

Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000
 3329 (1996), 3330 (1995), 3429 (1995), 3430 (1996), 3529 (1995),
 3530 (1996).
 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
 Nieders. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - B5 - 410/96.

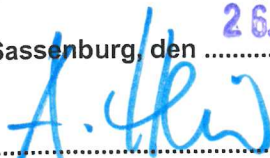
GEMEINDE SASSENBURG ORTSCHAFT DANNENBÜTTEL

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT MASCHGARTENBERG I

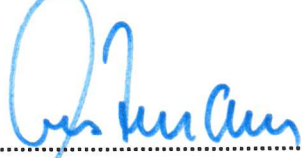
Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Sassenburg diese Örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Sassenburg, den 26. April 2000


.....
(Bürgermeister)

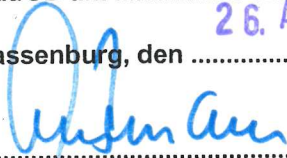



.....
(Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.09.1994 die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.11.94 ortsüblich bekanntgemacht.

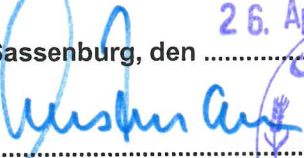
Sassenburg, den 26. April 2000


.....
(Gemeindedirektor)



Der Rat der Gemeinde hat die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 in seiner Sitzung am 30.03.00 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 26. April 2000

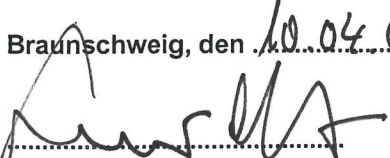

.....
(Gemeindedirektor)



Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Bohlweg 1
38100 Braunschweig.

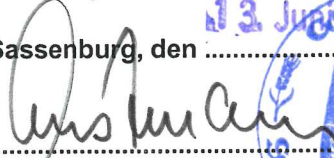
Braunschweig, den 10.04.00

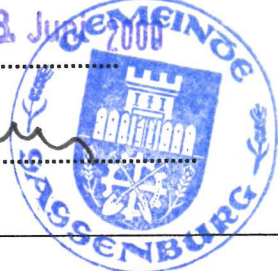

.....
(Planverfasser)

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.00 im Amtsblatt Nr. 5 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Die örtliche Bauvorschrift ist damit am 31.05.00 in Kraft getreten.

Sassenburg, den 13. Juni 2000


.....
(Gemeindedirektor)

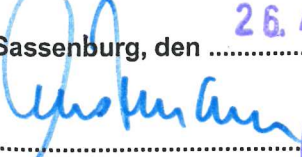


Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.12.1998 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung haben vom 03.05.1999 bis 04.06.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 26. April 2000


.....
(Gemeindedirektor)



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg, den
.....
(Gemeindedirektor)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg, den
.....
(Gemeindedirektor)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

für das Baugebiet "MASCHGARTENBERG I" der Gemeinde Sassenburg,
Ortschaft Dannenbüttel, Landkreis Gifhorn

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGB1. I S. 2141) und der §§ 56; 97 der Nieders. Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVB1. S. 157), i.V.m. § 40 Abs. 1 Nr. 4 u. 5 der Nieders. Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVB1. S. 229) - sämtliche Gesetze und Verordnungen in den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens geltenden Fassungen - hat der Rat der Gemeinde Sassenburg die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

§ 1 - Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Maschgartenberg I".

Die Begrenzung ist im anliegenden Plan dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) NBauO in der jeweils geltenden Fassung und darüber hinaus auch für sonstige Einfriedungen. Ausgenommen davon sind öffentliche Einrichtungen und Anlagen wie Kinderspielplatz, Trafo- und Umformerstation.

§ 2 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

(1) Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 25° und 45° zulässig.

(2) Für Nebengebäude, Carports und Garagen sind Flachdächer zulässig.

§ 3 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

(1) Für die Deckung der Dächer nach § 2 (1) und § 2 (2) sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Ton oder Beton sowie Schiefer zulässig.

(2) Die Dachdeckungen nach § 3 (1) sind in den Farbreihen ROT und GRAU der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

RAL	2001 Rotorange	RAL	7016 Anthrazitgrau
	3000 Feuerrot		7021 Schwarzgrau
	3002 Karminrot		7024 Umbragrau
	3013 Tomatenrot		7026 Granitgrau
	3016 Korallenrot		

auch Mischungen der genannten Farbtöne sind zulässig.

- (3) Für Dächer nach § 2 (2) sind auch Kunststoffdachbahnen, Bitumenpappen nach DIN 52129 sowie Bekiesung oder Begrünung zulässig.

§ 4 - Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und nur als Hecken oder Holzlattenzäune zulässig.

Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 50 cm über Oberkante Straße zulässig.

§ 5 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme vorsätzlich durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn in Kraft.

**BEGRÜNDUNG
DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ZUM BEBAUUNGSPLAN „MASCHGARTEN-
BERG I, GEMEINDE SASSENBURG, ORTSCHAFT DANNENBÜTTEL, LANDKREIS
GIFHORN**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SASSENBURG

1999-2000

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ;
M. CRONE, G. WINNER; I. BÜSING, K. MÜLLER**

BEGRÜNDUNG

Stand: 04/00, § 10 (3) BauGB Lü/IB
der ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT zum Bebauungsplan „MASCHGARTENBERG I, Gemein-
de Sassenburg, Ortschaft Dannenbüttel, Landkreis Gifhorn

Das Baugebiet, für das diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT erlassen wird, bildet zukünftig in weiten Teilen den nördlichen Ortsrand der Ortschaft Dannenbüttel. Wesentliche Zielsetzungen der hier getroffenen Festsetzungen ist es, eine behutsame Einfügung der zukünftigen Gebäude in das Landschaftsbild zu bewirken und damit einen fließenden Übergang zwischen der bebauten Ortslage und den angrenzenden Ackerflächen und einzelnen Feldgehölzen zu schaffen.

Durch die Festlegungen hinsichtlich der Gestaltung der Dächer und der Gestaltung von Einfriedungen soll in diesem sensiblen Bereich ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden. Ohne diese Beschränkungen besteht die Gefahr, daß beispielsweise durch übermäßige Vielfalt von Dachformen und Dachneigungen oder sonstige unpassende Gestaltungen Disharmonien oder Verunstaltungen im Orts- und Landschaftsbild hervorgerufen werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung trägt diese vorliegende BAUVORSCHRIFT den unterschiedlichen Gestaltungswünschen zukünftiger Bauherren durch eine ausreichende Breite von Variationsmöglichkeiten Rechnung.

Zu § 1:

Der räumliche Geltungsbereich der ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „MASCHGARTENBERG I“ (1. und 2. Bauabschnitt).

Der sachliche Geltungsbereich der BAUVORSCHRIFT erstreckt sich auf die Gestaltung der Dachformen für die Haupt- und Nebengebäude, die Dachdeckung sowie auf Anforderungen an Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen. Von den Festsetzungen unberührt sind erforderliche öffentliche Einrichtungen wie Kinderspielplatz, Trafo- und Umformerstationen u. a., die wegen ihrer besonderen Eigenarten und bestimmter technischer Erfordernisse eigenen Gestaltungszwängen unterliegen.

Zu § 2:

Die Ortschaft Dannenbüttel liegt, wie die Gemeinde Sassenburg insgesamt, in einem eher ländlich geprägten Raum. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Wohnbereiche überwiegend kleinmaßstäblich geprägt. Da gerade Gestalt und Form von Dächern ein derartiges Bild wesentlich prägen, hat die BAUVORSCHRIFT hier ihren hauptsächlichen Ansatzpunkt.

Die festgesetzten Dachformen orientieren sich im wesentlichen an den vorhandenen Dachformen im alten Ortskern (Satteldächer) und in den neueren Wohngebieten (Walmdach oder Krüppelwalmdach). Um auch für das neue Baugebiet die entsprechenden Effekte für das Ortsbild zu erzielen, erfolgen die entsprechenden Festsetzungen. Dem gleichen Ziel dient auch die Festsetzung von bestimmten Dachneigungen innerhalb einer gewissen Schwankungsbreite.

Unter Berücksichtigung des steigenden Bedarfs an Wohnraum und der damit einhergehenden Tendenz auch Dachgeschosse zu Wohnzwecken auszubauen wird, zur Erleichterung derartiger Maßnahmen, auf Festsetzungen bezüglich der Gestaltung von Dachaufbauten bewußt verzichtet.

Die Festsetzungen bestimmter Farben für die Dachdeckung dient, unter Berücksichtigung der zu erwartenden Schwankungsbreiten im Gestaltungsinteresse zukünftiger Bauherren, der Anpassung des Baugebietes an die gewachsene Dachlandschaft der jeweils angrenzenden Ortslagenbereiche – alter Ortskern im Süden, Neubaugebiet westlich der Westerbecker Straße im Westen.

Zu § 4:

Gerade in Baugebieten mit aufgelockerter Bauweise (Einzelhausbebauung) im „ländlichen Raum“ leisten Grundstückseinfriedungen einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung des Straßenraumes. Die hier getroffenen Festsetzungen über Art und Beschaffenheit der zukünftig zulässigen Einfriedungen dienen der Wahrung eines den „ländlichen“ Verhältnissen angepaßten harmonischen Ortsbildes innerhalb des zukünftigen Neubaugebietes und gleichzeitig auch der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bildes der angrenzenden freien Landschaft.

Zu § 5:

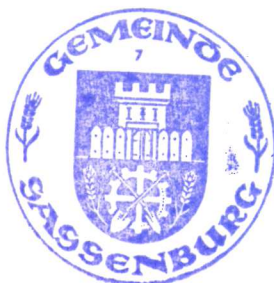
Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

Zu § 6:

Das Inkrafttreten der vorliegenden Satzung wird durch die einschlägigen Rechtsnormen für ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN geregelt.

Sassenburg, den 26. April 2000


.....
(Bürgermeister)




.....
(Gemeindedirektor)

Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Im Verfahren der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen vom Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die eine Abwägung gem. § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat diese Stellungnahmen geprüft und im Einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 02.06.1999:

Bau- und Planungsamt

Zur Planklarheit sollte in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die ÖBV aufgenommen werden, oder der Text der ÖBV sollte direkt in die Planunterlage aufgenommen werden.

In der ÖBV unter § 3 (3) muß es § 2 (2) heißen, daß ein Absatz 3 des § nicht existiert.

Untere Naturschutzbehörde

Bei den 3,00 m breiten Grünstreifen innerhalb des Baugebietes handelt es sich um Scheinfestsetzungen, die in der Örtlichkeit von den Betroffenen nie angelegt werden und auch keine wertvolle ökologischen Funktionen übernehmen. Sie sollten ersatzlos gestrichen werden. Hier ist es wesentlich sinnvoller, den Grundstückseigentümern die Gestaltung der Gärten selbst zu überlassen.

Zum Schutz der Hecke im Nordwesten wird empfohlen, das Dreieck zwischen Weg und Westerbecker Straße der Maßnahmefläche gemäß § 9 Nr. 20 BauGB zuzuordnen. Weiter wird auf die Stellungnahme vom 17.06.1998 zum Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

Beschluß:

Die ÖBV wird bezüglich der Ziffern in den angesprochenen Paragraphen redaktionell korrigiert, um hier zukünftig Mißverständnisse zu vermeiden.

Begründung:

Die vorgenommene Korrektur dient der korrekten Handhabbarkeit der Bauvorschrift in der späteren Anwendung. Rechtliche Auswirkungen sind durch die redaktionelle Korrektur nicht zu erwarten, so daß auf weitere Schritte in diesem Zusammenhang verzichtet wird.

Wasserverband Gifhorn, Stellungnahme vom 20.05.1999:

Rohrnetz:

Im Bereich des neu geplanten Kreisels ist im südlichen Bereich eine Trasse für eine Wasserleitung freizuhalten um die Leitung in der Westerbecker Straße einbinden zu können.

Kläranlage:

Eine Festsetzung auf der Grundlage des BauGB zu treffen, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und zu sammeln, halte ich für nicht sinnvoll.

Ich verweise auf die Ausführungen zur Grauwasserproblematik, die Ihnen kürzlich zugegangen sind.

Eine grundsätzliche Aufhebung der Abwasserbeseitigungspflicht durch Änderung der bestehenden Satzung ist aus Gründen der Gebührengerechtigkeit nicht anzustreben.

Die dann zu erwartenden Versuche, das Regenwasser zu versickern, widersprechen den Aussagen des Landkreises und den Regeln der Technik, da zumindest in weiten Teilen des Gemeindegebietes der notwendige Grundwasserabstand bzw. die Durchlässigkeit des Untergrundes nicht gegeben ist und eine Versickerung damit nicht zulässig oder möglich wäre.

Der verwaltungsrechtlich korrekte Weg ist die Beibehaltung des Anschlußzwanges für Regenwasser und die explizite Benennung der Baugebiete, in denen kein Anschlußzwang festgesetzt werden soll.

Gegen die Absicht, in dem Baugebiet "Maschgarten" das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern, gibt es keine Einwände, wenn eine Versickerung möglich ist.

Allerdings stellt ein Bodengutachten offensichtlich fest, daß dies nicht überall im Baugebiet der Fall ist. Die Gefahr, daß diese Grundstücke mittelfristig versuchen werden, in den Schmutzwasserkanal einzuleiten, halte ich für gegeben.

Die Empfehlung, das von den Dachflächen anfallende Wasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen, beinhaltet Probleme. Ich verweise nochmals auf die Ausführungen zur Grauwasserproblematik, die Ihnen kürzlich zugegangen sind.

Es besteht im Vorstand des Wasserverbandes Einigkeit darüber, die Brauchwassernutzung im Verbandsgebiet nicht zu forcieren, was mit dieser Empfehlung aber geschieht. Selbstverständlich ist die Gemeinde in ihrer Entscheidung frei, ich bitte aber zu bedenken, daß eine einheitliche Linie in allen Mitgliedsgemeinden des Verbandes die Argumentation diesbezüglich erleichtert.

Unverständlich ist mir der Hinweis, daß die aus den Zisternen überlaufenden Mengen mittels eines "einfachen" Zählers festzustellen sind.

Wenn der Überlauf in die geplanten Mulden erfolgen soll, ist eine Zählung nicht notwendig. Sollte der Überlauf in den Schmutzkanal geplant sein, ist diese Planung zu verwerfen.

Unabhängig davon, daß von der Festlegung der Regenwassersammlung in Zisternen abgegangen werden sollte, bleibt festzustellen, daß der Planer hier offensichtlich einem Irrtum aufsitzt. Die Zählung des Wassers muß bei einer derartigen Lösung den Anforderungen des Eichgesetzes entsprechen, da dieses als Abwasser in den Kanal geleitet wird und entsprechend abzurechnen ist.

Grundsätzlich ist zu empfehlen in dem Baugebiet eine Trennkanalisation mit vollwertigem Regenkanal und gegebenenfalls Regenrückhaltebecken vorzusehen um langfristig eine sichere und preiswerte Oberflächenwasserabführung zu gewährleisten.

Beschluß:

Die Festsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die vorgetragene Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Regelungen des Bebauungsplans "Maschgartenberg I" und wird dort entsprechend behandelt.

Landelektrizität GmbH, Stellungnahme vom 28.05.1999:

Wir haben die o.a. öffentlich ausgelegten Planunterlagen aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) geprüft.

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die fachplanerischen Hinweise der Träger öffentlicher Belange abgedruckt. Unter dem Punkt "Ver- und Entsorgung" hat sich das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig zu unserer vorhandenen 110-kV-Doppelfreileitung geäußert. Das Amt geht davon aus, daß die Freileitung für Ausästarbeiten abgeschaltet wird. Dem können wir wegen der Bedeutung dieser Leitung für die regionale Versorgungssicherheit nicht zustimmen.

Schon bei der Gestaltung der Grünfläche ist deshalb darauf zu achten, daß auch zukünftig ein Sicherheitsabstand von 3,0 m zwischen den Anpflanzungen und dem untersten Leiterseil der Freileitung bei größtem Durchhang eingehalten wird. Wir empfehlen, nur niedrigwachsende Gehölze unter der Freileitung anzupflanzen. Sollte der Rückschnitt dennoch erforderlich werden. So ist dieser so frühzeitig einzuleiten, daß die Arbeiten nach den geltenden Sicherheitsregeln ohne Abschaltung der Leitung durchgeführt werden können.

Wir bitten Sie, unsere Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Weitere Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf bestehen nicht.

Beschluß:

Die Festsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die vorgetragene Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Belange, die im Bebauungsplan Maschgartenberg I geregelt sind und wird aus diesem Grunde dort entsprechend behandelt.