

Urschrift

GEMEINDE SASSENBURG

ORTSTEIL DANNENBÜTTEL

LANDKREIS GIFHORN

BEBAUUNGSPLAN

„SCHULSTR. / BERGSTR.“

M 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

-  ALLGEMEINES WOHNGEBIET
-  DORFGEBIET
-  DORFGEBIET EINGESCHRÄNKT
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
- 0.3** GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- 0.4** GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
-  OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  BAUGRENZE
-  FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF (DORFGEMEINSCHAFTSHAUS)

VERKEHRSELÄCHEN

-  STRASSENVERKEHRSELÄCHE
-  STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
-  ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
-  SICHTDREIECK
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

FLÄCHEN FÜR ENTSORGUNGSANLAGEN

-  KLARANLAGE (GEMEINSCHAFTSSAMMELGRUBE)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DIE MINDESTBAUPLATZGRÖSSE MUSS 600cm BETRAGEN. DIE MINDESTBAUPLATZBREITE MUSS GEMESSEN ENTLANG DER STRASSE 20m BETRAGEN.
2. SICHTDREIECKE SIND VON BEBAUUNG UND BEWUCHS SOWIE JEDLICHER SICHTFREIHEIT HINDERUNG HÖHER ALS 80cm ÜBER STRASSENKRONEN FREIHALTENDE FLÄCHEN.
3. IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) SIND BAUVORHABEN NACH § 4 (3) 1-6 BAUNVO (BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES, SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNG SOWIE FÜR SPORTLICHE ZWECKE, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN, STÄLLE FÜR KLEINTIERHALTUNG ALS ZUBEHÖR ZU KLEINSIEDLUNGEN UND LANDWIRTSCHAFTLICHEN NEBENBEREICHEN) NICHT ZULÄSSIG.
4. IM DORFGEBIET (MD) SIND BAUVORHABEN NACH § 5 (2) 4-10 BAUNVO (BETRIEBE ZUR VERARBEITUNG UND SAMMLUNG LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER ERZEUGNISSE, EINZELHANDELSBETRIEBE, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SO WIE BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES, HANDWERKSBERETRIEBE, DIE DER VERSORGERUNG DER BEWÖHNER DES GEBIETS DIENEN, SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR ÖRTLICHE VERWALTUNGEN SOWIE FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN) NICHT ZULÄSSIG.
5. IM EINGESCHRÄNKTEM DORFGEBIET (MDE) SIND BAUVORHABEN NACH § 5 (2) 4-10 BAUNVO (WIRTSCHAFTSSTELLEN LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER BETRIEBE UND DIE DAZUGEHÖRIGEN WOHNUMGEN UND WOHNGEBÄUDE SOWIE UNTER FESTSETZUNG NR. 4 AUSGESCHLOSSEN) BAUVORHABEN NICHT ZULÄSSIG.



AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) IN DER FASSUNG VOM 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, BERICHTIGT S. 3617), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONSVORHABEN IM STÄDTEBAURECHT VOM 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) UND DER §§ 56 UND 97 DER NIEDERS. BAUORDNUNG VOM 23.07.1973 (NDS. GVBl. S. 291), ERGÄNZT GEÄNDERT DURCH ART. II DES ZWEITEN GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERS. STRASSENGESETZES VOM 29.07.1980 (NDS. GVBl. S. 283), IN VERBINDUNG MIT § 1 DER NIEDERS. VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES (DVBAUG) VOM 19.06.1978 (NDS. GVBl. S. 560), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DIE ZWEITE VERORDNUNG ZUR ÄNDERUNG DER DVBAUG VOM 10.12.1980 (NDS. GVBl. S. 490) UND DES § 40 DER NIEDERS. GEMEINDEORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 22.03.1983 (NDS. GVBl. S. 228), HAT DER RAT DER GEMEINDE SASSENBURG DIESEN BEBAUUNGSPLAN „SCHULSTRASSE/BERGSTRASSE“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, SOWIE DEN FOLGENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SASSENBURG, DEN 22.03.83

G. Meißner
DER BÜRGERMEISTER
M. Meißner
DER GEMEINDELEITER

DIE PLANINTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIL DIE STÄDTEBAULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 31.5.79) SIE IST HINRICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN ÜBERTRAGBARKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

WOLFSBURG, DEN 22.4.1983

G. Meißner
DER BÜRGERMEISTER
M. Meißner
DER GEMEINDELEITER

2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON HERRN H. MEISSNER, DIPL.-ING., ARCHITEKT, WITTKOPFSTR. 70 A, 3170 GIFHORN
GIFHORN, DEN 15.1.1980

H. Meißner

3. DER RAT DER GEMEINDE SASSENBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.06.1979 DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN „SCHULSTR./BERGSTR.“ GEFASST. DIESER BESCHLUSS WURDE AM 12.03.1980 ORTSÜBLICH DURCH AUSHANDKASTEN BEKANNTMACHTET.

SASSENBURG, DEN 22.03.83

G. Meißner
DER BÜRGERMEISTER
M. Meißner
DER GEMEINDELEITER

4. DER RAT DER GEMEINDE SASSENBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 01.03.1982 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES „SCHULSTR./BERGSTR.“ ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN GEMÄSS § 26 ABS. 5 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) VOM 18. AUGUST 1976 AM 02.04.1982 ORTSÜBLICH DURCH AUSHANDKASTEN BEKANNTMACHTET. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES „SCHULSTR./BERGSTR.“ HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 13.04.1982 BIS 17.05.1982 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SASSENBURG, DEN 22.03.83

G. Meißner
DER BÜRGERMEISTER
M. Meißner
DER GEMEINDELEITER

5. DER RAT DER GEMEINDE SASSENBURG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „SCHULSTR./BERGSTR.“ IN SEINER SITZUNG AM 14.12.1982 NACH PRÜFUNG DER FRISTGEMÄSS VORGEBRACHTEN BEDIENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SASSENBURG, DEN 22.03.83

G. Meißner
DER BÜRGERMEISTER
M. Meißner
DER GEMEINDELEITER

6. GENEHMIGUNGSVERMERK
DER VOM RAT DER GEMEINDE SASSENBURG IN DER SITZUNG VOM 14.12.1982 BESCHLOSSENE BEBAUUNGSPLAN „SCHULSTR./BERGSTR.“ WIRD HIERMIT GEMÄSS § 11 BBAUG NACH MASSGABE DER VERFÜGUNG Nr. 61/170-00/20/00g mit 2 Aufträgen
GIFHORN, DEN 19.7.83

G. Meißner
DER BÜRGERMEISTER
M. Meißner
DER GEMEINDELEITER

LANDKREIS GIFHORN
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage

B. Müller
Bürgermeister
LANDKREIS GIFHORN

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN „SCHULSTR./BERGSTR.“ WURDE GEMÄSS § 12 BBAUG IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN AM 21.08.83 BEKANNTMACHTET. MIT DER BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN AM 21.08.83 RECHTSVERBÄNDLICH.

SASSENBURG, DEN 09.08.83

G. Meißner
DER BÜRGERMEISTER
M. Meißner
DER GEMEINDELEITER

* EINSCHL. ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- § 1 GELTUNGSBEREICH
DER GELTUNGSBEREICH IST MIT DEM DES BEBAUUNGSPLANES IDENTISCH.
- § 2 DACHFORMEN
DÄCHER DER WOHNGEBÄUDE SIND NUR ALS KRÜPPELWALM-, WALM- UND SATTELDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON 25-50° ZULÄSSIG. BEI WALMDÄCHERN KANN DER WALM BIS ZU 60° BETRAGEN. GARAGEN UND SONSTIGE NEBENBÄUDE OHNE AUFENTHALTSRÄUME KÖNNEN MIT FLACHDACH AUSGEFÜHRT WERDEN. ASYMMETRISCHE DACHNEIGUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG. BEI VOLLZWEIGESCHOSSIGER BAUWEISE MUSS DIE DACHNEIGUNG 15-30° BETRAGEN. ABWEICHEND VON DER REGELUNG IM ERSTEN SATZ MUß BEI GEBÄUDEN MIT ZWEI VOLLGESCHOSSEN DIE DACHNEIGUNG 15-30° BETRAGEN.
- § 3 GEBÄUDEHÖHEN
IM DORFGEBIET (MD) DARF DER SCHNITTPUNKT ZWISCHEN WANDAUSSENFLÄCHE UND DER DACHFLÄCHE AN DER TRAUFSSEITE (TRAUFHÖHE) NICHT MEHR ALS 600cm, DIE FIRSHÖHE NICHT MEHR ALS 1000cm ÜBER DER VORHANDENEN STRASSENHÖHE LIEGEN. IM EINGESCHRÄNKTEM DORFGEBIET (MDE) UND ALLEMGEINEM WOHNGEBIET (WA) DARF DIE TRAUFSSEITE, GEMESSEN VON DER FERTIGEN STRASSENSEITE NICHT MEHR ALS 4,50 M, DIE FIRSHÖHE NICHT MEHR ALS 10,00 M BETRAGEN. NEBENBÄUDE OHNE AUFENTHALTSRÄUME DÜRFEN IM ALLEMGEINEM WOHNGEBIET (WA) UND EINGESCHRÄNKTEM DORFGEBIET (MDE) MIT EINER TRAUFSSEITE BIS MAX. 3,00 M AUSGEFÜHRT WERDEN.
- § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
ORDNUNGSWIDRIG HANDELT NACH § 91 ABS. 3 NBAU, WER ALS BAUHERR, ENTWURFSVERFASSER ODER UNTERNEHMER VORSÄTZLICH ODER FAHRLÄSSIG EINE BAUMASSNAHME DURCHFÜHREN LÄSST, DIE NICHT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 2 UND 3 DIESER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ENTSPRICHT.

Urschritt

Begründung zum Bebauungsplan
"Schulstraße/Bergstraße"
der Gemeinde Sassenburg, Ortsteil Dannenbüttel

I. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes wird im Norden durch die neu zu vermessenden im Bebauungsentwurf geplanten Grundstücksgrenzen, im Osten durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Anlieger der Bergstraße, im Süden durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Anlieger der Schulstraße und im Westen durch die Westerbeckerstraße begrenzt.

II. Allgemeine Begründungen

In der Gemeinde Sassenburg, Ortsteil Dannenbüttel, besteht nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Baugrundstücken. Um die am Ortsrand vorhandene Baulücke im Bereich Schulstraße/Bergstraße zu bebauen, ist die Ausstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Sinn und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes zu sichern.

III. Sonstige Merkmale

Das neue Baugebiet wird dem Charakter der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung angepaßt. Hierbei ist die Art der baulichen Nutzung in zwei Baugebiete unterteilt. Die im Plangebiet entlang der Bergstraße schon vorhandene Bebauung und die Nutzung der Gebäude entspricht der Festsetzung als Dorfgebiet (MD).

Die Nutzung wird begrenzt, um mögliche Immisionen einzuschränken. Nicht erlaubt sind hier Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Westlich der Bergstraße bis zum vorhandenen Dorfgemeinschaftshaus und für die Grundstückspartellen 11/2 und 11/5 an der Kreuzung Schulstraße/Gutsstraße wird ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDE) fortgesetzt. Als Übergang zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet soll das Gebiet primär dem Wohnen und der Kleintierhaltung dienen. Nicht erlaubt sind die vor angeführten Nutzungsarten sowie Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

Im Bereich der südlichen Schulstraße entspricht die vorhandene Bebauung und die Nutzung der Gebäude den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes (WA). Nördlich der Schulstraße bis zum vorhandenen Dorfgemeinschaftshausgelände soll das gleiche gelten. Primär soll das Gebiet dem Wohnen dienen. Die Nutzung wird begrenzt, da man Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebensstellen, die man in dem Gebiet ausschließen will, um den Charakter des allgemeinen Wohngebietes beizubehalten. Mit der Festsetzung, daß nur zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, soll eine Anpassung an die bestehende ländliche Bebauung erreicht werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist so niedrig angesetzt, um keine zu enge Bebauung zu erhalten. Die Ausweisung eines Spielplatzes für Kinder ist nicht erforderlich, da auf dem zentral gelegenen Dorfgemeinschaftshausgelände ausreichend Spiel- und Turngeräte vorhanden sind. Das Grundstück ist gefahrlos zu erreichen. Das Ruhebedürfnis der Anwohner wird nicht gestört.

IV. Städtebauliche Werte

Das Dorfgebiet (MD) erhält die Festsetzung II (Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze), 0 (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) und GRZ = 0,5 (Grundflächenzahl) GFZ = 0,6 (Geschoßflächenzahl).

Das eingeschränkte Wohngebiet (WA) erhält die Festsetzung II, 0, GRZ 0,3 und GFZ 0,4.

Das eingeschränkte Dorfgebiet (MDE) erhält die Festsetzung II, 0, GRZ = 0,3 und GFZ = 0,4.

Das Dorfgemeinschaftshausgrundstück wird als Fläche für den Gemeindebedarf mit den Festsetzungen I, GRZ = 0,25 und GFZ = 0,3 festgelegt.

- | | |
|---|------------------|
| a) das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von | 5,8122 ha |
| b) das Bruttobaugebiet beträgt demnach | 5,8122 ha |
| c) Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze) | |
| Bezeichnung: Planstr. 1 | 0,0618 |
| Planstr. 2 | 0,0279 |
| Planstr. 3 | 0,0618 |
| Schulstraße | 0,2125 |
| Bergstr. | 0,3105 |
| d) Parkfläche | 0,6745 ha |
| | <u>0,0374 ha</u> |
| das entspricht 12,2 % des Bruttobaugebietes | 0,7119 ha |
| e) das Nettobauland beträgt | 5,1003 ha |
| f) Besiedlungsdichte: | |

Im Gesamtplangebiet könnten nach dem Bebauungsentwurf mindestens 25 neue Einfamilienhäuser zu den 16 vorhandenen errichtet werden. Bei Annahme von 1,5 WE je Haus (jedes zweite mit einer Einliegerwohnung) und 3,0 Per-

sonen je WE ergeben sich je WE gesamt $41 \times 1,5 \times 3,0 = 185$ Einwohner. Das entspricht 36 Einwohner je ha Nettobauland.

Die zulässigen Geschoßflächen betragen:

6 592 qm x 0,3 =	1 978 qm
31 143 qm x 0,4 =	12 457 qm
14 085 qm x 0,6 =	8 451 qm

22 886 qm

V. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt durch die Schulstraße und die Bergstraße. Die genannten Straßen können den zusätzlichen Verkehr mühelos aufnehmen. Es handelt sich um einen reinen Anliegerverkehr. Die Bergstraße wird als Anliegerstraße mit 6,0 m Fahrbahn, 2,5 m Parkstreifen und beidseitig 1,5 m Bürgersteig eingestuft.

Die geplanten Anliegerstraßen (Schulstraße und Planstraße 1 und 2) werden in einer Gesamtbreite von 7,50 m festgesetzt. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird auf einen beidseitigen Bürgersteig verzichtet. Die Straße besteht aus 1,50 m Bürgersteig, 5,50 m Fahrbahn und 0,50 m Schrammbord.

Die Planstraße 2 wird als Wohnweg ausgebaut, d.h. 1,50 m Bürgersteig, 4,50 m Fahrbahn und 0,50 m Schrammbord.

An der Einmündung in der Bergstraße wird eine Stellfläche für Müllboxen für die Anlieger der Planstr. 2 ausgewiesen. Wegen der geringen Besiedlungsdichte wird dies für vertretbar gehalten.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden entlang der Schulstraße und Bergstraße für Längsaufstellung vorgesehen. Darüber hinaus sind auf den jeweiligen Grundstücken Stellplätze im Verhältnis 1 : 1 anzulegen.

VI. Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet zulässigen Vorhaben werden an die zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Gifhorn sichergestellt.

Das Abwasser wird durch ein zu errichtendes Trennwasserkanalssystem in das Klärwerk Gifhorn gepumpt. Befristet bis zur Fertigstellung der zentralen Kanalisation für die Ortschaft Dannenbüttel werden die anfallenden häuslichen Abwasser in die am Dorfgemeinschaftshaus geplante Sammelklärgrube eingeleitet.

Für die Abfallbeseitigung ist der Landkreis Gifhorn zuständig. Der Hausmüll wird in Mülltonnen gesammelt und einer zentralen Mülldeponie zugeführt. Die Abfuhr erfolgt einmal wöchentlich. Anwohner der Stichstraße ohne Wendehammer müssen ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen auf einen im Bebauungsplan ausgewiesenen Platz an die Bergstraße stellen.

Die Stromversorgung wird durch das Landelektrizitätswerk Fallersleben sichergestellt.

VII. Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Gesamtplangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von rd. 7 120 qm vorgesehen.

Kostenaufstellung und Finanzierung:

Erwerb des Baulands	40,-- DM je qm
Herstellung der Straßen	70,-- DM je qm
Beleuchtung	10,-- DM je qm
	<u>120,-- DM je qm</u>

An Gesamtkosten ergeben sich:

$$7\ 120\ \text{qm} \times 120,--\ \text{DM} = 854\ 400,--\ \text{DM}$$

Der für diesen Teil der Erschließung entstehende Kostenaufwand wird zu 90 % durch die Anlieger getragen. Nach den Bestimmungen des BBauG (§§ 122 und 139) trägt die Gemeinde Sassenburg 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

VIII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen, die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen anzukaufen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde gemäß §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Sassenburg, den 22.03.83


.....
Der Bürgermeister




.....
Der Gemeindedirektor

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan "Schulstraße/Bergstraße" und dem städtebaulichen Entwurf in der Zeit vom 13.04.1982 bis 17.05.1982 öffentlich gemäß § 2 a (6) BBauG ausgelegt.

Sassenburg, den 22.03.83

G. Klein  *M. Müller*
Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat in seiner Sitzung vom 14.12.82 die Begründung zum Bebauungsplan "Schulstraße/Bergstraße" beschlossen.

Sassenburg, den 22.03.83

G. Klein  *M. Müller*
Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor

Urschrift

B E G R Ü N D U N G

zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schulstraße/Bergstraße" der Gemeinde Sassenburg, Ortsteil Dannenbüttel

Auf eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung kann nicht verzichtet werden, da sonst ein gestalterisches Chaos entstehen würde.

Durch die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung beabsichtigt die Gemeinde Sassenburg, das neue Baugebiet an die vorhandenen angrenzende Bebauung anzupassen. Die umliegende Bebauung besteht größtenteils aus zweigeschossigen Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern. Die Gemeinde möchte, daß sich das neue Baugebiet der bestehenden Bebauung anpaßt.

Das vorhandene Gelände weist ein leichtes Gefälle zur Schulstraße hin auf, weitere Abwechslungen sind nicht vorhanden. Vom Charakter her unterschiedliche Dachformen innerhalb dieses Baugebietes würden zu einer Disharmonie und Unruhe führen und das Landschaftsbild erheblich belasten. Die neuen Gebäude sollen die Harmonie der Landschaft nicht beeinträchtigen, sondern sich in das Landschaftsbild einfügen.

Durch die Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhen soll eine Angleichung der Gebäudehöhen untereinander erreicht werden.

Diese Begründung hat mit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung des Bebauungsplanes "Schulstraße/Bergstraße" und dem Bebauungsplan in der Zeit vom 13.04.1982 bis 17.05.1982 öffentlich gemäß § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz ausgelegt.

Sassenburg, den 22.03.83


Der Bürgermeister




Der Gemeindedirektor