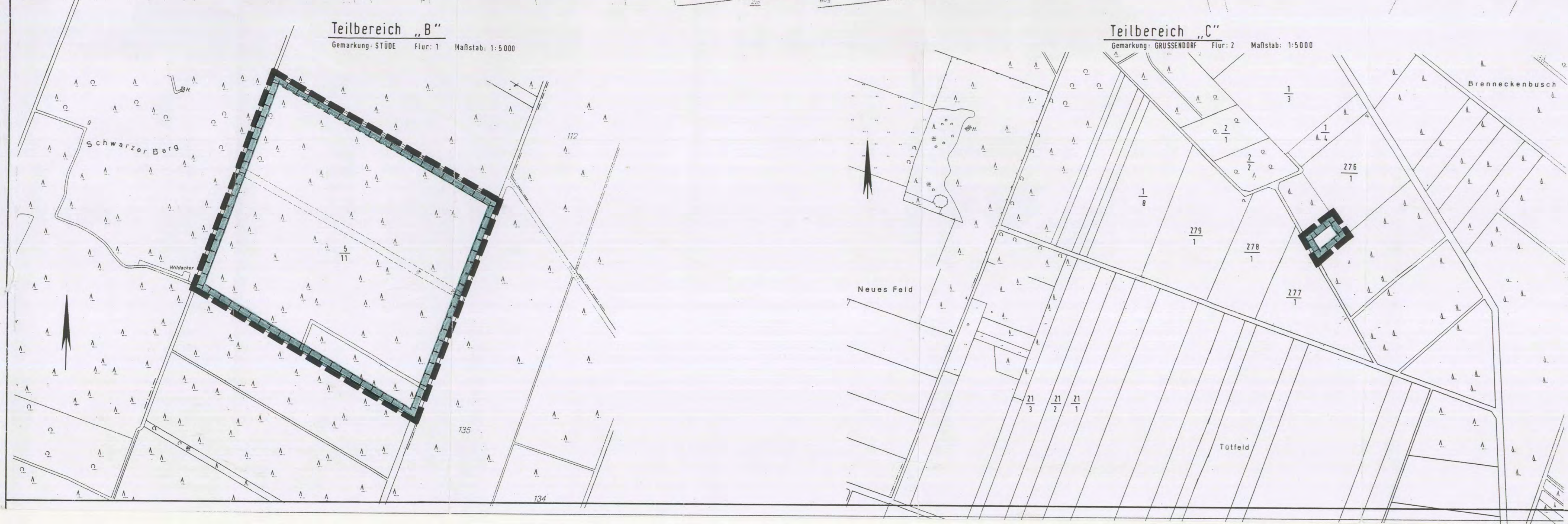


PLANUNTERLAGE 1:1000
 angefertigt vom Katasteramt Gilhorn
 Stand von: 13.01.2000 Az.: L4 - 39/2000
 Kartengrundlage Liegenschaftskarte
 Gemarkung: Grußendorf Flur: 3
 Die Verschiebung ist nur für eigene, nichtöffentliche Zwecke gestattet
 (§3 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz von 2.03.1985, Nds. OStB. L. 107;
 hierzu gelten auch die Bestimmungen der Bauordnung)

Teilbereich „B“
 Gemarkung: STUDE Flur: 1 Maßstab: 1:5000

Teilbereich „C“
 Gemarkung: GRÜSENDORE Flur: 2 Maßstab: 1:5000



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 9

Maß der baulichen Nutzung
 GRZ Grundflächenzahl
 I/FI Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und Nr. 9

Verkehrsräume
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenverkehrsflächen, Mischflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Fußweg
 Radweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 Fläche für Versorgungsanlagen
 Zweckbestimmung: Trafostation
Grünflächen
 Grünfläche, öffentlich
 Zweckbestimmung: Spielplatz
 siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Zu erhaltender Baum
 siehe textliche Festsetzung Nr. 4 e) und Nr. 4 f)

Sonstige Planzeichen
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Begünstigter: örtliche Versorgungsträger
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 siehe textliche Festsetzung Nr. 11
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Sichtverweh
 Von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
 durch Verkehrslärm vorbelastete Fläche
 siehe textliche Festsetzung Nr. 12

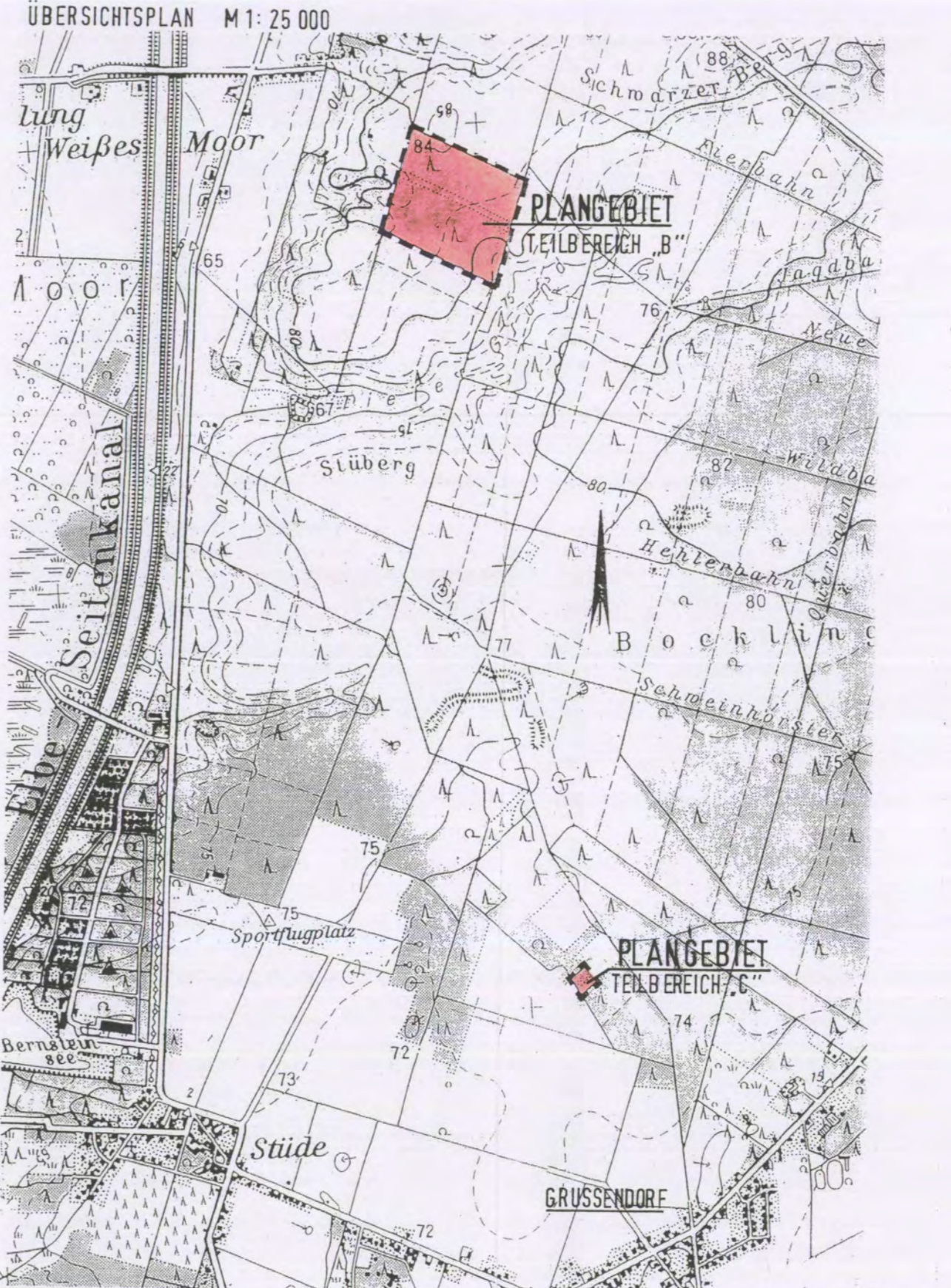
Nachrichtlich
 Wasserschutzgebiet
 Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Westerbeck. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.
 Rohstofflagerungsgebiet
 Bauverbotszone gem. § 9 des Bundesfernstraßengesetzes 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 289

Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung wird ausgeschlossen.
- Je Wohngebäude (je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Errichtung eines Kinderspielfeldes für Kinder bis 12 Jahre zulässig.
- Innere Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzusehen:
 a) zu pflanzen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher.
 b) Die Bäume sind in der Begründung als Anlage beigefügte Gebäudewahlhilfe;
 c) Für die Bäume ist je 200 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen. Es sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mindestens 3 Stück anzupflanzen;
 d) Für die Bäume ist je 200 m² Pflanzfläche ein Gehölz mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen;
 e) Auf allen privaten Grundstücken ist je angefangene 200 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebenbauten sowie Grundstückabfestigungen) 1 Laubbäumchen mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, wie unter a) und c) festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbäumchen 3 Obstbäume angepflanzt werden.
 f) Um den Einzelbaum ist in einem Radius von 5,00 m eine Versiegelung der Bodenoberfläche unzulässig.
 g) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Teilbereiches „A“ vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Teilbereiches „A“ und „B“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind.
 Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 1015, 1017, 1018, 1019, 1014, 1016, 1017, 1120, 1121, 1122, 1130, 1131 und 1136 Flur 3 der Gemarkung Grußendorf im Teilbereich „A“ entsprechend zugeordnet.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (überbaute Flächen) sind über die üblichen Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
 Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
 a) Die Erdgeschosshöhe über der Geländeoberfläche (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen
 b) Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
 c) Die zulässige Firsthöhe (FH) ist auf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
 Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnhöhe) des zugehörigen Straßenschnittes.
 Die Größe der Wohngrundstückdicke beträgt
 a) bei Einzelhäusern mindestens 800 m;
 b) bei Doppelhausbauweise je Doppelhaushälfte 450 m;
 c) höchstens jedoch 1.200 m.
 Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt 25 m an der Straßengrenze.
- Innere Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Errichtung einer Lärmschutzwand in Kombination mit einem Lärmschutzwand zulässig. Die Oberkante der Lärmschutzwand muss mindestens 3,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Lärmschutzwand und der Lärmschutzwand sind auf beiden Seiten mit geeigneten Pflanzen zu begrünen. Bezugspunkt für die Höhe der Wand ist die Straßenoberkante (Fahrbahnhöhe) der L 289.
 In dem Planbereich, der durch Verkehrslärm der L 289 bzw. K 29 vorbelastet ist, ist die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 Immissionsschutzgesetz, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils geltenden Fassung - vorgegebenen Schalldämmwerte eingehalten werden.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

- 1.1 Geltungsbereich**
 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Walde - Neufassung“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
 1.2 Sachlicher Geltungsbereich
 Die Regelungen der ÖBV setzen einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Einfriedungen.
 1.2 Dächer
 1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmgedächte zulässig. Für alle geeigneten Dachflächen sind nur Dachdeckungsmaterialien aus Tonziegeln, Betonziegeln und Schiefer zulässig.
 2. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
 3. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.
 1.3 Einfriedungen
 Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt als Zäune und/oder als lebende Hecke zulässig.
 Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenschnittes - Fahrbahnhöhe - für das jeweilige Grundstück.
 1.4 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NdsO, wer als Bauherr-in, Entwurfsverfasser-in oder Unternehmer-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der § 2 und 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 6 NdsO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,00 geahndet werden.



Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NdsBO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden Nebenbestimmungen, unter Berücksichtigung der nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:
 SASSENBURG, den 3. Juni 2001
 GEMEINDELEITUNG
 GEMEINDELEITUNG
Aufstellungsbeschluss
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der ortsüblich bekanntgemacht.
 SASSENBURG, den 17.05.2001
 GEMEINDELEITUNG
Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: Die Verfertigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 3 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.01.2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 SASSENBURG, den 2.8.05.01
 GEMEINDELEITUNG
Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
 Gilhorn, den 27.01.2000
 Dipl.-Ing. Waldemar Goltz
 Architekt, Stadtplaner
 Am Allerkanal 6
 38518 Gilhorn

Öffentliche Auslegung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 23.10.2000 bis 30.11.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 SASSENBURG, den 3. Juni 2001
 GEMEINDELEITUNG
Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19.06.2001 bis 19.07.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 SASSENBURG, den 19. Juni 2002
 GEMEINDELEITUNG
Mängel der Abwägung
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
 SASSENBURG, den 19. Juni 2002
 GEMEINDELEITUNG

Übersichtsplan M 1:50.000
 GRÜSENDORE
 PLANGEBIET TEILBEREICH „A“
 Gemeindeführer: Sassenburg
 Ortschaft Grußendorf
Bebauungsplan „Urschrift“
 „Am Walde - Neufassung“ mit ÖBV
 Maßstab: 1:1.000
 Datum: 27.01.2000
 Dipl.-Ing. Waldemar Goltz
 Architekt, Stadtplaner
 Am Allerkanal 6
 38518 Gilhorn
 geändert: 09.02.00;
 24.02.00; 26.06.00; 09.09.00;
 02.10.00; 25.11.00; 18.05.01

URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Walde – Neufassung“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Grußendorf

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Sassenburg ist eine Einheitsgemeinde und besteht aus den Ortsteilen Dannenbüttel, Grußendorf, Neudorf-Platendorf, Stüde, Triangel und Westerbeck. Nach den Darlegungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994 ist sie dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig übernommen.

Das RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist am 01.09.1996 in Kraft getreten.

Nach den Vorgaben des RROP hat die Gemeinde Sassenburg keine besonderen Entwicklungsaufgaben wahrzunehmen. Vielmehr hat sie auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) dafür Sorge zu tragen, daß im Rahmen der Eigenentwicklung ausreichend Bauland durch planerische Schritte verfügbar gemacht wird. Dieser Verpflichtung aus den Vorgaben des BauGB will die Gemeinde Sassenburg auch nachkommen. Als Grundzentrum für den Bereich der Gemeinde Sassenburg ist der Ortsteil Westerbeck im RROP festgelegt. Im Gemeindegebiet ist der „Bernsteinsee“ als „**Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunktort (D 3.8 05)**“ gekennzeichnet. Für den Bereich des Bebauungsplanes enthält das RROP keine besonderen Aussagen.

Die Ortschaft Grußendorf ist nach dem RROP umgeben von Flächen, die als **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)** dargestellt sind.

Westlich des Plangebietes ist „**Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft**“ (D 3.3 07) festgelegt, das jedoch bereits überwiegend bebaut ist. Noch weiter westlich bis zum Elbe-Seiten-Kanal enthält das RROP eine Darstellung als „**Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft**“ (D 2.1 11) und „**Vorsorgegebiet für Erholung** (D 3.8 04). Im Süden des Baugebietes, südöstlich der Landesstraße ist ebenfalls ein „**Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft**“ (D 2.1 11) im RROP dargestellt, das durch ein **Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (D 3.8 04)** überlagert wird. Die gesamte Ortslage von Grußendorf liegt in einem **Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 07)**.

Entsprechend der Erläuterungen zum RROP sind in Bereichen, für die Vorsorgegebiete festgelegt sind, alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich (**LROP 1994, Teil I, B 9 02**).

Vorsorgegebiete haben im Vergleich zu Vorranggebieten und Vorrangstandorten eine abgeschwächte Bindungswirkung. Der Vorsorgeaspekt steht mehr im Vordergrund als der Sicherungsaspekt. Diese Gebiete sind ein Instrument der Bestands- und Funktionssicherung, aber auch der Vorsorgeplanung für künftige Entwicklungen. Andere Planungen und Maßnahmen müssen hierauf so abgestimmt werden, daß eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung möglichst vermieden wird. Dies hat nicht den grundsätzlichen Ausschluß entgegenstehender Nutzung zur Folge. Die Vorsorgegebietsausweisung hat jedoch in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Raumansprüchen in dem Gebiet einen hohen Stellenwert.

Die im RROP festgelegten Vorsorgegebiete sowie das Vorranggebiet werden durch die gemeindliche Planung nicht direkt berührt und damit auch nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt. Damit ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Gemeinde Sassenburg ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere auch Grünlandnutzung. Eine große Anzahl der Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im nahegelegenen Volkswagenwerk in Wolfsburg, in dem im Ortsteil Triangel gelegenen Industriestandort (Dämmstoffwerk und Spanplattenwerk) sowie in Gifhorn. Der Ortsteil Grußendorf, in deren Gemarkung der Bebauungsplan aufgestellt wird, ist über die K 29 sowie die L 289 sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluss besteht in Wolfsburg an die A 39.

Die Gemeinde Sassenburg hat zur Zeit ca. 10.900 Einwohner, der Ortsteil Grußendorf, in dem der Bebauungsplan aufgestellt wird, hat ca. 1.800 Einwohner. Durch den Bebauungsplan wird die Schaffung von ca. 75 neuen Baugrundstücken ermöglicht.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg (7. Änderung) sowie aus dem Bebauungsplan „Am Walde“ (rechtswirksam seit dem 30.09.1996) entwickelt. Damit hält die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ein.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Walde – Neufassung“ mit ÖBV ist nach Auffassung der Gemeinde erforderlich, weil sich die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde bezüglich der Grundstücksgößen, der Trassenbreiten für die Erschließungsanlagen, der lärmtechnischen Situation an der Kreisstraße sowie der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen grundlegend gegenüber der ursprünglichen Planung geändert hat. Durch die Neufassung des Bebauungsplanes will die Gemeinde eine für den Ortsteil Grußendorf als notwendig erachtete nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die der Lage des Ortsteiles in der Gemeinde Sassenburg sowie der Entwicklung der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung trägt.

Da die Gemeinde Sassenburg auf der Grundlage der landesplanerischen Zielvorgaben keine besondere Entwicklungsaufgabe wahrzunehmen hat, will die Gemeinde durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes für die Eigenentwicklung der Bevölkerung durch planerische Schritte ausreichend Bauland verfügbar machen.

Da im wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ (W - § 1 Abs. 1 Nr. BauNVO) dargestellt sind im gesamten Plangeltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA - § 4 BauNVO) ausgewiesen. Das wird damit begründet, daß die Gemeinde auf der verbindlichen Planungsebene den Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln hat (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Gemeinde nutzt dabei die Gliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 4 BauNVO und schließt einzelne Nutzungsarten aus bzw. läßt die Ausnahmen, die nach der BauNVO zulässig sind, nicht zu. Begründet wird das damit, daß die Gemeinde der Auffassung ist, daß die ausgeschlossenen Nutzungen in diesem Baugebiet sich womöglich störend auswirken könnten. Somit kommt die Gemeinde den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) nach, wonach die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 BauGB). Dabei will die Gemeinde auch eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Durch die Bauleitplanung wird unter Beachtung der allgemeinen Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 5 BauGB) eine menschenwürdige Umwelt geschaffen und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und gesichert.

1.3 Planinhalt/Begründung (Allgemeine Wohngebiete - § 4 BauNVO)

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (Stand der 7. Änderung) der Gemeinde Sassenburg ist für den in Rede stehenden Bereich des Ortsteiles Grubendorf nordwestlich der L289 und südöstlich der K 29 „Wohnbaufläche“ dargestellt. Daher werden im Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich „Allgemeine Wohngebiete“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Das wird damit begründet, dass die Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB einzuhalten hat. Außerdem ist die Gemeinde der Auffassung, dass die von ihr vorgesehene Nutzart geeignet ist, um im ländlichen Raum die von ihr verfolgte planerische Zielsetzung im Interesse der künftigen Bauherren umzusetzen. Im ganzen Plangeltungsbereich wird festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,35 zulässig sein sollen. Diese Festsetzungen werden damit begründet, daß diese Art der Bebauung in der Ortslage Grubendorf ortstypisch ist und somit auf den Bestand in der unmittelbaren Nachbarschaft Rücksicht genommen wird. Die Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ von 0,35 wird damit begründet, daß keine zu große Versiegelung der Baugrundstücke unter dem Aspekt des sparsamen Umganges mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden erfolgen soll (§ 1 a Abs. 1 BauGB) aber dennoch die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Baugrundstücke zugelassen werden soll.

Die Gemeinde nutzt die Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 BauNVO und schließt einzelne allgemein zulässige Nutzungen aus. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Begründet wird das damit, dass die ausgeschlossenen Nutzungen sich störend auf das Baugebiet auswirken könnten. Der Gebietscharakter des „Allgemeinen Wohngebietes“ bleibt dadurch aber gewahrt. Die Regelung darüber, daß in Wohngebäuden je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte nur maximal 2 Wohnungen zugelassen werden, begründet sich damit, daß bei einer höheren Anzahl von Wohnungen auch mehr Stellplätze geschaffen werden müssen, was wiederum zu einer größeren Versiegelung

der Oberfläche führen würde. Das will die Gemeinde durch diese Festsetzung vermeiden.

Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den Baugrundstücken werden großzügig überbaubare Flächen festgesetzt. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, daß auch für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden ist. Daher wird eine Regelung dahingehend im Bebauungsplan getroffen, daß diese Nebeneinrichtungen auch nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Davon ausgenommen werden lediglich Grundstückseinfriedungen.

Die Festlegung über die Gebäudehöhen wird damit begründet, dass die Gebäude für den Betrachter nicht zu staksig wirken sollen und gleichzeitig soll damit erreicht werden, dass nicht zu gewaltige Dachkonstruktionen in bezug auf das Erdgeschoss entstehen können, die das Gebäude insgesamt negativ beeinflussen könnten.

Die Festsetzung der Mindestbauplatzgröße und der Mindestbreite der Grundstücke begründet sich damit, dass die Gemeinde der Auffassung ist, dass sich zu kleine Grundstücke nicht in die städtebauliche Struktur des Ortsteiles Grußendorf einfügen würden. Durch die Festlegung einer maximal zulässigen Größe für Wohngrundstücke soll erreicht werden, dass keine Grundstücke gebildet werden können, die bei der vorgesehenen „offenen Bauweise“ mit Gebäuden in einer Länge bis zu 50 m bebaut werden. Solche Gebäudekomplexe würden sich aus städtebaulichen Gestaltungsgründen an dieser Stelle der Ortslage von Grußendorf negativ auswirken.

- Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes erfolgt an die im Nordosten vorhandene „Stüder Straße“ (K 29). Es wird eine Anbindung vorgesehen, die durch einen kleinen und einen größeren Straßenring das Baugebiet erschließt. Im Nordwesten erfolgt eine Anbindung an den hier vorhandenen „Waldweg“. Um eine Weiterführung des Baugebietes nach Westen bei Bedarf vornehmen zu können, wird eine Stichstraße an das Flurstück 10/10 vorgesehen. Damit Radler den entlag der L 289 neu gebauten Radweg erreichen können ist, ist etwa in halber Länge der Gebietsgrenze an der L 289 eine Anbindung vom Baugebiet an den Radweg vorgesehen. Die Trassenbreiten bzw. die Radien aller Erschließungseinrichtungen sind so ausgelegt, daß das Baugebiet ordnungsgemäß an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen werden kann. Das Befahren für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge ist jederzeit möglich.

- Berücksichtigung des Nieders. Spielplatzgesetzes

Die Gemeinde weist innerhalb des Baugebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aus. Dieser Spielplatz ist von der Größe so ausgelegt, daß er den Anforderungen aus den Bestimmungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSPPG) erfüllt. Der Spielplatz liegt in zumutbarer Entfernung für alle Kinder in diesem neuen Baugebiet.

- Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Die Nutzer der Grundstücke, die nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr anfahren können.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist eine Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Brauchwasser, elektrische Energie sowie Telekommunikation vorgesehen und auch möglich.

Die häuslichen Abwässer werden über die bestehende öffentliche Kanalisation gesammelt und der zentralen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dort selbst zur Versickerung zu bringen bzw. für Gartenzwecke zu verwenden. Dabei sind die Hinweise aus den ATV-Arbeitsblättern zu beachten. Für das im öffentlichen Bereich anfallende Niederschlagswasser ist eine Versickerung innerhalb der öffentlichen Erschließungsanlagen vorgesehen. Der anstehende Boden sowie der Grundwasserstand lassen dies auch ohne weiteres zu. Um die wasserwirtschaftlichen Belange zu diesem Punkt abschließend prüfen zu können ist jedoch die Erstellung einer hydraulischen Berechnung und eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

- Brandschutz

Die zu verlegenden Brauchwasserleitungen müssen in einem Durchmesser ausgeführt werden, der die Sicherstellung des vorbeugenden Brandschutzes gewährleistet. Es sind ausreichend Hydranten einzubauen. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister und der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

- Grünflächen

Bei Durchführung des Planfeststellungsverfahrens zum Bau des Radweges an der L 289 wurde eine Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 10/12, 10/13 und 10/16 festgelegt. Diese Flächen stellen sich als Scherrasenflächen dar, die nach Auffassung der Gemeinde keine besondere ökologische Bedeutung für den Naturhaushalt erkennen lassen. Bei einem Gespräch mit der Straßenbauverwaltung Wolfenbüttel hat diese grundsätzlich die Bereitschaft signalisiert, diese Flächen für die gemeindliche Planung zur Verfügung zu stellen unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde dafür einen adäquaten Ersatz zur Verfügung stellt. Diese Möglichkeit ist gegeben. Die Gemeinde stellt im Tausch für diese Flächen eine Fläche in gleicher Größe (ca. 3.340 m²) in der Gemarkung Grußendorf, Flur.2, Flurstück.276/1 zur Verfügung. Diese

Tauschfläche soll der natürlichen Sukzession überlassen werden und wird im Bebauungsplan als Fläche im Sinne des § Abs. Nr. 20 BauGB festgesetzt. Damit kommt die Gemeinde der Straßenbauverwaltung insofern auch entgegen, weil für sie die auf den bisherigen Flächen erforderlichen Unterhaltungsarbeiten entfallen.

Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bisher landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt. Daher befinden sich innerhalb des Plangebietes bis auf den zu erhaltenden Einzelbaum am Westrand des Gebietes keine Gehölze bzw. andere Grünflächen.

- Beurteilung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Süd- und Ostheider Sandgebiet“. Es wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche intensiv genutzt. Geologisch ist der Geltungsbereich als Grundmoräne aus dem Pleistozän, der in der Saale-Kaltzeit entstanden ist, zu bezeichnen.

a) Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“

Der landwirtschaftlich intensiv genutzte Geltungsbereich hat für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ lediglich eine geringe Bedeutung (vergleiche „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Herausgeber: Nieders. Landesamt für Ökologie, 1994). Der Grund hierfür liegt insbesondere auch darin, daß eine intensive landwirtschaftliche Nutzung des Bodens stattfindet, der auf entsprechende Ernteerträge abgestellt ist. Auf den landwirtschaftlichen Flächen findet sich ein vielgestaltiges Edaphon (d.h. Gesamtheit aller lebenden Bodenorganismen zu denen Bodenfauna und Bodenflora zählen), das eine entscheidende Bedeutung für die Bodenfruchtbarkeit hat. Der Anteil des Edaphons an der Trockensubstanz des Bodens schwankt zwischen 1 und 10 %.

b) Schutzgut „Boden“

Der Boden im Plangebiet ist durch die bisherige Nutzung als intensiv genutzte Ackerfläche stark geprägt. Im Plangebiet ist eine Podsol-Braunerde, örtlich Podsol, anzutreffen. Es handelt sich dabei hauptsächlich um Glazifluviale Ablagerungen.

c) Schutzgut „Wasser“

Innerhalb der Landschaftseinheit „Süd- und Ostheider Sandgebiet“ ist die Grundwasserneubildung im Vergleich zu anderen Bereichen des Landkreises gering. Beeinträchtigungen können durch zu starke Versiegelungen im öffentlichen sowie im privaten Bereich entstehen. Für den Geltungsbereich ist vorgesehen, das Niederschlagswasser soweit wie möglich dort zur Versickerung zu bringen, wo es anfällt. Die Versiegelung soll daher auch nicht zu stark erfolgen.

d) Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Landschaftsbild ist durch die Lage des Plangebietes zwischen der Kreisstraße und der Landesstraße sowie der angrenzenden bereits bebauten Bereiche nur von geringer Vielfalt. Die Umgebung ist durch gegliederte überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Kulturlandschaft mit wenig Waldanteil geprägt. Durch die bei der Realisierung des Baugebietes vorgesehene Eingründung zur freien Landschaft hin wird eine angemessene Gestaltung des Siedlungsrandes angestrebt.

- Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan „Am Walde - Neufassung“ mit ÖBV schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes einschließlich der Infrastruktur. Da hier nachhaltig in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingegriffen wird, liegt ein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor. Unter diesem Tatbestand ist entsprechend dem § 8 a BNatSchG über die Belange von Natur und Landschaft unter Anwendung der Eingriffsregelung in der Abwägung zu entscheiden.

a) Minimierung und Vermeidung

Die gänzliche Vermeidung des Eingriffes ist aufgrund des Wohnraumbedarfes nicht zu erreichen. Die teilweise Versiegelung des Plangebietes erfolgt durch die Herstellung von Erschließungsanlagen und Gebäuden zwangsläufig, wird aber durch entsprechende Dimensionierung der Verkehrswege und der Wahl der GRZ auf ein Mindestmaß beschränkt.

b) Erhebliche Beeinträchtigungen

Unter Annahme einer Netto-Baulandfläche von rd. 73.500 m² und einer GRZ von 0,35 ist mit einem Bodenverlust durch Wohngebäude von ca. 25.700 m² zu rechnen. Da im Bebauungsplan keine Regelung enthalten ist, die eine Überschreitung der zulässigen GRZ um bis zu 50 % nach § 19 BauNVO durch die hier genannten baulichen Anlagen ausschließt, muss hierfür noch ein Zuschlag berücksichtigt werden. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass diese Regelung nicht auf allen Grundstücken ausgeschöpft wird. Daher wird hierfür noch einmal eine Fläche von ca. 6.300 m² in Ansatz gebracht. Dazu ist die Bodenversiegelung durch neue Verkehrsflächen von ca. 8.600 m² zu addieren, so daß rd. 40.600 m² Boden dem Naturhaushalt auf Dauer entzogen werden. Auf der Grundlage der Empfehlung des Nieders. Landesamtes für Ökologie ist ein Ausgleich für diese Versiegelungsflächen im Verhältnis von ca. 1 : 0,3 anzustreben. Das bedeutet, daß eine Ausgleichsfläche von ca. 12.180 m² erforderlich ist.

c) Ausgleichsmaßnahmen

Die in erster Linie durch Bodenversiegelung verursachten unvermeidbaren Beeinträchtigungen können im Plangebiet nicht durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden Flächen i.S.d. § 9

Ausgabe April 1990, Berichtigter Nachdruck
Februar 1992

- 16. BImSchV „Sechszehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (Verkehrslärm-schutzverordnung) vom 12. Juni 1990
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ Ausgabe November 1989
- VVBauG 1983 „Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz, Neufassung“, Runderlass des MS vom 10.02.183

Vorab ist festzustellen, dass keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind, wenn der schalltechnische Orientierungswert nach den DIN 18 005 unterschritten wird. Wird der Orientierungswert überschritten aber der Immissionsgrenzwert unterschritten, kann die Gemeinde im Rahmen der nur ihr zustehenden Abwägung anderen als den schalltechnischen Belangen den Vorrang geben.

Für die Berechnungen der Geräuschimmissionen wurde im Bereich des Plangebietes entlang der L 289 ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m Höhe einbezogen. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird wie folgt zusammen gefasst:

- Zur Tageszeit (8⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) wird der schalltechnische Orientierungswert von tagsüber 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) in einem ca. 35,00 m breiten, parallel zum betrachteten Verkehrsweg (Kreisstraße 29) verlaufenden Bereich im Nordosten des Plangebietes überschritten. Der Immissionsgrenzwert von tagsüber 59 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) wird in diesem Bereich ebenfalls überschritten. Von daher wäre die Anordnung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand erforderlich. Da die Grundstücke auch innerhalb des Geltungsbereiches zum Teil bereits baulich genutzt werden, könnten diese Maßnahmen allerdings nur in Abschnitten angeordnet werden. Die Gemeinde hält die Festsetzung von aktivem Lärmschutz an dieser Stelle der Ortslage von Grußendorf jedoch nicht für geeignet. Entlang der K 29 sind innerhalb der Ortsdurchfahrt bereits sehr viele Grundstücke baulich genutzt. Die Anordnung von aktivem Lärmschutz wäre daher nur dort möglich, wo innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hierfür noch ausreichend Platz auf den Grundstücken dafür vorhanden ist. Das würde bedeuten, dass ein Wall oder ein Wand nur in geringen Abschnitten realisierbar wäre. Nach Auffassung der Gemeinde ist dies aus städtebaulichen Gestaltungsgründen für die Ortslage von Grußendorf nicht vertretbar. Dabei wird ist u. a. auch zu berücksichtigen, dass innerhalb der bestehenden Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB entlang der K 29 ebenfalls kein aktiver Lärmschutz vorhanden ist. Hier hat der Bauherr im Rahmen der Realisierung seines Vorhabens den Nachweis zu erbringen, das durch sein Vorhaben die Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eingehalten werden. Daher wird im Bebauungsplan der von Verkehrslärm entlang der K 29 vorbelastete Bereich gekennzeichnet und hierfür passiver Lärmschutz angeordnet (siehe textliche Festsetzung Nr. 11).
- Zur Nachtzeit (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) wird der schalltechnische Orientierungswert von nachts 45 dB(A) entlang der K 29 für allgemeine Wohngebiete (WA) ebenfalls überschritten. Daher sind hierfür die gleichen Voraussetzungen gegeben wie am

Tage. Auch dafür wird passiver Lärmschutz wie für den Tagesverlauf festgesetzt (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 11).

- Entlang der L 289 wird sowohl aktiver als auch passiver Lärmschutz angeordnet. Nach dem Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens ist nur so eine wohnbauliche Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ möglich. Aus Gründen der Platzersparnis und zur besseren Gestaltungsmöglichkeit wird eine Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand im Bebauungsplan festgesetzt. Das ist an dieser Stelle des Plangebietes aus städtebaulichen Gestaltungsgründen auch vertretbar. Die Oberkante der Lärmschutzwand muss mind. 3,00 m über der Straßenoberkante der L 289 liegen. Trotz dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme ist es nach dem Ergebnis des Gutachtens erforderlich, noch zusätzlich passiven Lärmschutz anzuordnen. Daher wird auch in diesem Bereich die Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet, die durch den Verkehrslärm von der L 289 vorbelastet ist. Auch hier kommen die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 11 zum Tragen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das betrachtete Plangebiet aus schalltechnischer Sicht für eine Wohngebietsnutzung im Hinblick auf die vom Kfz-Verkehr auf den betrachteten Verkehrswegen verursachten Immissionsschallpegel z. T. als problematisch zu bezeichnen ist.

Sollte allerdings in dem anstehenden Bauleitplanverfahren im Rahmen der Abwägung festgestellt und sachlich begründet werden, dass anderen als den schalltechnischen Belangen der Vorzug zu geben ist, kann zumindest dort eine Wohngebietsnutzung mit einer entsprechende Bebauung realisiert werden, wo zur Tageszeit der entsprechende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) eingehalten oder unterschritten wird, wenn gleichzeitig in den Bereichen, in denen beim Einwirken von Verkehrsgeräuschen in der Nacht der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten wird, für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bewertete Schalldämm-Maße vorgeschrieben werden.

Bei normalen Bauausführungen ist das Schalldämm-Maß von üblicherweise aus Wärmeschutzgründen eingebauten Fenstern ausreichend, um im geschlossenen Zustand die Forderungen an den Pegel in Wohnräumen zu realisieren.

Für das anstehende Bauleitplanverfahren wird daher empfohlen – eine entsprechende Abwägung der Gemeinde vorausgesetzt – zusammenfassend für die Einwirkung von Verkehrsgeräuschen:

- Den Bereich des Plangebietes als „durch Verkehrslärm vorbelastet“ zu kennzeichnen, in dem durch Verkehrsgeräusche der schalltechnische Orientierungswert von nachts 45 dB(A) überschritten wird;
- Für die Aufenthaltsräume der in dem Plangebiet möglichen Wohngebäude Schallschutzfenster in Anwendung der DIN 4109 vorzuschreiben;
- Den in Anlage 2 gekennzeichneten Lärmschutzwall (h=3 m) entlang der L 289 im Bebauungsplan festzusetzen.

1.4 Hinweise aus der Fachplanung

Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung - vom 07.11.2000

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung, Ressort BBN 33, Nothmannstr. 34, 29525 Uelzen, Telefon (0581) 81 - 68 21, so früh wie möglich schriftlich angezeigt wird.

Landwirtschaftskammer Hannover - vom 29.11.2000

Der uns vorgelegte Bebauungsplan wurde geprüft. Nach Ortsbesichtigung und Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft nehmen wir zu o.g. Vorhaben aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

Im Rahmen der Beteiligung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und zu dem Bebauungsplan „Am Walde“ wurden von uns keine Bedenken, Hinweise und Anregungen vorgetragen.

An der grundsätzlichen Planung bzw. dem Plangebietszuschnitt sind keine wesentlichen Änderungen vorgenommen worden.

Hinzuweisen ist auf den landwirtschaftlichen Betrieb Cordes, dessen Hofstelle an der Stüder Straße liegt. Von hier bzw. dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auf der Stüder bzw. Gifhorner Straße können gelegentlich auch landwirtschaftliche Immissionen in dem Plangebiet zu verzeichnen sein.

Die Kompensationsflächen und -maßnahmen sind u.W. mit der örtlichen Landwirtschaft bzw. den Flächeneigentümern/Bewirtschaftern abgestimmt.

Das der Landwirtschaftskammer Hannover angeschlossene Forstamt Gifhorn gibt die folgende Stellungnahme ab:

Bei der Ausweisung des genannten Plangebiets sind forstliche Belange in zweifacher Hinsicht betroffen:

Zum einen durch die an der östlichen Seite des Plangebiets mit lediglich 5 m Abstand zum benachbarten Wald festgelegte Baugrenze und zum anderen durch die Festlegung einer externen Waldfläche für die Ausgleichsgestaltung (Gemarkung Stüde, Flur 1, Flurstück 5/11).

Das sowohl - meist im Zusammenhang mit Witterungsextremen - vom Wald Gefahren auf die Bebauung ausgehen können (Astabfall, Baumfall, Windwurf, Waldbrand etc.) wie auch umgekehrt von der Bebauung zum Wald (Brandgefahr durch Heizung, Kamine, Grille usw.) empfiehlt sich die Einhaltung gewisser Entfernungen. Rechtliche Grundlage dieser Betrachtung ist das Niedersächsische Gefahrenabwehrgesetz (NGefAG). Vor diesem Hintergrund scheint uns diese Distanz mit 5 m recht gering gehalten. Zwar sind bei einem in geringer Entfernung gelegenen Wohngebiet scheinbar gar keine Grenzen gegeben - es handelt sich offenbar um eine schleichend zum Wohngebiet „umgenutzte“ Waldfläche. Dies ist allerdings kein Beispiel,

das zur Gestaltung derzeitig auszuweisender Plangebiete herangezogen werden sollte. U.E. sollten die Fehler der Vergangenheit nicht evtl. zu Risiken der Zukunft werden. Daher wird empfohlen, die Planung hinsichtlich des Abstandes zum Wald zu überdenken.

Gegen eine Ausgleichsgestaltung durch Unterpflanzung einer externen Waldfläche bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Bezüglich der Umsetzung und fachlichen Begleitung vor Ort sollte die örtlich zuständige Bezirksförsterei Dannenbüttel-Ost hinzugezogen werden.

Unsere Bedenken zur verbindlichen Bauleitplanung bitten wir zu berücksichtigen.

Landkreis Gifhorn - vom 29.11.2000

Zu den mir mit Schreiben vom 25.10.2000 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Bau- und Planungsamt

Laut § 2 (2) der ÖBV sind für frei stehende Garagen, Carports und Nebenanlagen Flachdächer zulässig. Im Umkehrschluß bedeutet dies, daß die an die Wohngebäude angebauten o.g. Gebäude nur mit geneigten Dächern zulässig sind. Dies hat sich in der Praxis als problematisch herausgestellt. Zum einen bevorzugen die Bauherren zumeist die kostengünstigeren Fertiggaragen mit Flachdach, zum anderen ergeben sich oft Schwierigkeiten hinsichtlich der ab einer Gebäudehöhe von 3 m im Grenzabstandsbereich erforderlichen Nachbarzustimmung. Auch ist die Baugestaltung des Wohngebäudes eingeschränkt. Ich rege daher an, generell Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Flachdach zuzulassen.

In der Begründung wird unter Punkt 1.3 ausgesagt, daß „keine zu große Versiegelung der Baugrundstücke unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden“ erfolgen soll. Dies steht im Widerspruch zur textlichen Festsetzung Nr. 5, in der Stellplätze nur in der überbaubaren Fläche zulässig sind.

Garagen und Carports können demnach nicht direkt an die vordere Baugrenze herangerückt werden, da der Stauraum bzw. Stellplatz vor der Garage (nach § 2 (2) GaVO mind. 5 m) in der nicht überbaubaren Fläche unzulässig ist. Dies führt zu einer Vergrößerung der versiegelten Fläche vor der Garage bzw. dem Carport.

Die Festsetzung der Baugrenzen direkt am Pflanzgebot entlang der südwestlichen Grenze des Plangeltungsbereiches macht eine Nutzung dieser Fläche z.B. als Terrasse unmöglich. Die Bauherren sind also gezwungen, das Wohnhaus mit einem gewissen Abstand von dieser Baugrenze zu errichten. Ich rege daher an, diese Baugrenzen generell mit einem gewissen Abstand zum Pflanzgebot festzusetzen, auch um zu gewährleisten, daß die Fläche des Pflanzgebotes nicht auf unzulässige Weise genutzt wird.

Im Plangebiet südlich der Planstraße (abgehend vom Waldweg) fehlt die Festsetzung der Wohnungsanzahl je Gebäude.

Kreisstraßenbaulastträger

Die Nord-Ost Grenze des Plangebietes grenzt an die K 29 innerhalb der OD Grubendorf. Vor der Realisierung der Einmündung der Planstraße MF in die K 29 ist eine Kreuzungsvereinbarung zu schließen, in der bautechnische Details, Baukosten sowie Kosten der künftigen Unterhaltung geregelt werden. Sonstige Bedenken oder Anregungen bestehen nicht.

Bauordnungsamt

A. Änderungs- und Ergänzungsvorschläge

1. Die vorhandene Satzung vom 18.11.1988 ist für den Südteil der K 29, damaliges Flurstück 10/3, aufzuheben.
2. Im äußersten Nordwesten, am Waldweg, ist die Festsetzung WO durch 2 zu ergänzen.
3. Textliche Festsetzung Nr. 5 - Textvorschlag:
An der Stüder Straße - K 29 - und am Fußweg zur Gifhorner Straße - L 289 - sind Garagen in der nicht überbaubaren Fläche unzulässig.
4. Örtliche Bauvorschrift § 2 Nr. 2 - Textvorschlag:
Für Garagen sowie Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

B. Begründung zu Vorschlag 3 und 4

Zu 3. Stellplätze (Definition siehe §§ 46 und 47 Niedersächsische Bauordnung - NBauO) bleiben an der Stüder Straße und am Fußweg zur Gifhorner Straße in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Es ist ohnehin nicht vermeidbar, daß befestigte Zufahrten zu Garagen auch als Stellplätze genutzt werden. Garagen, auch allseitig offene, entsprechend § 1 der Garagenverordnung (GaVO), sind in der nicht überbaubaren Fläche des zuvor genannten Gebietes unzulässig. Im restlichen Gebiet bleiben Garagen entsprechend § 2 GaVO ggf. in Verbindung mit §§ 9 und 12 NBauO und § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Durch das Heranrücken der Garagen und Stellplätze an die öffentliche Verkehrsfläche wird die versiegelte Fläche kleiner gehalten. Die insgesamt überbaubare (versiegelte) Fläche wird durch die Berücksichtigung bei der GRZ (II) definitiv nicht größer. Seite 4 Absatz 1 der Begründung wäre zu ändern.

Zu 4.: Die jetzige Fassung des § 2 Nr. 2 der ÖBV schließt im Umkehrschluß angebaute (also nicht „frei“ stehende) Garagen und Nebenanlagen von der Flachdachregelung aus.

Zu 2.

Die fehlende Ziffer „2“ wird in die Nutzungsschablone nachgetragen.

Zu 3.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Da die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch macht, eine Regelung hierzu zu treffen, gilt das, was die Gemeinde im Bebauungsplan festsetzt. Die Bauordnungsbehörde hat bei der Prüfung und Genehmigung von Bauvorhaben dafür zu sorgen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Bauherrn eingehalten wer-

den. Wenn Bauherren die Möglichkeiten des § 69 a NBauO nutzen wollen, ist dafür Voraussetzung, dass das öffentliche Baurecht eingehalten wird. Dazu gehören auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Aussagen unter der Ziffer 3. durch das Bauordnungsamt sind daher für die Gemeinde nicht nachvollziehbar. Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Zu 4.

Im § 2 Abs. 1 der ÖBV wird eine Regelung für die Gestaltung der Hauptgebäude getroffen. Über Nebenanlagen und Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) ist hier keine Aussage enthalten. Dem Bauherrn ist es daher freigestellt, welche Dachneigung er für die an die Hauptgebäude angebauten Nebeneinrichtungen wählt. Das wird sicher auch vom Abstand dieser Gebäude zur Nachbargrenze abhängen. Für die in die Hauptgebäude integrierten Nebeneinrichtungen, die somit unter dem Dach der Hauptgebäude liegen werden, gilt natürlich die Regelung des § 2 Abs. 1 der ÖBV.

Die Regelungen des § 2 Abs. 2 der ÖBV gelten nur für die hier aufgeführten **frei** stehenden Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen. Diese Regelung ist eindeutig bestimmbar. Es ist im übrigen auch nicht die gestalterische Zielsetzung der Gemeinde für den Bereich des Bebauungsplanes gerade dort, wo sich Nebenanlagen auch auf den öffentlichen Bereich (entlang der Straßen im Vorgarten) besonders auswirken, durch gestalterische Regelungen grundsätzlich industriell gefertigte Nebeneinrichtungen zu fördern.

Untere Naturschutzbehörde

Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Mit der Verlegung der Ersatzmaßnahme an der L 289 auf das angebotene Flurstück ist die untere Naturschutzbehörde nicht einverstanden.

Die Darstellung in der Begründung des B-Planes trifft den Sachverhalt nicht. Gemäß Planfeststellungsbeschluss ist auf diesem Streifen eine magerrasenartige Vegetation zu erhalten. Die Fläche ist durch einmalige Mahd vor Verbuschung offenzuhalten. Es handelt sich nicht um eine Scherrasenfläche! Das angebotene Flurstück Gemarkung Großendorf, Flur 2, Flst. 276/1 ist als Ausweichstandort nicht geeignet. Die Fläche ist zweiseitig von Wald begrenzt und ist vergleichsweise nährstoffreich. Von der klimatischen Situation und vom Nährstoffreichtum ausgehend beurteilt wird die Fläche bewalden. Die vorgefundene Vegetation ist arten- und blütenarm. Sie ist ungeeignet.

Grundsätzlich kann die untere Naturschutzbehörde einer Verlegung der Ersatzmaßnahme zustimmen, wenn eine geeignete Fläche angeboten wird. Diese Fläche muss folgende Kriterien erfüllen:

1. nährstoffarme Verhältnisse
2. keine Grenzlage zu Waldbeständen
3. gesicherte Pflegemaßnahmen
4. bei nährstoffreicheren Flächen sind Erstinstandsetzungsmaßnahmen erforderlich (z.B. Abschieben des Oberbodens)

Bei Nachweis einer geeigneten Ausweichfläche bestünden keine Bedenken mehr.

Hinweis zur Pflanzenauswahl:

In den Flächen mit Pflanzgebot wird die Zitterpappel als eine von vier Bäumen erster Größe festgelegt. Für die im B-Plan vorgesehene Art der Bepflanzung, schmale Streifen in beengter Situation, ist sie nicht geeignet. Dies gilt auch für die Verwendung als „Hausbaum“.

Untere Wasserbehörde

Das i.R. stehende Bebauungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Westerbeck. Die Schutzonenverordnung und hier alle III B betreffenden Auflagen bzw. Handlungen sind zu berücksichtigen (siehe Anlage). Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 zu berücksichtigen. Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten - Ausgabe 1982 - (RiStWag) zu berücksichtigen.

Untere Abfall-, Immissionsschutz- und Bodenschutzbehörde

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme:

Nach dem derzeitigen Stand des Altablagerungskatasters befindet sich keine Altablagerung im o.a. Plangebiet. Es bestehen dahin gehend keine Bedenken gegen die eingereichten Planunterlagen.

Die o.a. Behörde verfügt derzeit über keinerlei Kenntnis über im o.a. Plangebiet befindliche ehemals gewerblich oder industriell genutzte Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Der B-Plan ist diesbezüglich zu ergänzen und abzuwägen, da grundsätzlich eine solche Gefahr nicht auszuschließen ist.

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme:

Grundsätzliche Bedenken gegen die o.a. Planung bestehen nicht. Im allgemeinen wird an dieser Stelle auf das Auftreten von Gerüchen in landwirtschaftlichen Gebieten hingewiesen. Dies macht im Baugenehmigungsverfahren u.U. weitere Betrachtungen oder Nachweise notwendig. Hierzu ist die Baugenehmigungsbehörde zu beteiligen. Emittierende Anlagen bedürfen grundsätzlich im Genehmigungsverfahren einer besonderen Beurteilung.

Auch Einflüsse aus emittierenden Anlagen, die sich außerhalb des Plangebietes befinden, jedoch auf das o.a. Plangebiet einwirken können, sind bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Kreisarchäologie

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen.

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).

Niedersächsisches Forstamt Knesebeck - vom 29.11.2000

Zum o.g. Entwurf des Bebauungsplanes nimmt das Forstamt nachfolgend Stellung:

Zustand des Plangebietes

Die Aussage, daß sich innerhalb des Plangebietes bis auf den zu erhaltenden Einzelbaum (Baumgruppe auf einem Sandhügel) am Westrand des Gebietes keine Gehölze bzw. andere Grünflächen befinden, ist so nicht zutreffend.

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine Brachfläche mit 2 - 4 m hohen Birken vorhanden. Diese Fläche ist Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes, entsprechend ist ein anderer Ausgleich herbeizuführen als für intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Walderhaltungsgrundsatz; § 1 Landeswaldgesetz).

Wald/Waldrand

Im Westen des Plangebietes grenzt ein Waldrand an. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht einen zu geringen Abstand zu überbaubaren Grundstücksflächen vor. Die derzeitige Höhe der Bäume entspricht noch nicht der endgültigen Höhe der Bäume, die mit zunehmendem Alter Höhen zwischen 20 m und 25 m erreichen können.

In erster Linie sind es allgemeine Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr, die für einen größeren Abstand zum Waldrand sprechen. Danach sollten mindestens 30 m Abstand eingehalten werden, insbesondere auch deshalb, weil der Waldrand dem Bauungsgebiet in Hauptwindrichtung (Westen) vorgelagert ist.

Weiterhin muss an eine Zuwegung des Waldes gedacht werden, um im Falle eines Waldbrandes die Löscharbeiten effektiv durchführen zu können. Durch das direkte Angrenzen von Baugrundstücken an den Wald wird dieses m.E. nicht gewährleistet.

Weitere Gründe für ausreichend große Abstände zu vorhandenen Waldrändern liegen im Erhalt des Landschaftsbildes und in der hohen ökologischen Wertigkeit der Waldrandzonen. Waldaußenränder sind in ihrer Vielgestaltigkeit immer ein wertvolles Landschaftselement, die zu jeder Jahreszeit reizvoll erscheinen. Durch „Zubauen“ der Waldränder werden solche Blickpunkte zerstört bzw. die Wahrnehmung der Waldränder als grüne Bestandteile einer Ortschaft eingeschränkt.

Der Waldrand ist oftmals vielgestaltig und weist eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Strukturen auf. Damit bietet er Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Durch eine zu dicht an den Waldrand heranrückende Bebauung wird der Lebensraum „Waldrand“ beeinträchtigt bzw. mehr oder weniger stark gestört. Dabei geht die Störung nicht allein von Bauwerken aus; angrenzende Gärten sind ganz überwiegend nicht mit den Strukturen und Pflanzenarten ausgestattet, wie sie zu dem Arteninventar des Waldrandes „passen“ würden. Durch erhöhte Trittschäden und zu nehmende Ablagerung von Gartenabfällen (Laub, Grasschnitt) kommt es ebenfalls zu einer Minderung der Funktion von Waldflächen.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme wird die „Aufwertung“ einer Waldfläche vorgeschlagen. Die vorgesehene Ausgleichsfläche ist überwiegend mittelalter Kiefernwald. Solche Wälder werden im Zuge einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft bewirtschaftet. Dazu gehören Maßnahmen wie das Einbringen von standortgerechten Gehölzen in Bestände, die das Umtriebsalter (Nutzungsalter) noch nicht erreicht haben. Der Begriff

Einbringen von beispielsweise Laubbäumen in vorhandene (mittelalte) Waldbestände läuft unter den forstlich-waldbaulichen Begriffen der Vor- und Nachanbauten. Da solche Maßnahmen zur „normalen“ Forstwirtschaft gehören und im Interesse des jeweiligen Waldbesitzers liegen dürften, werden darüber hinaus solche forstlichen Maßnahmen für den Privatwald staatlich gefördert (Richtlinie für die Förderung forstwirtschaftlicher Maßnahmen im Land Niedersachsen, RdErl. d. ML v. 05.05.1999 - 404 - 64030/1-1.4). Das Forstamt befürwortet solche forstlichen Maßnahmen ausdrücklich. Um den Verlust von Schutzgütern zu kompensieren, sind diese vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen jedoch ungeeignet.

Landelektrizität GmbH Fallersleben - vom 30.11.2000

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

Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie wird die Errichtung einer Netzstation erforderlich. Den geplanten Stationsplatz haben wir in der Anlage „grün“ eingetragen und bitten um Festsetzung als „Fläche für Versorgungsanlagen“ im Bebauungsplan.

Vor Vermessung des Baugebietes bitten wir um Rücksprache mit unserem Mitarbeiter Herrn Warnecke, Tel. 05362/12-250, damit der Stationsplatz, den wir käuflich zu erwerben beabsichtigen, mit einer Grundfläche von 33 m² auf unsere Kosten herausgemessen wird.

Zudem bitten wir um Eintragung eines Leitungsrechtes für eine geplante Kabelverbindung (Breite 2,0 m; in der Anlage „grün“ eingezeichnet) im Bebauungsplan-Entwurf zu unseren Gunsten.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf ist zu entnehmen, daß im Straßenraum die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist. Da die Bepflanzung von Versorgungsstrassen in vielerlei Hinsicht problematisch ist, können wir dieser Planung nur unter Beachtung unseres beigefügten Merkblattes zustimmen. Ggf. kann die Bepflanzung mit unserer Bauabteilung abgestimmt werden.

Einen festen Zeitpunkt für die Erschließung von Grußendorf mit Erdgas können wir noch nicht angeben, daher bitten wir Sie, in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan unter Punkt 1.3 „Ver- und Entsorgung“ die Versorgungsart „Erdgas“ herauszunehmen.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

M e r k b l a t t

Zur Frage der Bepflanzung von Versorgungsstrassen gibt es eine Vielzahl von Vorschriften, Richtlinien und Empfehlungen, wie z.B.:

- DIN 1998
- DVGW-Arbeitsblatt GW 125
- VOB Teil C (DIN 18300)

Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939)

In der DIN 1998 ist geregelt, welche Leitungszonen für die einzelnen Versorger zur Verfügung gestellt werden müssen. Für die Verlegung der Stromversorgungsleitungen sieht die Vorschrift Regelbreiten von jeweils 0,7 m bis 1,0 m vor. Bei erhöhtem Energiebedarf, wie er z.B. in Gewerbe- und Industriegebieten zu erwarten ist, sind meist die maximalen Regelbreiten notwendig.

Die LandE und GLG weicht häufig insofern von der DIN 1998 ab als die Leitungszonen für Strom- und Gasleitungen durch kombinierte Verlegung auf insgesamt 1,0m - in besonderen Fällen sogar auf 0,8 m - beschränkt werden.

Die Bepflanzung von Versorgungstrassen ist in vielerlei Hinsicht problematisch:

- Blitzeinschläge in Bäume gefährden die Leitungen.
- Eingebrachte Düngemittel schädigen u.U. das Leitungsmaterial.
- Der Wasserentzug durch die Bäume kann zu Trockenrissen führen.
- Wurzeln greifen z.T. die Leitungen an.
- Umbrechende Bäume (Sturm, Unfall...) können die unterirdischen Leitungssysteme zerreißen oder beschädigen.
- Durch den erforderlichen Sand- und Kieseinbau bei der Leitungsverlegung entsteht im Bereich der Leitungstrasse eine Drainagewirkung, wodurch ein Wasserentzug für Bäume und Sträucher entstehen kann.

Um aufwendige Schutzmaßnahmen zu vermeiden, die die Anschlusskosten der Investoren bzw. Bauherren erhöhen würde, sollten Bäume deshalb gemäß DVGW-GW 125 mit einem Mindestabstand von 2,5 m, gemessen von der Grenze der Leitungszone, gepflanzt werden.

Schon bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder bei Straßenumgestaltungsmaßnahmen müssen die Leitungszonen und die erforderlichen Mindestabstände berücksichtigt werden. Sollte die DIN 1998 mitunter nicht eingehalten werden können, so ist von den Planern dafür zu sorgen, dass die daraus resultierenden Mehrkosten bei der Leitungsverlegung auf ein Mindestmaß begrenzt werden. So müssen z.B. die Standorte von Bäumen innerhalb der Versorgungstrassen noch vor der Leitungsverlegung so genau fixiert werden, dass die notwendigen Schutzmaßnahmen auf einen möglichst engen Bereich eingeschränkt werden können.

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

1.6 Begründung der ÖBV

Nach den gesetzlichen Vorgaben (NBauO) kann die Gemeinde für die Gestaltung baulicher Anlagen für bestimmte Bereiche ihres Gemeindegebietes einen Rahmen setzen. Von dieser gesetzlichen Möglichkeit macht die Gemeinde Sassenburg Gebrauch.

begründet wird dies damit, dass durch die in der ÖBV vorgesehenen Mindestanforderungen an gestalterische Zielaussagen erreicht werden soll, dass zum einen der landschaftstypische Baustil (freistehende Wohnhäuser mit geneigten Dächern) eingehalten wird und zum anderen der Übergang in die freie Landschaft nicht durch zu krasse Gebäudeformen beeinträchtigt wird. Daher wird ein Rahmen dahin gehend gesetzt, dass nur das Satteldach, das Walm- sowie das Krüppelwalmdach für die Hauptgebäude zulässig sein soll, wie es für die Ortslage Grußendorf typisch ist.

Die Anpassung der Nebeneinrichtungen, wie z.B. überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen an das Hauptgebäude in Form und Gestaltung wird damit begründet, dass sich diese Einrichtungen nicht nur in der Baumasse, sondern auch gestalterisch dem Hauptgebäude unterordnen sollen. Die Zulassung von Flachdächern für diese Gebäude wird damit begründet, dass diese Vorhaben auch von Seiten der Lieferanten derartiger Gebäude häufig nur mit Flachdächern angeboten werden. Die Gemeinde will auch nicht verhindern, dass diese Möglichkeiten durch die Bauherrn genutzt werden können.

Aus ökologischen Gründen und auch im Sinne wasserwirtschaftlicher Belange soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich auch auf den Grundstücken versickern können und damit zur Verbesserung der Grundwasserbildungsrate beitragen. Daher wird eine Regelung dahingehend getroffen, die vorschreibt, dass Grundstücksbefestigungen nur aus solchen Materialien hergestellt werden dürfen, die auch eine Versickerung auf den Grundstücken zulassen.

Die Regelung über die Höhe der Einfriedung zur Straßenverkehrsfläche wird damit begründet, daß sich diese Kriterien entscheidend auf die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes auswirken. Die Gemeinde sieht daher die Notwendigkeit, hierfür die vorgesehenen Festlegungen zu treffen, um damit den öffentlichen Verkehrsraum positiv zu gestalten.

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die NBauO begründet.

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

Der Bebauungsplan stellt die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches dar.

2.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Das allgemeine Vorkaufsrecht wird durch das BauGB (§24) geregelt.

2.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch einen Investor hergestellt und nach Fertigstellung auf die Gemeinde übertragen. Die Gemeinde hat insofern mit dem Investor einen Erschließungsvertrag im Sinne des BauGB abgeschlossen.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Es werden Festsetzungen getroffen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

2.5 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung*
- Grenzregelung*
- Enteignung*

*Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

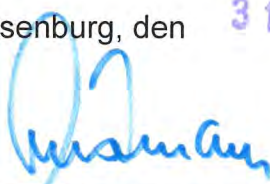
4.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Gemeinde entstehen bei der Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten, da alle erforderlichen Maßnahmen durch den Erschließungsträger hergestellt und privatrechtlich auf die Baugrundstücke umgelegt werden.

5.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2000 bis 30.11.2000 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 17.05.2001 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg beschlossen.

Sassenburg, den 31. Mai 2001



Gemeindedirektor

Christmann



(Siegel)

Seite 1 - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Fagus silvatica
Quercus robur
Tilia cordata

Rotbuche
Stieleiche
Winterlinde

Bäume II. Größe

Acer campestre
Salix caprea
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Salweide
Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea
Crataegus laevigata
Prunus spinosa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Sambucus nigra

Roter Hartriegel
Zweiggrifflicher Weißdorn
Schlehe
Hundsrose
Brombeere
Himbeere
Schwarzer Holunder