungsbereiches unterteilt in

Wohngebiet	(WA)	Grundflächenzahl	(GRZ)	0,30
		Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,40
		eingeschossige Bauweise		

um sich den bestehenden, angrenzenden Gebäuden anzupassen.

Im Norden und Osten des Neubaugebietes schließt der Bebauungsplan "Baukelsfeld I" an. Lt. Flächennutzungsplanentwurf ist dieser als (WA), allgemeines Wohngebiet eingestuft. Da der Bebauungsplan überwiegend an dieses Gebiet angrenzt, ist auch hier, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, ein WA vorgesehen.

Der Westen des Neubaugebietes schließt ab mit der vorh. Straße "Triftweg". Das weiterwestlich folgende Gebiet ist lt. Flächennutzungsplan als dem Landschaftschutz unterliegende Fläche dargestellt, die sich entlang des Triftweges in nördlicher und südlicher Richtung fortsetzt.

Im Süden und Südosten des Neubaugebietes befindet sich landw. genutzte Fläche. Das Neubaugebiet ist hier, durch einen im Bebauungsplan vorgesehenen neu anzulegenden Grünstreifen, abgeschirmt.

### Verkehrsflächen:

Die vorgeschlagene Straßenführung stellt die Fortsetzung der Erschließungsmaßnahmen im vorhandenen Siedlungsgebiet "Baukelsfeld I" zum Neulandgebiet "Baukelsfeld II" dar.

Die Planstraße A ist insgesamt 7,50 m breit und als Hauptanliegerstraße vorgesehen. Sie endet am südlichen Abschluß des Bebauungsplanes und ist so angelegt, daß bei Fortsetzung der Bebauung in südlicher Richtung, diese Straße weitergeführt werden kann.

Von dieser Planstraße A zweigen die Planstraße E mit 6,-- m Breite, Planstraße B mit 9,-- m Breite, Planstraße C mit 7,50 m Breite als direkte Anliegerwege ab. Der Fußweg 1 ist als Durchgangsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer von der Planstraße A zum Tirftweg gedacht. Die Planstraße D mit 11,-- m Breite ergänzt, zusammen mit der Planstraße B, die Erschließung im Südosten von der L 289. Sie ist so angelegt, daß sie, wie Planstraße A, in südlicher Richtung fortgeführt werden kann. Von ihr zweigt der Planweg 1 mit 5,-- m Breite ab.

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

### Park- und Stellplätze:

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkflächen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Stellplätze sind durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

### Grünflächen:

Die im Bebauungsplan auf den privaten Grundstücken ausgewiesenen Grünstreifen müssen von den Grundstückseigentümern angelegt und dauernd unterhalten werden. Grünflächen auf dem geplanten Kinderspielplatz und auf der Parzelle zwischen dem Fußweg 2 und den Flurstücken 197/18 und 199/34 sind öffentliche Flächen und werden von der Gemeinde Sassenburg bepflanzt und gepflegt.

### Berücksichtigung des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes:

Im geplanten Neubaugebiet ist ein Kinderspielplatz in der Größe von 1,272,- qm ausgewiesen. Der Spielplatz ist für Kinder (von 6 - 12 Jahren) leicht, ohne Gefahr durch Überqueren von stark befahrenen Straßen, zu erreichen. Er ist so angeordnet, daß, bei Fortschreitung der Bebauung nach Süden, der Spielplatz nach dort erweitert werden kann. Der Spielplatz grenzt im Süden an den im Bebauungsplan kenntlich gemachten Grünstreifen an. Durch die gewählte Art der Bebauung (Einfamilienwohnhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis 6 Jahre) auf den privaten Grundstücken ausreichende Spielmöglichkeit finden.

### Schulen :

In der Gemeinde Sassenburg, OT Westerbeck ist z.Zt. eine Grundschule vorhanden.

Der Schulbaukomplex ist vom Neubaugebiet ca. 0,5 km entfernt.

### Weiterbildende Schulen:

- a) Orientierungsstufe Weyhausen
- b) Hauptschule in Neudorf-Platendorf
- c) Realschule in Weyhausen
- d) Gymnasium in Gifhorn
- e) Berufsfachschulen in Gifhorn

Die Entfernung Westerbeck - Gifhorn beträgt ca. 8 km.

Für den Schülertransport vom OT Westerbeck nach Gifhorn ist der Landkreis Gifhorn zuständig. Er wird auch von diesem durchgeführt.

Ver- und Entsorgung:

Es ist vorgesehen, daß Wohnbaugebiet in die vorh. Verbundnetze für Ver- und Entsorgung in der Gemeinde Sassenburg, Ortschaft Westerbeck, einzubeziehen.

a) Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation:

Das Baugebiet wird in die bestehende Mischwasserkanalisation der Gemeinde Sassenburg, OT Westerbeck angeschlossen.

Die häuslichen Abwässer werden über einen Kontrollschacht auf dem Grundstück in die Kanalisation geleitet, in den vorhandenen Klärteichen gereinigt und danach in den Moorkanal abgeleitet.

b) Wasserversorgung:

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

c) Stromversorgung:

Das Neubaugebiet wird zuständigkeitshalber von der Landelektrizität Wolfsburg-Fallersleben versorgt.

d) Abfallbeseitigung:

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

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

Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes werden die Straßenflächen von den Grundstückseigentümern durch die Gemeinde Sassenburg angekauft. Nach dem Ausbau der Straßen werden die Kosten entsprechend dem BBauG für den Straßenbau umgelegt. 90 % der Kosten sind durch den Grundstückseigentümer zu zahlen. 10 % gehen zu Lasten der Gemeinde. Bei Weigerung des Grundstückseigentümers, die Straßenflächen an die Gemeinde zu veräußern, ist ein Enteignungsverfahren gem. § 85 - 92 BBauG vorgesehen. Die Kosten der Gemeinde werden im Vermögenshaushalt für 1980 - 1981 veranschlagt und nach dem Ausbau der Straßen umgelegt. Bei Baubeginn erhebt die Gemeinde eine Vorausleistung auf die tats. entstehenden Kosten.

1.4 Herstellen öffentlicher Straßen:

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

2.0 Städtebauliche Werte:

2.1 Bruttobaugebiet	8,9250	ha
2.2 Nettobaulandflächen	7,2872	ha
2.3 bebaute Flächen	-----	
2.4 Kinderspielplatz	0,1272	ha
2.5 Verkehrsflächen	1,4701	ha
2.6 öffentl. Grünflächen	0,0293	ha
2.7 Versorgungsanlagen	0,0112	ha
	8,9250	ha
	=====	
2.8 Verkehrsflächen gesamt:	1,4701	ha
2.9 davon Straßen und Wohnwege	1,3241	ha
2.10 davon ruhende Verkehrsflächen (Parkplätze)	0,1460	ha
2.11 öffentliche Parkplätze	146	Stück

3.0 Wohneinheiten:

3.1 Zahl der Einfamilienwohnhäuser:

I - geschossig = 76 x 1,5 WE = 112,5 WE  
=====

3.2 Zukünftige Einwohner voraussichtlich:

112,5 WE x 3 Personen / Je Wohneinheit  
gesamt Einwohner = 338  
=====

3.3 Nettowohndichte 46,4 Einwohner / ha.

Kostenberechnung im einzelnen:

Der Gemeinde Sassenburg voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BBauG i.V. mit § 24 BBauG)  
für:

1. Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen.

14.701,- qm x DM 20,-- = DM 294.020,--  
=====

2. Erschließungsmaßnahmen:

a) Baustelleneinrichtung = DM 25.000,--  
b) Straßenbeleuchtung = " 70.000,--  
c) Hochbordanlage = " 155.500,--  
d) Fahrbahnen = " 662.050,--  
e) Gehwege und Parkplätze = " 85.000,--  
f) Regenwasserkanal = " 125.000,--

DM 1.122.550,--  
+ 13 % MwSt = " 145.931,50

Summe 2 = DM 1.268.481,50  
=====

3. Erwerb öffentl. Flächen und dessen Ausbau:

a) Spielplatz: 1.272,- qm x DM 20,-- = DM 25.440,--  
Ausbau = " 10.000,-- = DM 35.440,--

b) öffentl.Grün-  
flächen: 293,- qm x DM 20,-- = DM 5.860,--  
Ausbau = " 7.240,-- = " 13.100,--

DM 48.540,--  
=====



4. Planungskosten = DM 30.000,--  
=====

---

Zusammenstellung der Erschließungskosten:

Summe 1	DM 294.020,--
Summe 2	" 1.268.481,50
Summe 3	" 48.540,--
Summe 4	" 30.000,--
	<hr/>
Gesamtkosten	DM1.641.041,50 =====

---

Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge:

a) Gesamtkosten	=	DM 1.641.041,50
b) Abgaben lt. Satzung	=	" 1.476.937,--
		<hr/>
verbleibt Anteil für die Gemeinde		DM 164.104,50 =====


Ausgearbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der  
Gemeinde Sassenburg.



Gifhorn, den 10. Juli 1979

Architektenbüro  
Alfons L u t z  
Steinweg 16  
3170 G i f h o r n  
=====

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan "Baukelsfeld II" und dem städtebaulichen Entwurf in der Zeit vom 10. JULI 1980 bis 11. AUG. 1980 öffentlich gem. § 2a (6) BBauG aus-  
legen.


Sassenburg, den 10. NOV. 1980

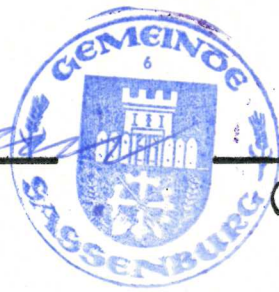
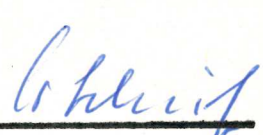
  
\_\_\_\_\_  
( Gemeindedirektor )

  
  
\_\_\_\_\_  
( Bürgermeister )

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat in seiner Sitzung vom 09. OKT. 1980 die Begründung zum Bebauungsplan "Baukelsfeld II" beschlossen.

Sassenburg, den 10. NOV. 1980

  
\_\_\_\_\_  
( Gemeindedirektor )

  
  
\_\_\_\_\_  
( Bürgermeister )