

GEMEINDE SASSENBURG  
 ORTSTEIL GRUSSENDORF  
 LANDKREIS GIFHORN  
**Urschrift**  
 BEBAUUNGSPLAN

„LANGE STÜCKE II“  
 GLEICHZEITIGE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN  
 „LANGE STÜCKE“

M 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- |    |   |     |   |
|----|---|-----|---|
|    | ALLGEMEINES WOHNGEBIET                  |     | ALLGEMEINES WOHNGEBIET<br>EINGESCHRÄNKT |
| II | ZÄHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE | 0.3 | GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ                    |
|    | GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ                 | o   | OFFENE BAUWEISE                         |
|    | BAUGRENZE                               |     |   |

VERKEHRSLÄCHEN

- |  |                          |
|--|--------------------------|
|  | STRASSENVERKEHRSLÄCHEN   |
|  | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE |
|  | ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN  |

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

- |  |   |
|--|---|
|  | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES |
|  | SICHTDREIECK                            |
|  | GRENZE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG        |
|  | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG    |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- DIE MINDESTBAUPLATZGRÖSSE MUSS 580 qm BETRAGEN.
- SICHTDREIECKE SIND VON BEBAUUNG UND BEWUCHS SOWIE JEDLICHER SICHTBEHINDERUNG HÖHER ALS 80 cm ÜBER STRASSENKRÖNE FREIHALTENDE FLÄCHEN.
- IM EINGESCHRÄNKTEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIET SIND BAUVORHABEN NACH § 4(3) 1-5 BAUNVO (BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES, SONSTIGE NICHT STÖRENDE GWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN SOWIE FÜR SPORTLICHE ZWECKE, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN) NICHT ZULÄSSIG.

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DIES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) IN DER FASSUNG VOM 18.08.1976 (BGBl. I S. 2756, BEFRIEGUNGSG. 2437), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL I DES GESETZES ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONSVORHABEN IM STÄDTBAURECHT VOM 08.07.1979 (BGBl. I S. 2427) UND DES § 25 UND 27 DER NIEDERS. BAUORDNUNG VOM 23.07.1973 (NDS. GVBL. S. 259), ZULETZT 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 (DVBBAUG) VOM 19.06.1978 (NDS. GVBL. S. 560), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DIE ZWEITE VERORDNUNG ZUR ÄNDERUNG DER DVBBAUG VOM 10.12.1980 (NDS. GVBL. S. 490) UND DES § 40 DER NIEDERS. GEMEINDEORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 18.10.1977 (NDS. GVBL. S. 497), HAT DER RAT DER GEMEINDE SASSENBURG DIESEN BEBAUUNGSPLAN „LANGE STÜCKE II“ UND DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „LANGE STÜCKE“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, SOWIE DEN FOLGENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SASSENBURG, DEN 27.01.83

*G. G. G.*  
 DER BÜRGERMEISTER  
  
*M. M. M.*  
 DER GEMEINDEDIREKTOR

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 25-48° ZULÄSSIG. BEI WALMDÄCHERN KANN DER WALM BIS ZU 60° BETRAGEN. GARAGEN UND SONSTIGE NEBENGEBAUDE OHNE AUFENTHALTSRÄUME KÖNNEN MIT FLACHDACH AUSGEFÜHRT WERDEN. ASYMMETRISCHE DACHNEIGUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG. IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) MUSS DIE DACHNEIGUNG BEI VOLL ZWEIFLÖCHERIGER BAUWEISE 15-30° BETRAGEN. ABWEICHUNG VON DER BEGELGUNG IN SATZ 1 MIT DER DACHNEIGUNG IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET BEI ZIEL § 3 GEBÄUDEHÖHEN VOLLGESCHOSSEN 15-30° BETRAGEN.

IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) DARF DER SCHNITTPUNKT ZWISCHEN WANDAUSSENFLÄCHE UND DER DACHFLÄCHE AN DER TRAUFSSEITE (TRAUFGHÖHE) NICHT MEHR ALS 6,0M, DIE FIRSHÖHE NICHT MEHR ALS 10,0M ÜBER VORHANDENEM GELÄNDE LIEGEN. GELÄNDEAUFRAG ODER -ABTRAG HAT BEI DIESER BEMESSUNG AUSSER BETRACHT ZU BLEIBEN. IM EINGESCHRÄNKTEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WAE) DARF DIE TRAUFGHÖHE GEMESSEN VON DER FERTIGEN STRASSENMITTE NICHT MEHR ALS 5,0M, DIE FIRSHÖHE NICHT MEHR ALS 10,0M BETRAGEN. NEBENGEBAUDE OHNE AUFENTHALTSRÄUME DÜRFEN MIT EINER TRAUFGHÖHE BIS MAX. 3,0M AUSGEFÜHRT WERDEN.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN  
 ORDNUNGSWIDRIG HANDELT NACH § 91 ABS. 3 NBAUO, WER ALS BAUHERR, ENTWURFSVERFASSER ODER UNTERNEHMER VORSÄTZLICH EINE BAUMASSNAHME DURCHFÜHREN LÄSST, DIE NICHT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 2 UND 3 DIESER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ENTSPRICHT.



Gemarkung Grusendorf  
 Flur 2

Grusendorf

1. DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTGÄULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 25.12.79). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEMEINRÄUMLICH EINWANDFREI, DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER GRENZEN ZU BILDENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI. M. G. WOLFFBURG, GIFHORN, DEN 15.12.1982

2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON HERRN HARALD MEISSNER, ING. GRAD., ARCHITEKT, THEODOR MENKE STR. 2, 3170 GIFHORN. GIFHORN, DEN 25.11.82

3. DER RAT DER GEMEINDE SASSENBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 27.09.79 DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN „LANGE STÜCKE II“ SOWIE DEN ÄNDERUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN „LANGE STÜCKE I“ GEFASST. DIESE BESCHLÜSSE WURDEN AM 05.10.79 ÖRTSÜBLICH DURCH ANSHANGKASTEN BEKANNTGEMACHT. SASSENBURG, DEN 27.01.83

4. DER RAT DER GEMEINDE SASSENBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 04.03.82 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES „LANGE STÜCKE II“ SOWIE DEM ÄNDERUNGSENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES „LANGE STÜCKE I“ ZUGESTIMMT UND DEREIN ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG BESCHLOSSEN. UNT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN GEMÄSS § 2a ABS. 6 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) VOM 18. AUGUST 1976 AM 03.06.82 ÖRTSÜBLICH DURCH ANSHANGKASTEN BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES „LANGE STÜCKE II“ SOWIE DER ÄNDERUNGSENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES „LANGE STÜCKE I“ WURDEN MIT BEGRÜNDUNG VOM 14.06.82 BIS 16.07.82 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. SASSENBURG, DEN 27.01.83

5. DER RAT DER GEMEINDE SASSENBURG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „LANGE STÜCKE II“ SOWIE DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „LANGE STÜCKE I“ IN SEINER SITZUNG AM 21.09.82 NACH PRÜFUNG DER ERHEBUNGSWEISE VORGEBRACHTEN BEDEUKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 10 NBAUO SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN. SASSENBURG, DEN 27.01.83

6. GENEHMIGUNGSVERMERK  
 DER VOM RAT DER GEMEINDE SASSENBURG IN DER SITZUNG VOM 21.09.82 BESCHLOSSENE BEBAUUNGSPLAN „LANGE STÜCKE I“ UND DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „LANGE STÜCKE II“ WERDEN HIERMIT GEMÄSS § 11 NBAUO NACH MASSGABE DER VERFÜGUNG MIT... D. G. WOLFFBURG VOM HEUTIGEN TAGE GENEHMIGT. GIFHORN, DEN 25.03.83

7. DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN „LANGE STÜCKE II“ SOWIE DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „LANGE STÜCKE I“ WURDEN GEMÄSS § 12 NBAUO IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN AM 21.05.83 BEKANNTGEMACHT. MIT DER BEKANNTMACHUNG WURDEN BEIDE AM 21.05.83 RECHTSVERBINDLICH. SASSENBURG, DEN 02.08.83

x) EINSCHL. ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

DER BÜRGERMEISTER  
  
 DER GEMEINDEDIREKTOR

DER BÜRGERMEISTER  
  
 DER GEMEINDEDIREKTOR



# Urschrift

Begründung zum Bebauungsplan

"Lange Stücke II"

und gleichzeitig Bebauungsplanänderung

"Lange Stücke"

der Gemeinde Sassenburg, Ortsteil Grußendorf

## I. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes wird im Norden durch die Landstraße 289, im Osten und Süden durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Anlieger des Sandweges und im Westen durch die Lindenstraße begrenzt. Der Geltungsbereich der Bebauungsänderung umfaßt das Flurstück 13/130, Flur 2, Grußendorf, teilweise.

## II. Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Sassenburg, Ortsteil Grußendorf, besteht nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Baugrundstücken. Um die im Ortsbild vorhandene Baulücke zwischen der Landstraße 289 und dem Sandweg zu bebauen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Sinn und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes zu sichern. Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes ist nicht erforderlich, da in ausreichender Entfernung Spielmöglichkeiten auf einem Schulgelände gegeben sind (Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1971, § 5.2). Um eine sinnvolle verkehrstechnische Erschließung zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes "Lange Stücke" erforderlich. Durch diese Änderung wird erreicht, daß das Plangebiet "Lange Stücke II" mit einer Stichstraße an den Sandweg angeschlossen werden kann. Die benötigte Straßenfläche wird auf ein Minimum beschränkt.

## III. Besondere Merkmale

Das neue Baugebiet wird dem Charakter der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung angepaßt. Typisch für dieses Gebiet ist das freistehende Wohnhaus. In der Art der baulichen Nutzung ist das Plangebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich unterteilt. Im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Landstraße 289 entspricht die Nutzung der Gebäude den Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet (WA). ~~Die Nutzung wird nicht begrenzt.~~

Im Bereich des südlichen Plangebietes wird ein eingeschränktes allgemeines Wohngebiet (WAE) festgesetzt. Als Übergang zu der anliegenden Wohnbebauung soll das Gebiet primär dem Wohnen und der Kleintierhaltung dienen. Nicht erlaubt sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Mit der Festsetzung, daß bis zu 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 gesetzt, um keine zu enge Besiedlung zu erhalten.

IV. Städtebauliche Werte

Das allgemeine Wohngebiet (WA) und das eingeschränkte allgemeine Wohngebiet (WAE) erhält die Festsetzungen II (Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze), 0 (~~Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig~~) und GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl), GFZ = 0,4 (Geschoßflächenzahl). (\*zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m)

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,0090 ha  
Gebiet der Änderung 0,1920 ha
- b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2,2010 ha
- c) Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)  
Bezeichnung: Planstr. 1 0,1160 ha  
Planstr. 2 0,0190 ha  
Fußweg 0,0180 ha  
0,1530 ha
- d) Parkfläche 0,0050 ha  
das entspricht 7,2 % des Bruttobaugebietes 0,1580 ha
- e) Das Nettobauland beträgt 2,0430 ha
- f) Besiedlungsdichte:

Im Gesamtplangebiet könnten nach dem Bebauungs-Entwurf mindestens 13 neue Einfamilienhäuser zu den 7 vorhandenen errichtet werden. Bei Annahme von 1,5 WE je Haus (jedes zweite mit einer Einliegerwohnung) und 3,0 Personen je WE ergeben sich je WE insgesamt  $20 \times 1,5 \times 3,0 = 90$  Einwohner.

Das entspricht ca. 44 Einwohner je ha Nettobauland.

Die zulässigen Geschoßflächen betragen:

$$20\,430 \times 0,4 = 8\,172 \text{ qm}$$

V. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über den Sandweg und mit einem Fußweg von 2,5 m Breite über die Landstraße 289. Um die Verbindung zum Sandweg herzustellen, wird eine Änderung des Bebauungsplanes "Lange Stücke"



durchgeführt. Die o.a. Straße kann den zusätzlichen Verkehr mühelos aufnehmen. Es handelt sich um reinen Anliegerverkehr. Die geplante Anliegerstraße (Planstr. 1) wird in einer Gesamtbreite von 7,50 m festgesetzt. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird auf einen beidseitigen Bürgersteig verzichtet. Die Straße besteht aus 1,5 m Bürgersteig, 5,5 m Fahrbahn und 0,5 m Schrammboard. Die Planstraße 2 wird als Wohnweg ausgebaut, d.h. 4,50 m Fahrbahn und beidseitig 0,50 m Schrammboard. Flächen für den ruhenden Verkehr werden im Bereich des Wendehammers (Planstr. 1) in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Darüberhinaus sind auf den jeweiligen Grundstücken Stellplätze im Verhältnis 1 : 1 anzulegen.

#### VI. Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet zulässigen Vorhaben werden an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Gifhorn sichergestellt.

Das Abwasser wird durch ein zu errichtendes Mischwasserkanalsystem in die Klärteiche Grußendorf geführt. Für die Abfallbeseitigung ist der Landkreis Gifhorn zuständig. Der Hausmüll wird in Müllkübeln gesammelt und einer zentralen Mülldeponie zugeführt. Die Abfuhr erfolgt einmal wöchentlich.

#### VII. Kosten der Durchführung und Erschließung

Im Gesamtplangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von rd. 1 580 qm vorgesehen.

Bei Annahme von 100,- DM je qm für Erwerb, Freilegung, erstmaliger Herstellung und Straßenbeleuchtung ergeben sich Kosten von

$$1\ 580\ \text{qm} \times 100,-\ \text{DM} = \underline{\underline{\text{ca. } 158\ 000,-\ \text{DM}}}$$

#### Finanzierung:

Der innerhalb des Planbereiches für die Erschließungsanlagen entstehende Kostenaufwand wird zu 90 % durch die Anlieger getragen. Nach den Bestimmungen des BBauG (§§ 122 und 129) 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 in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Abmachung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde gemäß §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grund-



ücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

.. Gestaltungsvorschriften

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

Durch diese Bauvorschrift beabsichtigt die Gemeinde Sassenburg, das neue Baugebiet an die vorhandene angrenzende Bebauung anzupassen. Die umliegende Bebauung besteht größtenteils aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern.

Das vorhandene Gelände weist keine Abwechslungen auf. 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.



Stücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Sassenburg, den 27.01.83

  
Der Bürgermeister



  
Der Gemeindedirektor

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan "Lange Stücke II" und gleichzeitiger Änderung des Bebauungsplanes "Lange Stücke" und dem städtebaulichen Entwurf in der Zeit

vom ..14.06.82..... bis ..16.07.82.....

öffentlich gemäß § 2 a (6) BBauG ausgelegt.

Sassenburg, den 27.01.83

  
Der Bürgermeister



  
Der Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat in seiner Sitzung vom ..21.09.82..... die Begründung zum Bebauungsplan "Lange Stücke II" nebst Bebauungsplanänderung "Lange Stücke" beschlossen.

Sassenburg, den 27.01.83

  
Der Bürgermeister



  
Der Gemeindedirektor