

Bebauungsplan

„BAUKELS FELD“ M. = 1 : 1 000

GEMARKUNG WESTERBECK, FLUR 3 tlw.

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND IM
EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE
SASSENBURG.

DANNENBÜTTEL, DEN 24.6.74
H. Helms
BAU-ING.

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 2 (6)
DES BUNDESBAUGESETZES IN DER ZEIT
VOM 26.6.74 BIS ZUM 27.7.74 AUFGRUND
DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.6.1974



H. Helms
GEMEINDEDIREKTOR

AUFGESTELLT GEMÄSS § 2 (1) DES BUN-
DESBAUGESETZES UND ALS SATZUNG
GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES
UND § 6 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GE-
MEINDEORDNUNG VOM RAT DER GEMEINDE
BESCHLOSSEN AM 21.10.1974

WESTERBECK, DEN 22.10.1975
H. Helms
GEMEINDEDIREKTOR BÜRGERMEISTER

DER LANDKREIS GIFHORN HAT KEINE
BEDENKEN.

GIFHORN, DEN 4.11.1975 DER OBERKREISDIREKTOR
IM AUFTRAGE:
H. Helms
(BAURAT)

(GENEHMIGUNGSVERMERK)

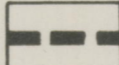

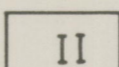
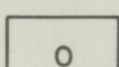
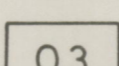
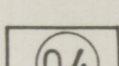
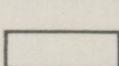
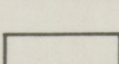
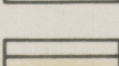
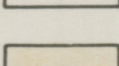
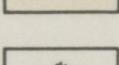
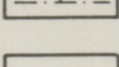
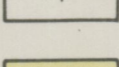
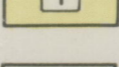
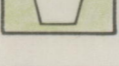

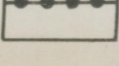
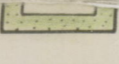
Genehmigt
gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes
vom 23.6.60
Lüneburg, den 11.11.1975
Der Regierungspräsident
G.Z.: 214 - 21102 - 61:155/5

Im Auftrage:
H. Helms
v. Osterhausen
LANDKREISPRÄSIDENT
LÜNEBURG

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 12
DES BUNDESBAUGESETZES AUFGRUND
DER HINWEISBEKANNTMACHUNG VOM
13.9.1976 IM AMTSBLATT FÜR DEN LAND-
KREIS GIFHORN NR. 10 VOM 1.10.1976

H. Helms
GEMEINDEDIREKTOR

FESTSETZUNGEN :

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
-  ALLGEMEINES WOHNGEBIET
-  ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
-  OFFENE BEBAUUNG
-  GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
-  GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
-  BAUGRENZE
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
-  ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
-  SICHTDREIECK - VON BEBAUUNG UND BEWUCHS,
SOWIE JEDLICHER SICHTBEHINDERUNG HÖHER
ALS 80 cm ÜBER STRASSENKRONE FREIZUHALTENDE
FLÄCHE
-  ZU- UND ABFAHRTVERBOT
-  TRAFOSTATION
-  KINDERSPIELPLATZ
-  FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF
- KIRCHLICHE ZWECHE -
-  GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
-  GRÜNSTREIFEN
-  IM BEREICH DES GRÜNSTREIFENS SIND CA.
25 BIS 30 BAUME AUF 100 m² MIT EINHEIMI-
SCHEN BAUMTEN (GEM. § 9 ABS. 15 BBauG)
DICHT ANZUPFLANZEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

DIE MINDESTBAUPLATZGRÖSSE MUSS
700 m² BETRAGEN.

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGEN-
SCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE BAULICHEN ANLAGEN
SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH
DEM STANDE VOM 23.7.71 NACH. SIE IST IM BEZUG AUF
DARSTELLUNG DER GRENZEN UND BAULICHEN ANLAGEN
GEOMETRISCH EINWANDFREI.

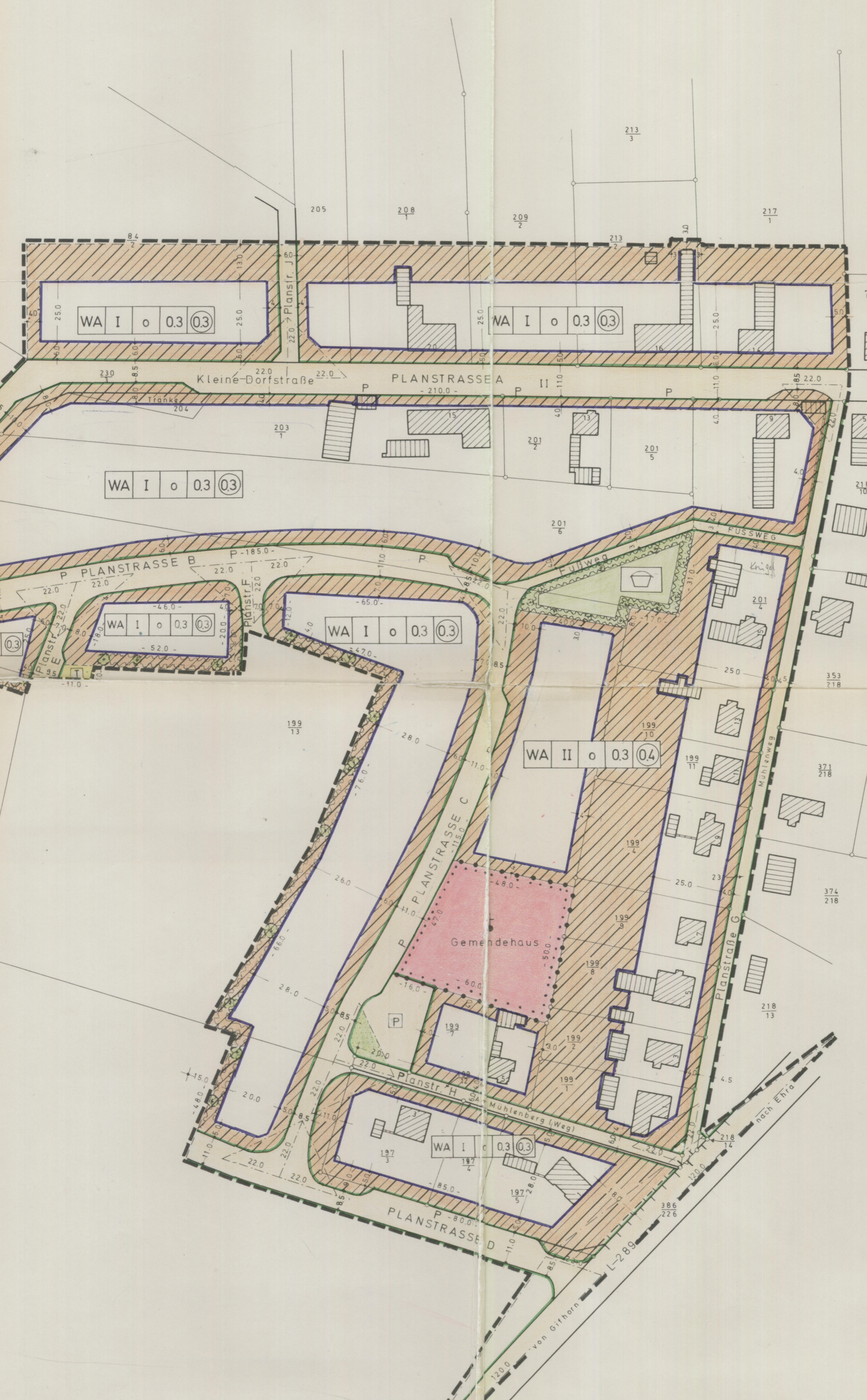
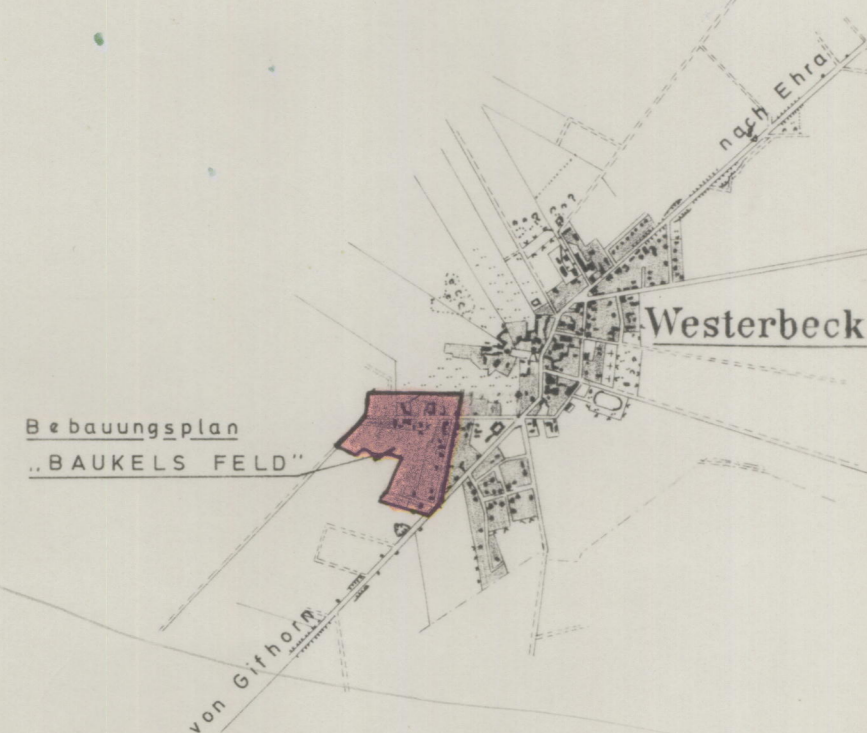
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRUND-
STÜCKSGRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI
MÖGLICH.



Gifhorn 28. Okt. 1975

KATASTERAMT
[Signature]
Unterschrift

ÜBERSICHTSKARTE
M. = 1 : 25 000



Begründung

zum Bebauungsplan "Baukelsfeld" der Gemeinde
Sassenburg - Ortschaft Westerbeck - Landkreis
Gifhorn

I Allgemeine Begründung:

In der Gemeinde Sassenburg besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II Wohnungsbaugesetzes. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von 75 Wohneinheiten abgestellt, wovon bereits 25 vorhanden sind, und deckt den Wohnbedarf zusammen mit dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan "Am Heidekrug" in der Ortschaft Neudorf-Platendorf für voraussichtlich drei Jahre.

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Westerbeck als Wohngebiet ausgewiesen und auch im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Sassenburg als Wohnbaufläche dargestellt.

II Besondere Merkmale:

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 8,8 ha. Es sind 54 Bauplätze für die Errichtung von ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden vorgesehen. Hiervon sind bereits 18 Bauplätze bebaut.

Die Geschosflächenzahl darf bei den eingeschossigen Gebäuden 0,3 und bei den zweigeschossigen Gebäuden 0,4 nicht überschreiten.

Die Grundflächenzahl beträgt für das gesamte Plangebiet 0,3.

Eine Fläche von ca. 2.600 qm ist als Gemeindebedarfsfläche für kirchliche Zwecke vorgesehen.

Der Kinderspielplatz hat eine Gesamtfläche von 1.219 qm; hiervon werden ca. 500 qm bepflanzt, so daß noch ca. 719 qm Nettospielplatzfläche bleiben. Das sind 3,2 % der zulässigen Geschosflächen.

III
Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 8,7867 ha
davon sind (z. B.: Landw. Nutzfläche) _____ ha
- Kinderspielplatz 0,1219 ha
- Gemeindebedarfsfläche (Kirche) 0,2665 ha
- Sichtdreieck - L 289 - 0,2162 ha 0,6046 ha
- b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 8,1821 ha
- c) Erschließungsflächen
(unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Straßen, Wege und Plätze:

	Bezeichnung	Querschn. m	Länge m	Eckabrundg. u. dergl. qm	Fläche qm	
vorh.:	Planstr. G (Mühlenweg)	4,50	284		1.278	
	Planstr. H (Am Mühlenberg)	6,00	127		762	
	Planstr. A (Kl. Dorfstr.)	8,50	30		255	
		11,00	210		2.310	
		8,50	95		808	
		11,00	45		495	
		7,00	20		140	
		11,00	38		418	
	gepl.:	Planstr. J	6,00	44		264
		" E }	7,00	25		175
9,50			10		95	
" F			7,00	18		126
" D		8,50	18		153	
		11,00	75		825	
		8,50	20		170	
		11,00	45		495	
		" C	8,50	70		595
" B		11,00	115		1.265	
		8,50	43		365	
		8,50	20		170	
		11,00	185		2.035	
Fußweg		8,50	25		212	
		3,00	108		324	

13.735

2. Parkflächen

626

3. sonst. Erschließ.-Flächen
(Grünanlagen)

14.361

insgesamt 1.4361 ha

(= 17,5 % des Bruttobaugebietes)

d) Das Nettobauland beträgt mithin 6.7460 ha
davon sind bereits bebaut 3.0444 ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland 3.7016 ha

e) Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	18	Einfam.-Häuser mit	25	WE.
Geplant sind	32	Einfam.-Häuser mit	42	WE.
	4	Mehrfam.-Häuser mit	<u>8</u>	<u>WE.</u>
		insges.	75	WE.

=====

75 WE. x 3,5 = 262,5 Personen

Besiedlungsdichte = 39 Personen je ha Nettobauland.

f) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1geschossigen Bebauung 14.631 qm Geschoßfläche

2geschossigen Bebauung 7.475 qm Geschoßfläche

3geschossigen Bebauung -- qm Geschoßfläche

Die nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

qm Geschoßfläche
qm Nettobauland

im eingeschossigen Bereich 0,3 Gfz
im zweigeschossigen Bereich 0,4 Gfz
im dreigeschossigen Bereich -- Gfz

IV Verkehrliche Erschließung:

Das Plangebiet wird durch eine in westlicher Richtung verlaufende Straße erschlossen, welche im Südosten des Bebauungsgebietes mit Genehmigung des Straßenbauamtes Celle in die L 289 einmündet. Die Straßen "Mühlenweg" und "Am Mühlenberg" erhalten keine Zufahrt mehr zur Landstraße 289.

Für den ruhenden Verkehr ist ein Parkplatz von 600 qm und ein Parkstreifen entlang den Planstraßen A, B, C und D festgesetzt.

Alle geplanten Straßen erhalten Gehwege mit Hochbord.

V Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Wolfsburg.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Mischwasserkanalisation mit nachgeschalteten Klärteichen.

VI Kosten der Durchführung der Erschließung:

Im Plangebiet sind Straßen, Wege und Parkflächen mit einer Gesamtfläche von 14.361 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von DM 50,-- je qm für Erwerb der Flächen und deren Freilegung, für die Fahrbahnen, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von DM 718.050,--

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (§§ 128 und 129) und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen trägt die Gemeinde 10 % von dem Erschließungsaufwand

DM 71.805,--

verbleiben DM 646.245,--

Die von den Anliegern zu tragenden Erschließungskosten für Straßen, Wege und Parkflächen betragen somit DM 9,58 pro qm Nettobauland.

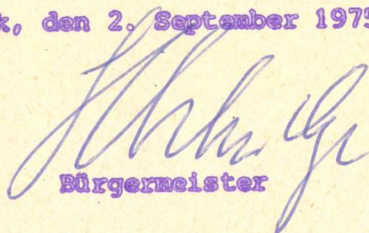
Die Kosten betragen für

a) Wasserversorgung DM 35.000,--

b) Kanalisation DM 240.000,--

Die entstehenden Kosten für Wasserversorgung und Kanalisation werden gemäß der Gebührensatzung auf die einzelnen Anlieger verteilt.

Westerbeck, den 2. September 1975


Bürgermeister


Gemeindedirektor