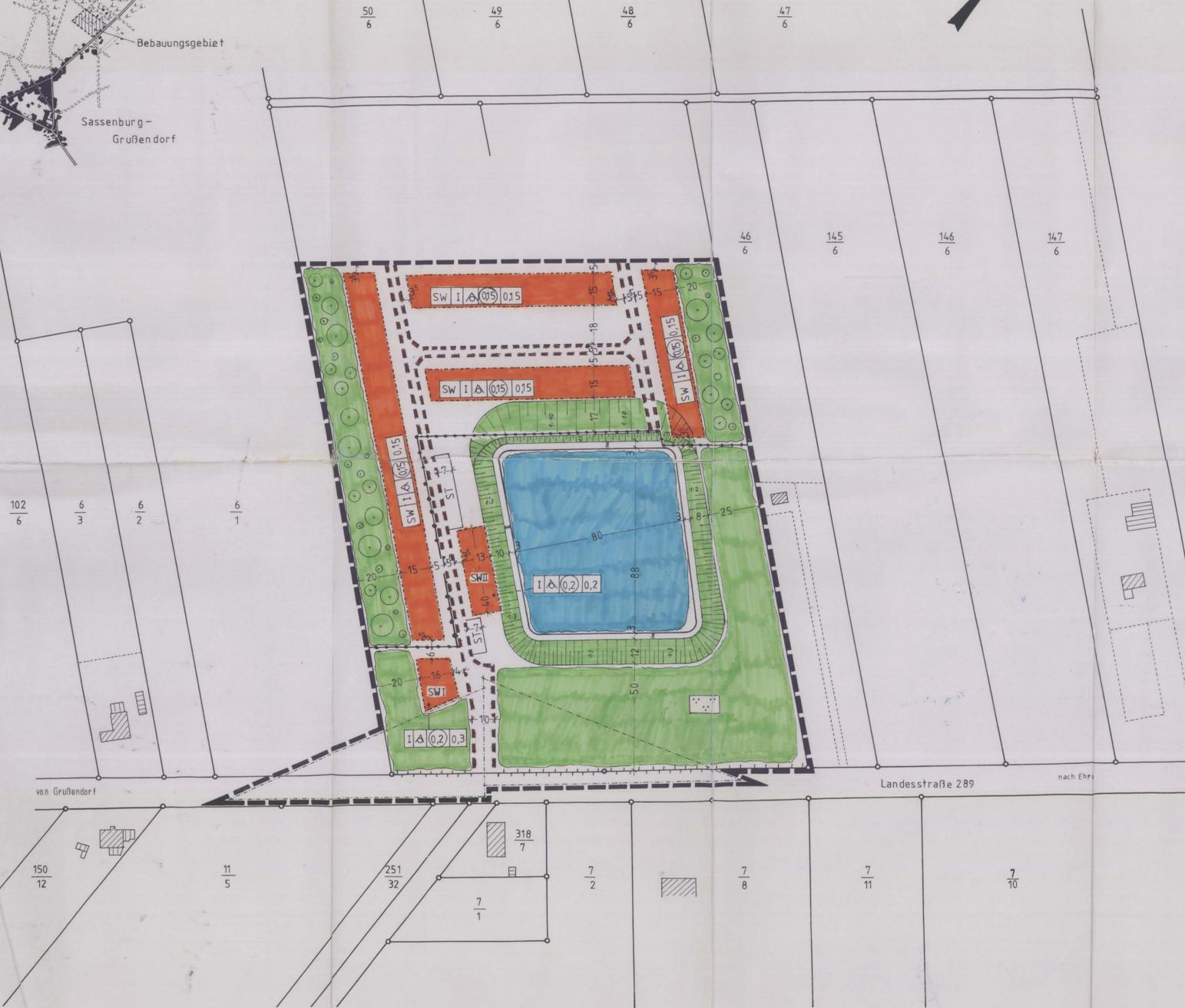


Übersichtsplan M 1:25000



**Planzeichenerklärung:**

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs 5 BauNVO
- - - Baugrenze
- ⊙ SW Wochenendhausgebiet gem § 10 BauNVO
- SW I Innerhalb dieser Teilgebiete sind nur Einrichtungen zur Versorgung zulässig, Ebenso sind
- SW II WC-Anlagen, Umkleidekabinen, Kioske zulässig
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,15 Grundflächenzahl
- 0,15 Geschossflächenzahl
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- △ Sichtdreieck
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- ST Stellfläche/privat
- - - Mit Geh.-Fahr.-u. Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG zugunsten der anliegenden Baugrundstücke, einschließlich Erschließungsträger
- Grünfläche / Pflanzschutzstreifen
- Grünfläche / Liegewiese/Böschungen
- Grünanlage / privat
- Wasserfläche

**Textliche Festsetzungen:**

1. Grundstücksgröße mindestens 600m<sup>2</sup>
2. Die Grundfläche der Wochenendhäuser darf 60m<sup>2</sup> nicht überschreiten, überdachte Terrassen bis zu 10m<sup>2</sup> sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.
3. Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80m Höhe gemessen über Straßenkante freizuhalten.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind gem. § 23 BauNVO nur Einfriedigungen, Teppichklappstangen, Müllboxen, Plattenwege, PKW-Unterstellplätze bis max. 30m<sup>2</sup>, zweiseitig offen.\*
5. Höhenlage der baulichen Anlagen: Die Oberkante des Erdgeschosßfußbodens - OKFE - darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,35m über den Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Die Firsthöhe wird auf max. 6,50m über Normalhöhe festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel horizontal zur Mitte der straßenseitigen Gebäude führt.
6. Entlang der L289 sind Hochbauten nach § 24(1) NStrG in einer Entfernung von 20m nicht zugelassen.
7. Pflanzschutzstreifen: Der vorhandene Baumestand ist vollständig zu erhalten. Einzubringen sind heimische Gehölze z.B: Kiefern, Birken, Eichen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG

\*) zu 4: sowie Geräteschuppen (Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten) bis 15 m<sup>2</sup>.

Der genehmigte Bebauungsplan 'Auf der Heide' wurde gem. § 12 BBauG im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn am 24.08.83... bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan am 24.08.83... rechtsverbindlich.

**Bebauungsplan Wochenendhausgebiet**

'Auf der Heide'

**Urschrift**

Einheitsgemeinde Sassenburg Ortsteil Grüßendorf M:1000

1. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebäulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.08.1982). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wasserrug, den 27. April 1983  
Gifhorn

*Albermann*  
Der Gemeindevorstand

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Herrn A-Norbert Metzger Am Bullenkamp 13, 3170 Gifhorn  
Gifhorn, den 25. April 1983

*Norbert Metzger*  
A-Norbert Metzger  
Städtebauingenieur  
Grüßendorf Nr. 93

3. Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat in seiner Sitzung am 22.06.83... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 'Auf der Heide' gefasst. Dieser Beschluss wurde am 22.06.83... örtlich bekanntgemacht.

Sassenburg, den 22.06.83...

*G. Ullrich*  
Der Bürgermeister

*Albermann*  
Der Gemeindevorstand

4. Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat in seiner Sitzung am 24.08.83... dem Entwurf des Bebauungsplanes 'Auf der Heide' zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 2a Abs. 6 BBauG am 06.10.83... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes 'Auf der Heide' hat mit Begründung vom 14.10.83... bis 22.10.83... öffentlich ausgelegt.

Sassenburg, den 22.06.83...

*G. Ullrich*  
Der Bürgermeister

*Albermann*  
Der Gemeindevorstand

5. Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat den Bebauungsplan 'Auf der Heide' in seiner Sitzung am 22.06.83... nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 10 BBauG als Satzung, sowie die Begründung, beschlossen.

Sassenburg, den 22.06.83...

*G. Ullrich*  
Der Bürgermeister

*Albermann*  
Der Gemeindevorstand

6. Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. 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 des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch das 8. Gesetz zur Änderung der NGO und der NLO vom 18.02.1982 (Nds. GVBl. S. 53) hat der Rat der Gemeinde Sassenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Sassenburg, den 22.06.83...

*G. Ullrich*  
Der Bürgermeister

*Albermann*  
Der Gemeindevorstand

7. Genehmigungsvermerk:  
Der vom Rat der Gemeinde Sassenburg in der Sitzung vom 22.01.82... beschlossene Bebauungsplan 'Auf der Heide' wird hiermit gem. § 11 BBauG nach Maßgabe der Verfügung (AZ.: 611670-001201.) vom heutigen Tage genehmigt.

Gifhorn, den 20.07.1983

*Bullh*  
Landkreis Gifhorn  
Der Oberkreisdirektor  
Im Auftrage

Sassenburg, den 20.11.83...

*Albermann*  
Der Gemeindevorstand

# Urschrift

## Begründung zum Bebauungsplan "Auf der Heide" der Einheitsgemeinde Sassenburg, Ortsteil Grußendorf, Landkreis Gifhorn

### 1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Sassenburg ist Einheitsgemeinde, zu der der Ortsteil Grußendorf gehört. Der Ortsteil Grußendorf ist über das klassifizierte Straßennetz der L 289 Grußendorf-Ehra an das regionale Straßennetz angebunden. Eisenbahnanschluß besteht nicht. Die Ortslage des Ortsteiles Grußendorf hat nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Verbandes Großraum Braunschweig keine besonderen Entwicklungsaufgaben. Die bauliche Entwicklung allgemein ist hier unter dem Gesichtspunkt der Deckung des bisher nicht berücksichtigten Bedarfes zu sehen. Dies trifft besonders für den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bereich "Sonderfläche Freizeitwohnen" in Grußendorf zu. Der Ortsteil Grußendorf hat z. Zt. rund 1.162 Einwohner.

### 1.2 Entwicklung des Planes

Der Bebauungsplan "Auf der Heide" ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Sassenburg entwickelt. Die landesplanerischen Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Verbandes Großraum Braunschweig sind darin beachtet.

### 1.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Einzugsbereich der Ballungszentren Wolfsburg/Braunschweig und Hannover besteht eine große Nachfrage für Einrichtungen der Wochenend- und Freizeiterholung. Dieser Bedarf hat im Landkreis Gifhorn dazu geführt, daß in verschiedenen Teilen des Landkreises sogenannte "Schwarzbausiedlungen" entstanden sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Heide" wird dieser bestehenden Nachfrage Rechnung getragen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Das geplante Wochenendhausgebiet liegt am Ortsausgang des Ortsteiles Grußendorf westlich der Landesstraße 289 Grußendorf-Ehra. Zur Sicherung der landschaftlichen Einbindung wird ein begleitender Grünordnungsplan aufgestellt. ~~Er ist Ergänzungsplan zum Bebauungsplan.~~

### 1.4 Planinhalt/Begründung

#### a) Planinhalt

Unter Berücksichtigung der ländlichen Lage wird das Plangebiet als Wochenendhausgebiet (SW) und die Ausnutzbarkeit der Grundstücke (GRZ 0,15) festgesetzt. Die Grundstücksmindestgröße beträgt 600,0 m<sup>2</sup>. Die Stellung der baulichen Anlagen ist nicht festgesetzt, da durch die sonst getroffenen Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. ~~In der Sonderfläche I sind bauliche Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, geplant. Die Sonderfläche II ist für WC-Anlage und Umkleidekabinenvorbehalten.~~ In den mit SW I und SW II bezeichneten Teilgebieten des Wochenendhausgebietes sind nur Einrichtungen zur Versorgung, WC-Anlagen, Umkleidekabinen und Kioske zulässig.

b) Begründung

Im Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Sassenburg, Ortsteil Grußendorf, ist diese Planfläche als "Sondergebiet Freizeitwohnen" dargestellt. Nach eingehender Beratung und Erörterung wurde beschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan für Wochenendhausbebauung aufzustellen, obwohl aufgrund der Flächennutzungsplandarstellung auch die Ausweisung eines Ferienhausgebietes möglich wäre. Zu dieser Ausweisung als Wochenendhausgebiet hat die Überlegung geführt, daß bei der Ausweisung als Ferienhausgebiet die Gefahr des Dauerwohnens besteht und nicht vermieden werden kann, da bauordnungsrechtlich an Ferienhäuser die gleichen Maßstäbe bei der Erteilung einer Baugenehmigung angelegt werden wie beim Einfamilienhausbau. Ziel und Zweck der Planung ist es, ein Angebot für die Freizeit und die Wochenenderholung zu schaffen und nicht, auf lange Sicht gesehen, die Schaffung eines neuen Baugebietes mit Einfamilienhäusern. Auf den bestehenden Bedarf an Erholungseinrichtungen in diesem Bereich wird nochmals hingewiesen (siehe 1.3). Die landschaftliche Einbindung des Plangebietes wird durch die Aufstellung eines begleitenden Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan gewährleistet.

c) Verkehrsflächen

1. Straßen- bzw. Wegeflächen innerhalb des Plangebietes:  
Die Vorschriften der Wochenendplatzverordnung für die Anlage von Wegen innerhalb von Wochenendhausgebieten liegen dem geplanten Wegeausbau zugrunde und sind berücksichtigt. Alle Wege und Parkflächen sind Privatflächen und werden durch den Betreiber der Wochenendplatzanlage erstellt und unterhalten.
2. Parkflächen:  
Durch die Ausweisung von Parkflächen wurde dem ruhenden Verkehr Rechnung getragen. Stellplätze werden durch überdachte Pkw- und Unterstellplätze und Flächen auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen sein.
3. Verkehrsanbindung:  
Die Anbindung des Plangebietes an die L 289 erfolgt nach den einschlägigen Vorschriften durch eine Einfädelspur. Sichtdreiecke (Sichtwinkel) sind an den entsprechenden Stellen im Plan berücksichtigt und eingetragen.

d) Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt. Müllbeseitigung wird im Auftrage des Landkreises Gifhorn durchgeführt. Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz.

e) Immissionsschutz

Besondere Immissionsschutzvorkehrungen sind nicht erforderlich. Besondere Störquellen sind in der Nähe nicht vorhanden.

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

- 2.1 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch die Neufassung des BBauG geregelt (§ 24 BBauG).
- 2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 a sowie nach § 24 a BBauG) ist nicht beabsichtigt.
- 2.3 Herstellen öffentlicher Straßen.

Der Ausbau der Anbindung des Plangebietes an die L 289 ist durch die Einheitsgemeinde bzw. durch das Straßenbauamt vorgesehen.

- 2.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens (Umlegung, Grenzregelung, Enteignung).  
Diese Maßnahmen kommen nur in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht erreicht werden kann.

3.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

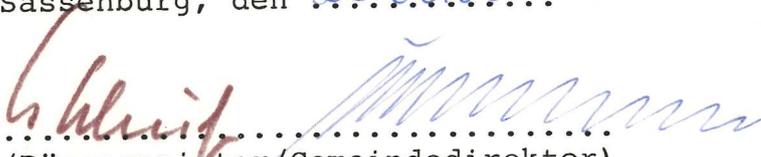
Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und zu beenden, bevor Grundstücksveräußerungen und eine Bebauung erfolgen kann. Diese Voraussetzungen sind durch den Betreiber des Wochenendhausplatzgebietes nachzuweisen. Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage Grußendorf eingeführt. Die Abwässer werden in die vorhandene Abwasserbeseitigungsanlage eingeleitet.

4.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen, Wege und Parkplätze erfolgt durch den Betreiber des Wochenendhausgebietes, der auch gleichzeitig Grundstückseigentümer ist. Für die Anbindung des Wochenendhausplatzgebietes an die L 289 ist der Abschluß einer Vereinbarung zwischen dem Betreiber der Anlage und dem Straßenbauamt Wolfenbüttel nach den Bestimmungen des Nieders. Straßengesetzes erforderlich.

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan nebst Bebauungsentwurf gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 14.10.81 bis 17.11.81 öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 23.06.83....

  
.....  
(Bürgermeister/Gemeindedirektor)



Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat diese Begründung zum  
Bebauungsplan "Auf der Heide" in seiner Sitzung am  
22.01.83..... beschlossen.

Sassenburg, den 23.06.83.....

*G. Meißner*

*[Signature]*

.....  
(Bürgermeister/Gemeindedirektor)

