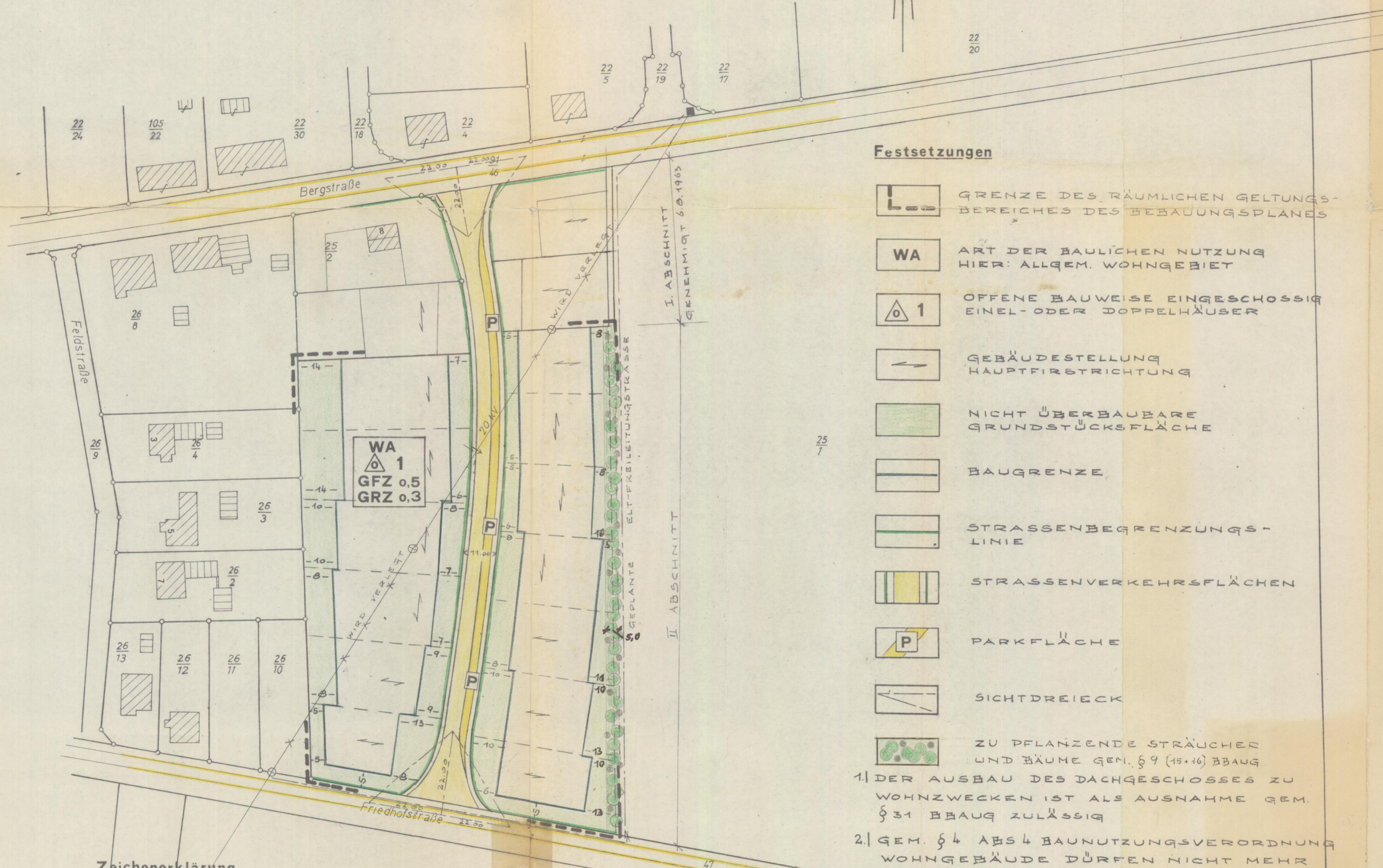


STRASSENPROFIL M 1:100



Festsetzungen

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
HIER: ALLGEM. WOHNGEBIET
- OFFENE BAUWEISE EINGESCHOSSIG
EINEL- ODER DOPPELHÄUSER
- GEBÄUDESTELLUNG
HAUPTFIRBTRICHTUNG
- NICHT ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- BAUGRENZE
- STRASSENVERGRENZUNGS-
LIZIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- PARKFLÄCHE
- SICHTDREIECK
- ZU PFLANZENDE STRÄUCHER
UND BÄUME GEM. § 9 (15-16) BBAUG

1. DER AUSBAU DES DACHGESCHOSSES ZU
WOHNZWECKEN IST ALS AUSNAHME GEM.
§ 31 BBAUG ZULÄSSIG
2. GEM. § 4 ABS 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
WOHNGEBÄUDE DÜRFEN NICHT MEHR
ALS ZWEI WOHNUNGEN ENTHALTEN
3. DIE FLÄCHEN INNERHALB DER SICHTDREIECKE
SIND VON JEDLICHER BEBAUUNG UND
JEDLICHEN BEWUCHS BIS 0,80M HOHE ÜBER
STRASSENKRONE FREIZUHALTEN.
4. ENTLANG DER OSTGRENZ DES BEBAU-
UNGSGEBIETES IST EINE HECKE BZW EIN
PFLANZSTREIFEN AUS GEEIGNET STRÄUCHERN
ANZULEGEN.

Zeichenerklärung

- NICHT BINDENDE
GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORH. AUSGEBAUTE
STRASSEN
- VORHANDENE BEBAUUNG
- VORHANDENE ELT-FREILEITUNG
- VORH. PARZELLEN-
GRENZEN



Gifhorn 29. Jan. 1970

Katasteramt

Unterschrift

Die Gemeinde hat nach § 10 BBAUG diesen
Bebauungsplan beschlossen.

Westerbeck den 16.1.70
Ort, Datum des Ratsbeschlusses



Der Vorsitzende
des Gemeinderats

Der Bürgermeister

1. Beigeordneter

Für die Bearbeitung des Planentwurfs.

Dammhölzel 20.8.1969
Ort, Datum

Herbert...
3177...
Tel. 05374/2105

Der Landkreis Gifhorn hat
keine Bedenken.

Gifhorn, den 23.3.70

Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

Kreisoberbaurat

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BBAUG
mit Verfügung vom 25. Juni 1970
genehmigt worden.

Krüning den 25. Juni 1970
Ort, Datum

Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Siegel

gle. Unterschrift

Die Gemeinde hat am 26.8.1969 die
Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Westerbeck den 24.1.70
Ort, Datum



Der Bürgermeister

1. Beigeordneter

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit
Begründung hat auf die Dauer eines Monats
vom 24.11.1969 bis 31.12.1969
einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort
und Zeit der öffentlichen Auslegung sind
am 12.11.1969 ortsüblich bekannt
gemacht worden.

Westerbeck den 24.1.70
Ort, Datum



Der Bürgermeister

Unterschrift

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes
sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Aus-
legung nach § 12 BBAUG sind am
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ort, Datum

Siegel

Unterschrift

2. Genehmigung v. 25.6.70

1. Bauabschnitt

Mehrausfertigung

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Bergstraße" (II. Abschnitt)
der Gemeinde Westerbeck, Krs. Gifhorn.

I. Allgemeine Begründung

Die Gemeinde Westerbeck sieht sich aufgrund der ständigen Nachfrage an Baugrundstücken für Wohngebäude und Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes veranlaßt, einen weiteren Bebauungsabschnitt als Fortsetzung des Bebauungsplanes "Bergstraße" der bereits am 6.8.1963 vom Reg.-Präsidenten in Lüneburg mit Az. I c/ H 4 a (39) Gi 135/II genehmigt wurde, auszuweisen.

Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Der II. Abschnitt des Planes ist auf die Errichtung von 13 Wohngebäuden, überwiegend Einfamilienwohnhäuser mit ea. 17 Wohnungen aufgestellt und deckt den Wohnbedarf für voraussichtlich 1970.

Das Gelände ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde als allgem. Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan schreibt eine Bebauung mit Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen in eingeschossiger offener Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäuser vor. Der Ausbau des Dachgeschosses zu einer selbständigen Wohnung sowie die Errichtung von Ställen zur Kleintierhaltung ist zulässig.

Die Geschoßflächenzahl darf 0,5, die Grundflächenzahl 0,3 nicht überschreiten.

II. Besondere Merkmale

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung ist wie die vorhanden angrenzende Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienwohnhäusern ausgeführt und ist als Fortsetzung dieser Bebauung zu sehen. Das Plangebiet liegt zwischen zwei mit einer Fahrbahndecke versehene Wege die in die Feldmark bzw. zum Wasserwerk Westerbeck - der Stadtwerke Wolfsburg - führen.

III. Städtebauliche Werte

a. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von: 1.3580 ha
weitere Flächen sind nicht mit eingeschlossen

b. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach: 1.3580 ha

c. Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege und Plätze
vorhanden

geplant 190 x 8,00

keine
1.520,- m²

2. Parkflächen 190 x 3,00

570,- "

2.090,- m²

3. Sonstige Erschließ. Flächen

(Grünanlagen)

= 15,4% des Bruttogebietes

keine

d. Das Nettobauland beträgt mithin:

1.1490 ha

davon sind bereits bebaut

für die Bebauung noch zur Verfügung
stehendes Bauland

1.1490 ha

e. Besiedlungsdichte

Vorhanden sind:

Geplant sind: 13 Einfamilienhäuser =

17 WE

17 WE x 3,5 = 60 Personen

Besiedlungsdichte = rd. 51 Personen je ha Nettobauland

f. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich
5,745 m² geschoßfläche

Die nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt
berechnet:

$$\frac{5,745 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}}{11,490 \text{ m}^2 \text{ Nettobauland}} = 0,5 \text{ GFZ}$$

IV. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine Straße (Querstraße) die zwei in die Feldmark führende Wege miteinander verbindet, erschlossen. Diese geplante Wohnstraße soll in einer Breite von insgesamt 11.- m mit beidseitigem Hochbord, 1,50 m breiten Gehwegen, einer 5.- breiten Fahrbahn und mit durchgehenden Parkstreifen 3,00 m breit in Schwarzdäcke angelegt werden. Die Entwässerung der Straßen soll durch Einläufe mit Anschluß an die z.Zt. geplante Mischwasserkanalisation erfolgen.

V. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Westerbeck ist an das Wasserversorgungsnetz des Wasserwerkes Westerbeck der Stadtwerke Wolfsburg angeschlossen. Der Anschluß des Plangebietes an diese zentrale Wasserversorgungsanlage ist technisch gewährleistet und soll nach der Vermessung der geplanten Straßenfläche erfolgen.

Bis zum Bau einer zentralen Abwasserbeseitigungsanlage kommen als Übergangslösung Kleinkläranlagen nach DIN 1987 Ziff. 5.3 und DIN 4261 Ziff. 1.12 zur Ausführung. Die Grundstücksgrößen, Bodenverhältnisse und der Grundwasserstand lassen eine Versickerung zu. Nach Erstellung und Inbetriebnahme der zentralen Anlage besteht Anschlußzwang.

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen und Parkflächen mit einer Gesamtfläche von 2.090,- m² vorgesehen.

Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 45,- DM/ m² für Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Gehwege, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben hierfür Kosten von:

$$2.090,- \text{ m}^2 \times 45,- = 94.050,- \text{ DM}$$

Für den Erwerb der noch erforderlichen Wegeflächen entstehen bei der Annahme eines Satzes von 5,-DM/ m² Kosten von:

$$2.090,- \text{ m}^2 \times 5,- = 10.450,- \text{ DM}$$

Gesamtkosten mithin:

$$\begin{array}{r} 104.500,- \text{ DM} \\ \hline \text{=====} \end{array}$$

Nach den Bestimmungen des BBauG §§ 128 und 129 trägt die Gemeinde mindestens 10% von dem Erschließungsaufwand.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen entfallen hier. Die für die Straße erforderliche Grundstücksfläche wird vom Eigentümer gegen Entgelt zur Verfügung gestellt und von der Gemeinde zu gegebener Zeit erworben.

Umlegungen und Enteignungen sind nicht erforderlich.

..... **Westerbeck** den *16. 1. 1970*



..... *[Handwritten Signature]*

**Der Bürgermeister
und Gemeindedirektor**