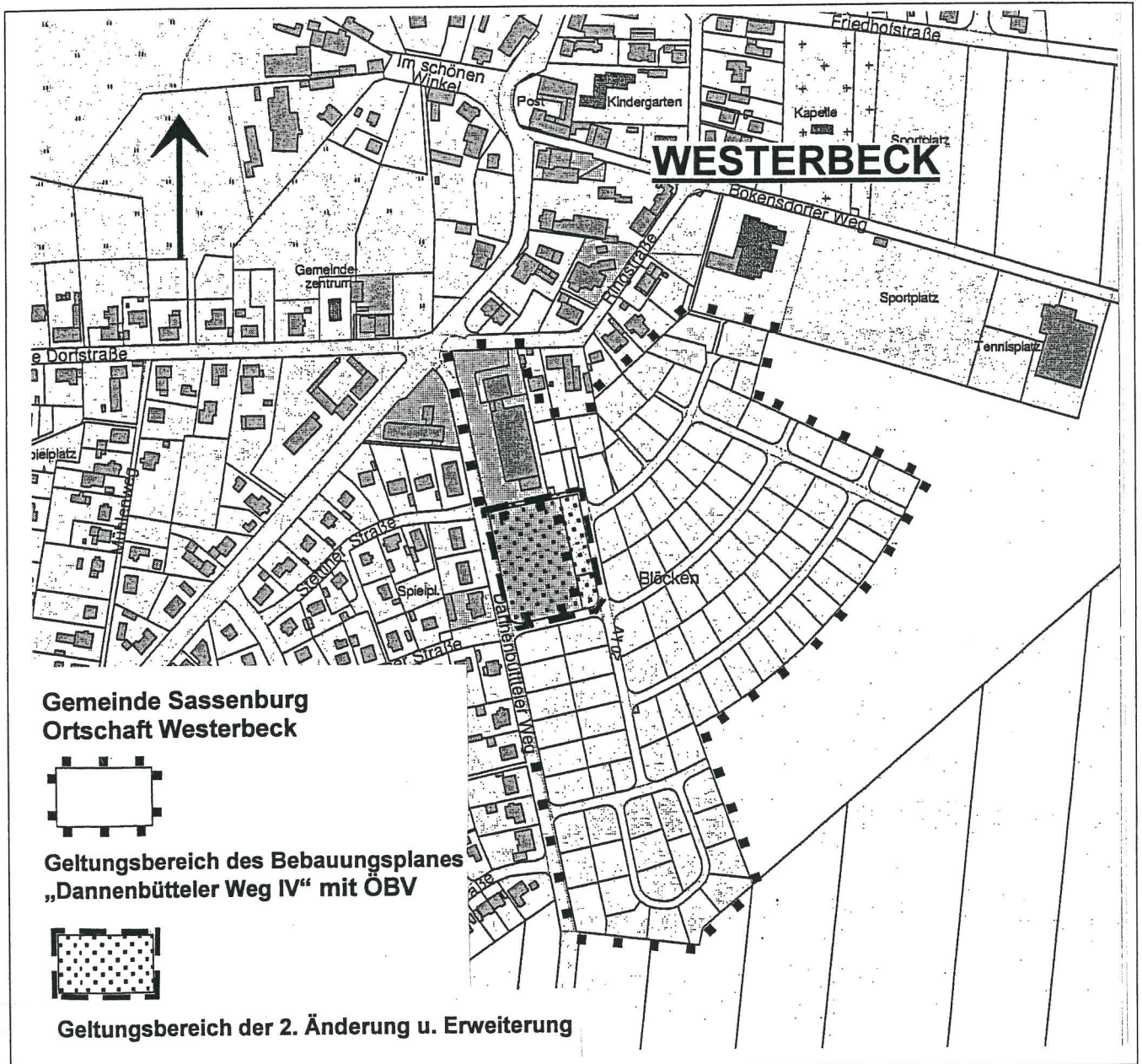


# URSCHRIFT

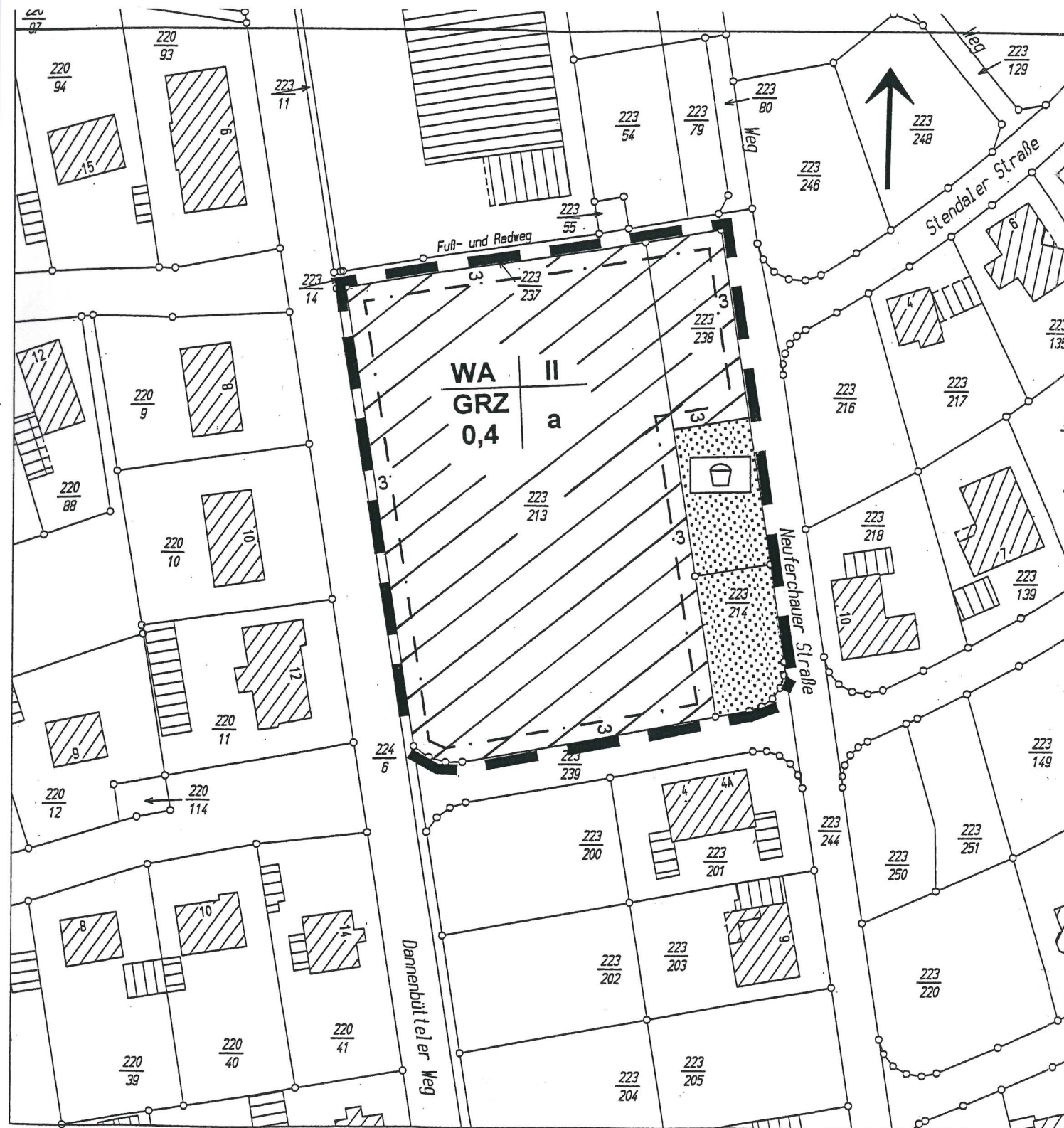
## Bebauungsplan „Dannenbütteler Weg IV“ mit ÖBV, 2. Änderung und Erweiterung, Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Westerbeck - beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB -



### Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage im Maßstab 1 : 1000
- Verfahrensvermerke
- Begründung





## Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),  
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
 siehe textliche Festsetzung Nr. 1 u. Nr. 4

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**a** abweichende Bauweise  
 siehe textliche Festsetzung Nr. 2

**Baugrenze**

**Grünflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**Grünfläche, öffentlich**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**Zweckbestimmung: Spielplatz**  
 siehe textliche Festsetzung Nr. 3

**Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung einer Wohnanlage mit bis zu 24 Wohneinheiten und den dazugehörigen Nebengebäuden zulässig.
2. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
3. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes für Kinder bis 12 Jahre zulässig.
4. Die Mindestgrundstücksgröße des im Allgemeinen Wohngebiet (WA) liegenden Flurstücks 223/213 der Flur 3 Gemarkung Westerbeck beträgt 5.000 m<sup>2</sup>.

## Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Die örtlichen Bauvorschriften des B-Planes „Dannenbütteler Weg IV“ gelten nicht für den Geltungsbereich der 2. Änderung.

PLANUNTERLAGE 1: 1000

anfertigt vom Katasteramt Gifhorn  
 Stand vom: 06/2010 Az.: L4-247/2010  
 Kartengrundlage Liegenschaftskarte  
 Gemarkung: Westerbeck Flur: 3

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

## URSCHRIFT

Gemeinde Sassenburg  
 Ortschaft Westerbeck

Bebauungsplan  
 „Dannenbütteler Weg IV“ mit ÖBV,  
 2. Änderung und Erweiterung

Maßstab: 1 : 1.000

Stand: 30.07.10  
 geändert am: 28.09.10

C-G-P Stadtplanung GmbH

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan gem. § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Sassenburg, den 27.12.2010

Arms  
Bürgermeister



## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Sassenburg, den 27.12.2010

Arms  
Bürgermeister

## Planunterlage

Kartengrundlage:  
Maßstab: 1 : 1.000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 06/2010).

Gifhorn, den 20.12.2010  
GLL Wolfsburg  
Katasteramt Gifhorn





## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 30.07.2010

**C·G·P**  
Stadtplanung GmbH  
Nelkenweg 9  
29392 Wesendorf  
Christiane Langer



## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.09.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11.10.2010 bis 12.11.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 27.12.2010

Arms  
Bürgermeister

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 05.10.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.11.2010 gegeben.

Sassenburg, den 27.12.2010

Arms  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 27.12.2010

Arms  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am *30.12.2010*  
im Amtsblatt Nr. *12* für den Landkreis Gifhorn bekannt  
gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am *30.12.10* in Kraft  
getreten.

Sassenburg, den *10.01.2011*

  
Arms  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist  
die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des  
Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg, den *20. Feb. 2012*

  
Arms  
Bürgermeister

# Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Dannenbütteler Weg IV“ mit ÖBV, 2. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Westerbeck

- beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung -

---

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. Allgemeines

- 1.01 Planungsanlass
- 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.03 beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB
- 1.04 Geltungsbereich
- 1.05 Rechtsgrundlagen

### 2. Planinhalte

- 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
- 2.02 Spielplatz
- 2.03 Ver- und Entsorgung
- 2.04 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
- 2.05 Lärmbelastung
- 2.06 Kreisarchäologie
- 2.07 Altlasten

### 3. Hinweise aus der Fachplanung

### 4. Verfahrensvermerk

## **1. Allgemeines**

### **1.01 Planungsanlass**

Anlass der Planung ist der beabsichtigte Neubau einer Wohnanlage östlich des Dannenbütteler Weges mit 24 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise.

Ein Teil dieser Flächen liegen im bestehenden Bebauungsplan „Dannenbütteler Weg IV“ mit ÖBV und sind dort als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, was jedoch nicht mit den angestrebten Nutzungsabsichten übereinstimmt. Ebenfalls in die Planung fließt eine ca. 0,5 ha große Fläche ein, die bisher keiner Nutzung zugeführt wurde und als unbeplanter Innenbereich zu beurteilen ist.

Mit der Neuordnung der Flächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung in zweigeschossiger, abweichender Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 geschaffen.

Mit der vorliegenden Planung kommt die Gemeinde ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch - BauGB).

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung - erarbeitet. Er wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Das gewählte Verfahren ist aus folgenden Gründen zulässig:

- die Grundfläche des Geltungsbereiches beträgt rd. 2.143 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter der maximal zulässigen Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>;
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor, da das Vorhaben nicht in die in Anlage 1 – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben – des UVP-Gesetzes fällt.

### **1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für den Planbereich „Sonderbauflächen - Handel“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) dargestellt. Für die im Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) vorgesehenen Flächen ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung mit der „W-Darstellung“ für Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) anzupassen.

### **1.03 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB**

Zur zeitnahen Schaffung von Baurechten in bestehenden Siedlungsbereichen hat der Gesetzgeber durch die Gesetzesnovelle vom 01.01.2007 den Gemeinden das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen an die Hand gegeben. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, deren städtebauliche Zielsetzung in der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer



Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung besteht. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet bzw.
- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> groß sein kann, wenn auf Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalles zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung, da sie dem allgemeinen Ziel des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung dient und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die Gesamtfläche des Plangebietes liegt mit 6.241 m<sup>2</sup> unter der für das beschleunigte Verfahren zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

## 1.04 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt in der Gemarkung Westerbeck, Flur 3. Er wird begrenzt durch den Dannenbütteler Weg und die Neufferchauer Straße und ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

## 1.05 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

## 2. Planinhalte

### 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung

Auf der Grundlage der angestrebten sowie der vorhandenen städtebaulichen Struktur weist die Gemeinde Sassenburg für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Nutzungsart „Allgemeine Wohngebiete“ (WA - § 4 BauNVO) aus.

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Diese Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden bereits vorhandenen Bebauung. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig, da durch die geplante Einrichtung die in der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge überschritten wird. Um eine zweckmäßige Bebauung zu erzielen, wird entsprechend der angestrebten Nutzung eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.



Die Gemeinde Sassenburg ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt.

## **2.02 Spielplatz**

Die Gemeinde beabsichtigt, die im bestehenden Bebauungsplan „Dannenbütteler Weg IV“ festgesetzte, aber noch nicht realisierte 1.241 m<sup>2</sup> groß Spielplatzfläche zu verkleinern, um den veränderten Nutzungsabsichten gerecht werden zu können. Die Fläche von rd. 750 m<sup>2</sup> ist nach Auffassung der Gemeinde ausreichend, um den derzeitigen und zukünftigen Bedarf abzudecken.

## **2.03 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser, Energie, Gas und Kommunikationstechnik) ist durch die bereits bestehenden Anlagen gesichert.

Das anfallende Oberflächenwasser ist schadlos zu versickern.

Bei Planung, Ausführung, Betrieb und Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Arbeitsblatt A 138) zu beachten.

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke haben die Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straßen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgabe der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

## **2.04 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Eingriffe in den Naturhaushalt sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes durch Neuversiegelung bzw. die Überbauung von Flächen möglich. Ein Ausgleich ist nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

## **2.05 Lärmbelastung**

Nördlich an die Planfläche angrenzend befindet sich ein Einkaufsmarkt, für den im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der schalltechnische Nachweis geliefert wurde, dass aus Sicht des Lärmschutzes keine Bedenken bestehen. Insofern kann hier auf nähere Ausführungen verzichtet werden.

## 2.06 Kreisarchäologie

Der Gemeinde sind in dem Planbereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## 2.07 Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist der Gemeinde nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion Hannover umgehend zu benachrichtigen.

## 3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

### Wasserverband Gifhorn - vom 02.11.10

Das anfallende Oberflächenwasser ist wie im übrigen Gebiet „Dannenbütteler Weg IV“ nach DWA-A 138 schadlos zu versickern.

Für die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers steht der Schmutzwasserhauptkanal in der „Neuferchauer Straße“ bzw. der Mischwasserhauptkanal im „Dannenbütteler Weg“ zur Verfügung.

#### Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

### Landkreis Gifhorn- vom 10.11.10

#### Untere Wasserbehörde

Hinweis auf § 49 Wasserhaushaltsgesetz.

#### Anmerkung:

Der Hinweis wird durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

## 4. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2010 bis 12.11.2010 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 16.12.2010 durch den Rat der Gemeinde beschlossen.

Sassenburg, den 27.12.2010

Arms  
Bürgermeister

