

Bebauungsplan

'K O H L A I S C H E N II'

Gemeinde **Sassenburg**
 Ortsteil **DANNENBÜTTEL**
 M.1:1000

FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** WA - ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,25 GRUNDFLACHENZAHL
0,3 GESCHOSSFLACHENZAHL
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- WA** OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG!
— BAUGRENZE
- VERKEHRSLÄCHEN**
- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
— ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
— SICHTDREIECK (S. TEXTLICHE FESTSETZUNG)
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLANES
— KINDERSPIELPLATZ
— ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
— FUSSWEG
- BESTANDSANLAGEN**
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
— EIGENTUMSGRENZEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- GRUNDSTÜCKSMINDESTGRÖSSE 600 m²
- IMBEREICH DER SICHTDREIECKE SIND UNZULÄSSIG:
 - BAULICHE ANLAGEN UND STELLPLÄTZE ÜBER 80cm HÖHE (GEMESSEN ÜBER STRASSENKRONE) UND STELLPLÄTZE
 - EINFRIEDIGUNGEN UND BEWUCHS MIT MEHR ALS 80cm HÖHE GEMESSEN ÜBER STRASSENKRONE.
- AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSLÄCHEN SIND UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 4(1) BauNVO UND BAULICHE ANLAGEN, SOWEIT SIE NACH LÄNDERRECHT IN DEN ABSTANDSFLÄCHEN ZULÄSSIG SIND, WIE FOLGT ENGE SCHRÄNKT:
 - ZULÄSSIG SIND GEM § 23 BauNVO NUR: EINFRIEDIGUNGEN, PERGÖLEN, TEPPICHKLOPFSTANGEN, MÜLLBOXEN, PLATTENWEGE ^{SOWIE} GARAGEN MIT EINER GRUNDFLÄCHE VON HÖCHSTENS 30 m².
- IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET SIND NUR BAULICHE ANLAGEN GEMÄSS § 4 Abs 1,2 NR 1+2 BauNVO ZULÄSSIG. DIESE SIND:
 - WOHNHÄUSER
 - DIE DER VERSÖRGERUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHAUK- U. SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE NICHT STÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE.
 - ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE U. GESUNDHEIT ZWECKE.

S: HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN:
 DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS -OKFE- DARF BEI EBENEM GELÄNDE NICHT HÖHER ALS 50cm ÜBER DEM BEZUGSPUNKT UND NICHT TIEFER ALS DER BEZUGSPUNKT LIEGEN (NORMALHÖHE).
 DIE FIRSHÖHE WIRD AUF MAX. 9,00m ÜBER NORMALHÖHE FESTGESETZT.
 BEZUGSPUNKT IST DIE HÖHENLAGE DES IN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE LIEGENDEN PUNKTES, VON DEM AUS EIN RECHTER WINKEL HORIZONTAL ZUR MITTE DER STRASSENSEITIGEN GEBAUDESEITE FÜHRT.

ÜBERSICHTSPLAN M.1:25000



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH DEM STAND VOM 1.6.1980 AUS.

Wolfsburg, DEN 5.1.1982



DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON

P. Böttcher, H. Giffhorn, DEN 02.09.1982



DER RAT DER GEMEINDE SASSENBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.05.1982 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDE GEMÄSS § 2a(6) DES B.BAUG VOM 18.8.1976 AM 31.81 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES HAT MIT DER BEGRÜNDUNG U. DEM STÄDTEBAUL. ENTWURFSPLAN IN DER ZEIT VOM 19.1.81 BIS 18.2.81 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 SASSENBURG, DEN 08.01.1982



GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE SASSENBURG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN IN SEINER SITZUNG AM 27.81 NACH PRÜFUNG DER FRISTGEMÄSSEN VORGEBRACHTEN BEDENKEN U. ANREGUNGEN GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SASSENBURG, DEN 08.01.1982

BÜRGERMEISTER



GEMEINDEDIREKTOR

DER VOM RAT DER GEMEINDE SASSENBURG IN DER SITZUNG VOM BESCHLOSSENE BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT GEM. § 11 BBAUG U. § 97 ABS. 1 NBAUG NACH MASSGABE DER VERFÜGUNG Az. 6122-04/136/31 F

VOM HEUTIGEN TAG GENEHMIGT
 GIFHORN, DEN 11.05.1982



LANDKREIS GIFHORN

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEM. § 12 BBAUG IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN AM 10.07.82 NR. 14 BEKANNTGEMACHT MIT DER BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN AM 10.07.82 RECHTSVERBINDLICH

Sassenburg, DEN 20.09.1982



GEMEINDEDIREKTOR

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Kohlaischen II"
der Gemeinde Sassenburg, OT Dannenbüttel, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Sassenburg ist Einheitsgemeinde zu der der ¹⁾ OT Dannenbüttel gehört. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz der B 188 Gifhorn-Wolfsburg in das regionale Straßennetz eingebunden. Eisenbahnanschluß besteht nicht. Die Ortslage des Ortsteiles Dannenbüttel hat nach dem Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Lüneburg ²⁾ und dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Verbandes Großraum Braunschweig ³⁾ keine Entwicklungsaufgaben. Die Entwicklung ist hier unter dem Gesichtspunkt der Deckung des bisher nicht berücksichtigten Bedarfs zu sehen. Der OT Dannenbüttel hat z. Z. rd. 1 013 Einwohner.

1.2 Entwicklung des Planes

Der Bebauungsplan "Kohlaischen II" ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Sassenburg entwickelt. Die landesplanerischen Zielvorgaben des Raumordnungsprogramms für den Regierungsbezirk Lüneburg sowie des Regionalen Raumordnungsprogramms des Verbandes Großraum Braunschweig sind darin beachtet.

1.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Notwendigkeit der Planaufstellung

Um dem bisher nicht berücksichtigten Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken nachzukommen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kohlaischen II" in der Einheitsgemeinde Sassenburg, OT Dannenbüttel, erforderlich. Unter Beachtung landesplanerischer Zielvorgaben ist es das Ziel des Bebauungsplanes die Förderung des Eigentums an Eigenheimbauplätzen. Das Baugebiet liegt nördlich der B 188 und schließt östlich an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kohlaischen" an. Die Erschließung und Anbindung erfolgt von der Gartenstraße aus. In dieser Trasse verlaufen bereits die Versorgungsleitungen bzw. sind von dort aus vorgesehen.

Die rege Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhausbau wurde bereits in den Beratungen über die Aufstellung des Bebauungsplanes deutlich.

1.4 Planinhalt/Begründung

Wohnbauflächen

In Anlehnung an den vorhandenen städtebaulichen Maßstab in diesem Teilbereich der Ortslage wird Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Unter Berücksichtigung der ländlichen Lage wird das Wohngebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und die Ausnutzbarkeit der Grundstücke (GFZ von 0,3) festgesetzt. Die Stellung der baulichen Anlagen ist nicht festgesetzt, da durch die getroffenen Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

1) vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn vom 27. Nov. 1973

2) v. Januar 1973, nicht mehr maßgebend

3) von Juni 1977

Verkehrsflächen

- a) Im Zuge des Ausbaus der B 188 ist bisher eine Verbreiterung der Bundesstraße in Dannenbüttel von 1,00 m vorgesehen. Der Landerwerb wird durch ein selbständiges Planfeststellungsverfahren geregelt.
- b) Straßenverkehrs- und Wegeflächen
Die Vorschriften der RAST-E (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) liegen den Flächen für Straßen (s. angegebene Profile) zugrunde.
Sichtdreiecke (Sichtwinkel) sind an den entsprechenden Stellen im Plan berücksichtigt und eingetragen.
- c) Park- und Stellplatzflächen
Durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten: Parkplätzen von rd. 2:1 wird den Belangen des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung (Einfamilienhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis 6 Jahre) ausreichend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6-12 Jahre) ist in weniger als 300 m Abstand eine Spielfläche in ausreichender Größe (ca. 1 800 m²) im Baugebiet "Kohlaischen" vorhanden. Die im Bebauungsplan "Kohlaischen II" vorgesehene Fläche für den Kinderspielplatz beträgt ca. 700 m². Die Einbindung in das Landschaftsbild ist im Rahmen der Ausbauplanungen beabsichtigt.
Damit ist den Zielvorgaben des Nds. Spielplatzgesetzes Genüge getan.

Vor- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt.

Im Zuge des Ausbaues der Erschließungsstraßen im Plangebiet als Baustraße, ist der Bau der Schmutz- und Regenwasserkanalisation für 1982 geplant.

Mit dem Ausbau der B 188 soll nach dem Abwasserrahmenplan der Einheitsgemeinde Sassenburg der Anschluß an die Kläranlage der Stadt Gifhorn (1983/84) erfolgen.

Für die Übergangszeit ist, wie bei der Erörterung am 21.10.80 zwischen dem Wasserwirtschaftsamt, Landkreis Gifhorn und der Gemeinde festgelegt, der Bau von Klärteichen, mit dem Ausbauziel Ende 1982 geplant.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz in die vorhandenen Abwässeranlagen eingeführt.

Immissionsschutz

Besondere Immissionsschutzvorkehrungen sind nicht erforderlich. Es handelt sich hier um die Arrondierung eines ländlichen Wohngebietes. Besondere Störquellen sind in der Nähe nicht vorhanden.

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 *) Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch die Neufassung des BBauG geregelt (§ 24 BBauG - n.F.).

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 a sowie nach § 24 a BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen ist durch die Einheitsgemeinde Sassenburg vorgesehen.

2.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung +)
- Grenzregelung +)
- Enteignung +)

3.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird die vorhandenen Straßenführungen ergänzen. Die Entwässerung wird im Straßenraum und dann in den vorhandenen Kanal der Ortslage Dannenbüttel eingeführt. Die Abwässer werden in die vorhandenen Abwasserbeseitigungsanlagen eingeleitet.

4.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Einheitsgemeinde Sassenburg vorgenommen. Sie wird die Maßnahme finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

5.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BBauG in Verbindung mit § 24 BBauG) für:

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen
ca. 4 488,25 m² x 30,-- DM/m² = 134 647,50 DM
2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Oberflächenentwässerung und Beleuchtung
ca. 4 488,25 m² x 80,-- DM/m² = 359 060,-- DM

Gesamtkosten 493 707,50 DM
=====

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten 494 000,-- DM
Abgaben lt. Satzung = 90 % - 444 600,-- DM

Anteil Gemeinde 49 400,-- DM
=====

+) Diese Maßnahmen kommen nur in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

4. Weitere Anschlußkosten pro Grundstück

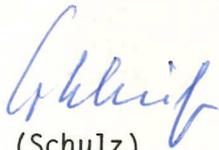
Elt-Anschluß	ca. 2 500,-- DM
Wasser-Anschluß	ca. 2 500,-- DM
Kanal-Anschluß	ca. 6 000,-- DM
	<u>ca. 11 000,-- DM</u>
	=====

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan "Kohlaischen II" und dem städtebaulichen Entwurfspan in der Zeit vom 19. Januar 1981 bis 18. Februar 1981 gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat in der Sitzung vom 02.07.1981 die Begründung zum Bebauungsplan "Kohlaischen II" beschlossen.

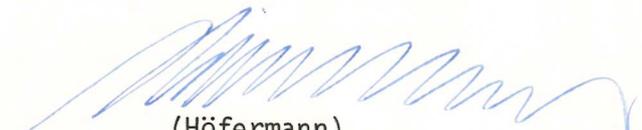
Sassenburg, 08.01.82

Der Bürgermeister


(Schulz)



Der Gemeindedirektor


(Höfermann)