

# BEBAUUNGSPLAN WESTERBECK 1166 "IM FÖHRENGRUND" I. TEIL

GEMARKUNG WESTERBECK  
FLUR 4  
M. 1:1000

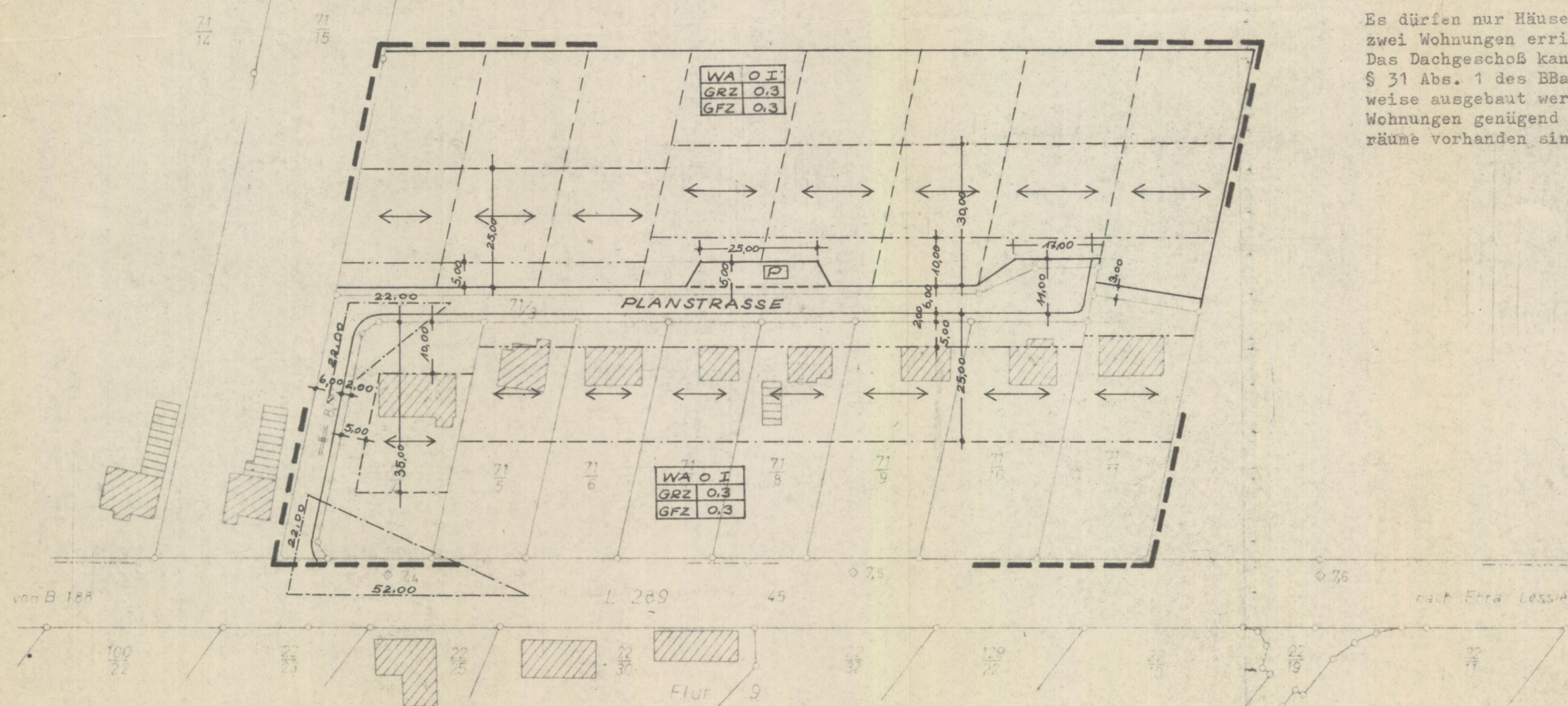
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE  
(NICHT RECHTSVERB.)
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- GRENZE DES RÄUML. GELT-  
BEREICHES DES BEB. PLANES
- SICHTDREIECK
- WA ALLG. WOHNGEBIET
- O OFFENE BEBAUUNG
- I ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Festsetzungen, die aus der Plandarstellung und der Zeichenerklärung nicht zu erkennen sind:

Es dürfen nur Häuser mit höchstens zwei Wohnungen errichtet werden. Das Dachgeschoß kann als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 des BBauG. ganz oder teilweise ausgebaut werden, wenn für alle Wohnungen genügend Trocken- und Abstellräume vorhanden sind.

- 1) AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE WESTERBECK, KRS. GIFHORN WESTERBECK/NEUHAUS DEN 20. MÄRZ 1966  
ORTSPLANER
- 2) ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 2(1) BBauG IN DER ZEIT VOM ..... BIS ZUM ..... AUFGRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM .....  
GEMEINDEDIREKTOR
- 3) AUFGESTELLT GEM. § 2(1) BBauG UND ALS SATZUNG GEM. § 10 BBauG UND § 6 NGO VOM RAT DER GEMEINDE BESCHLOSSEN AM ..... WESTERBECK, DEN .....  
BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIREKTOR
- 4) DAS KATASTERAMT BESCHIEINIGT DIE RICHTIGKEIT DER PLANUNTERLAGE FÜR DEN VORGESEHENEN ZWECK.
- 5) DER LANDKREIS GIFHORN HAT KEINE BEDENKEN GIFHORN, DEN .....  
DER OBERKREISDIREKTOR

- 6)
- 7) ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 12 BBauG AUF GRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM ..... BIS .....  
GEMEINDEDIREKTOR



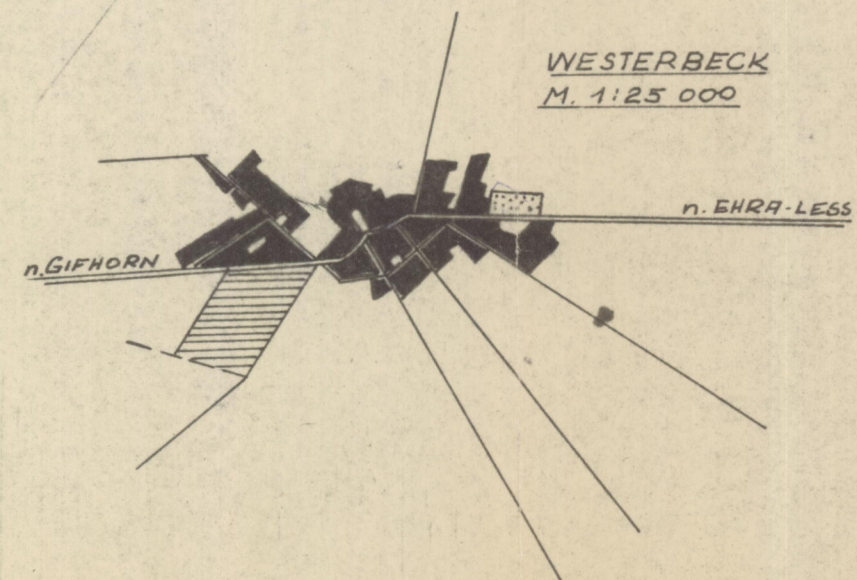
Dem Bauing. Otto Prilop in Westerbeck ist die Vervielfältigung unter den mit Bescheid des Katasteramtes Gifhorn vom 10. 3. 1966 - 3058 B - schriftlich anerkannten Bedingungen gestattet worden.

Die vermessungstechnische Richtigkeit der Planungsunterlage wird für deren Geltungsbereich bescheinigt.

Gifhorn, den 10. März 1966

Katasteramt

Vermessungsoberrat





**Ortssatzung**  
zum Bebauungsplan 1/66 "Im Föhrengrund"  
der Gemeinde **W e s t e r b e c k**, Landkreis Gifhorn

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4.3.1955 ( Nds. GVBl. S. 55) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.4.1963 ( Nds. GVBl. S. 255) und der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 ( BGBl. I S. 341) hat der Rat der Gemeinde Westerbeck am ... 22.10.1966 ... beschlossen:

**§ 1**

Für den Bebauungsplan 1/66 "Im Föhrengrund" gelten die durch zeichnerische Darstellung und Beschriftung des Planes getroffenen Festsetzungen. Darüber hinaus werden die folgenden weiteren Festsetzungen getroffen:

**§ 2**

1. Die Sichtdreiecke an den Straßenkreuzungen und -Einzündungen sind von Anpflanzungen, Kämen, Stapeln, Haufen und anderen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen freizuhalten. Mit Zustimmung der Gemeinde werden sie nur dort bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen, wenn sie nicht die Verkehrssicherheit durch Sichtbehinderung beeinträchtigen.

~~Soweit Einrichtungen vorhanden sind, haben Eigentümer und Besitzer ihre Beseitigung zu dulden. Für die hierdurch entstehenden Kosten wird Schadenersatz durch die Gemeinde geleistet.~~

2. Natürlicher Bewuchs aus Kämen ist nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu unterhalten und zu erneuern. Eine Entfernung von Kämen ist nur zulässig, wo es zur Errichtung eines Gebäudes unbedingt erforderlich ist.

**§ 3**

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, daß Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen errichtet werden. ~~(Für mit Einspruchsrecht der Gemeinde)~~

**§ 4**

Für Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBaug.

**§ 5**

Für den Fall der Nichtbefolgung des § 2 <sup>Abs.2</sup> dieser Ortssatzung wird ein Zwangsgeld bis zu DM 500,-- angedroht und die Ersatzvernahme auf Kosten säumiger Pflichtiger vorgesehen.

Für die Anwendung dieser Zwangsmittel gelten die §§ 35 und 37 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 21.3.1951 ( Nds. GVBl. S. 79) entsprechend.

**§ 6**

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung und des Ortes und der Zeit seiner öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

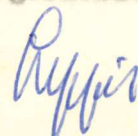
Westerbeck, den 25.10.1966 .....

1. Beigeordneter





Der Bürgermeister



Wenden!

Genehmigt

gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes  
vom 23. 6. 60

Auflagen .....  
*in der geänderten*  
.....  
*Fassung*  
.....

Lüneburg, den *4. April* 196*8*

**Der Regierungspräsident**  
Dezernat für Städtebau und Ortsplanung

Az.: *214-Gi 135/3*

Im Auftrage:



*[Signature]*  
Oberbaurat

## Begründung

zum Bebauungsplan 1/66 "Im Föhrengrund" der Gemeinde Westerbeck,  
Kreis Gifhorn

### I.

#### Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Westerbeck besteht ein großer Bedarf an Bau-  
grundstücken für Familienheime im Sinne des 2. Wohnungsbau-  
gesetzes und für Mietwohnungen. Der Bebauungsplan ist zur  
Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbe-  
reich aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von 31 Wohnungen abgestellt  
und deckt den Wohnbedarf zusammen mit dem Bebauungsplan  
"Am Dannenbütteler Weg" für voraussichtlich die nächsten zwei  
Jahre.

### II.

#### Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt allgemeines Wohngebiet (WA), und  
zwar in offener, eingeschossiger Bauart vor.

Die Grundflächenzahl  $\frac{\text{Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$  darf 0,3 nicht über-  
schreiten.

Die Geschoßflächenzahl  $\frac{\text{Geschoßfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$  darf 0,3 nicht  
überschreiten.

Für die insgesamt 16 Wohnhäuser sind 10 Einstellplätze vorgesehen.

*auf 0,4 bitte ändern*



III.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ..... ha  
 davon sind (z.B.: landw.Nutzfläche) ..... ha  
 ..... ha  
 ..... ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach ..... ha

c) Erschließungsflächen  
 (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Straßen, Wege und Plätze:

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckab- rundg. u.dgl. qm	Fläche qm
vorhanden: Planstr.	6.00	163		978
"	8.00	59	10	428
Wendepl.	5.00	19		95
geplant: Verbr. der Planstr.	2.00	163		326
Fußweg	3.00	23		69
<u>2. Parkflächen</u>				140
3. sonstige Erschließ.-Flächen (Grünanlagen)				

insgesamt 2,090 ha ..... ha

(= 10 % des Bruttobaugebietes)

d) Das Nettobauland beträgt mithin ..... 1,8110 ..... ha  
 davon sind bereits bebaut ..... 0,8982 ..... ha  
 für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland ..... 0,9128 ..... ha



e) Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind ..... 1 ..... Einfam.-Häuser mit ..... 1 ..... WE.  
..... 7 ..... Mehrfam.-Häuser mit ..... 14 ..... WE.  
geplant sind ..... Einfam.-Häuser mit ..... WE.  
..... 8 ..... Mehrfam.-Häuser mit ..... 16 ..... WE.  
  
zus. = ..... 31 ..... WE.

..... 31 ..... WE. x 3,5 = ..... 110 ..... Personen  
Besiedlungsdichte = ..... 120 ..... Personen je ha Nettobauland

f) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

1geschossigen Bebauung ..... 2700 ..... qm Geschoßfläche  
2geschossigen Bebauung ..... qm Geschoßfläche  
3geschossigen Bebauung ..... qm Geschoßfläche  
  
..... 2700 ..... qm Geschoßfläche

Die nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

qm Geschoßfläche

qm Nettobauland

im eingeschossigen Bereich ..... 0,3 ..... Gfz  
im zweigeschossigen Bereich ..... Gfz  
im dreigeschossigen Bereich ..... Gfz



#### IV.

##### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine Anliegerstraße erschlossen, welche von der Kreisstraße, die in Richtung Ehra-Lessien führt, abzweigt.

#### V.

##### Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Westerbeck ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Wolfsburg angeschlossen, welche im Gemeindegebiet ein Wasserwerk betreibt. Der Anschluß der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgungsanlage ist technisch gewährleistet. Für die Grundstücke besteht Anschlußzwang.

Im Augenblick läßt es sich noch nicht übersehen, wann für die Gemeinde eine zentrale Abwasserkläranlage errichtet wird. Bis zum Bau einer solchen Anlage kommen als Übergangslösung Kleinkläranlagen nach DIN 1987 Ziff. 5.3 zur Ausführung.

Die Grundstückgrößen und die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung der geklärten Abwässer zu.

Nach Inbetriebnahme einer zentralen Abwasserreinigungsanlage besteht Anschlußzwang.

#### VI.

##### Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen, Wege und Parkplätze mit einer Gesamtfläche von 2090 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 42,--DM/qm für Erwerb, Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung, ergeben sich Gesamtkosten von rd. 88 000,-- DM. Nach den Bestimmungen des BBSuG (§§ 128 + 129) trägt die Gemeinde mindestens 10% von dem Erschließungsaufwand.

VII.

Bodener Ordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Plätze die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.

Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde gemäß §§ 45 ff. , 80 ff. BBauG. Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzuliegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Es handelt sich hierbei um die Fläche von 535 qm aus dem Flurstück 71/12 der Flur 4, Gemeinde Westerbeck.

Westerbeck, ..... 25.10.1966 .....

*[Handwritten signature]*

.....  
1. Beigeordneter



*[Handwritten signature]*

.....  
Bürgermeister