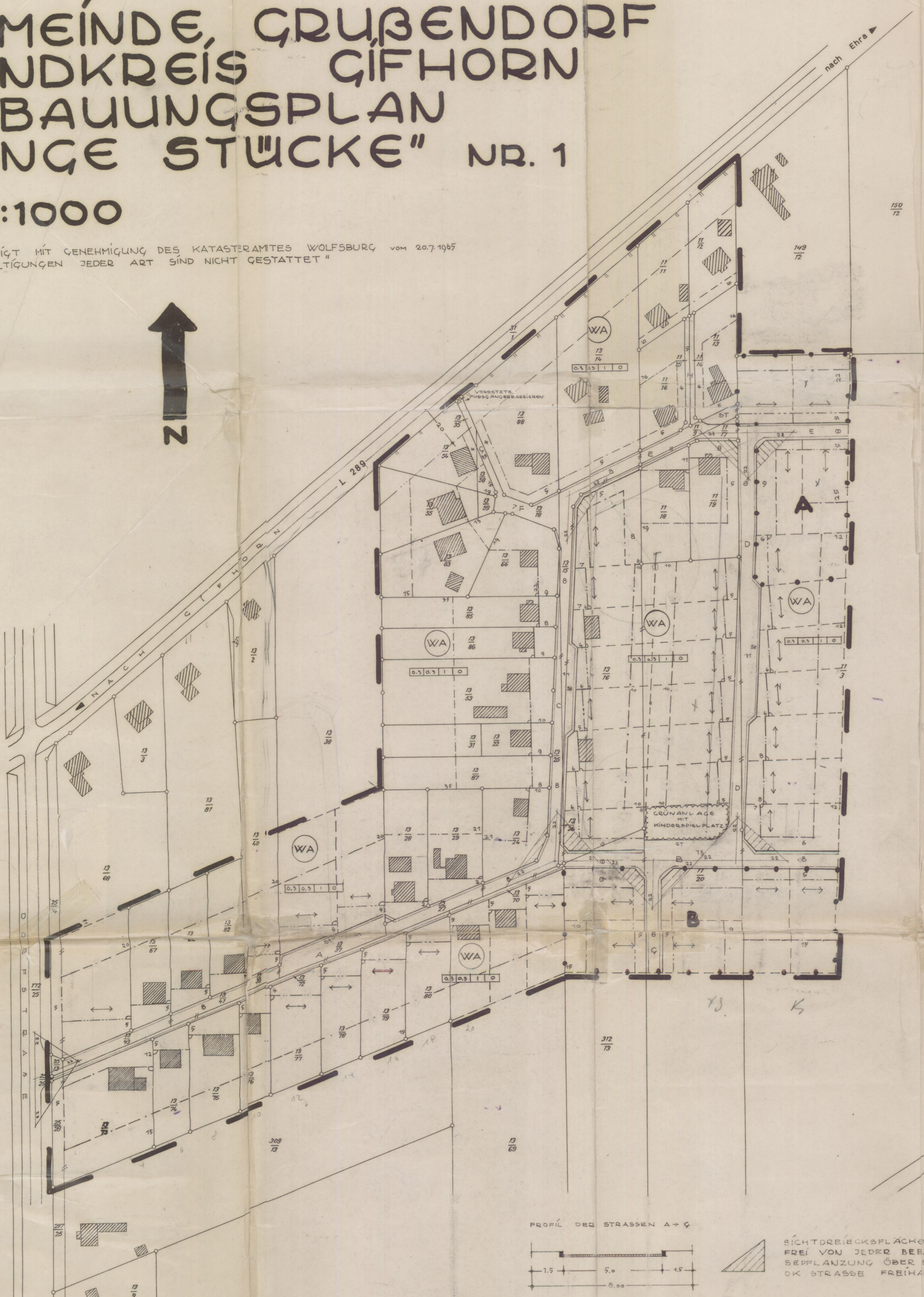


GEMEINDE GRUBENDORF LANDKREIS GIFHORN BEBAUUNGSPLAN "LANGE STÜCKE" NR. 1

M. 1:1000

VERVIELFÄLTIGT MIT GENEHMIGUNG DES KATASTERAMTES WOLFSBURG VOM 20.7.1967
"VERVIELFÄLTIGUNGEN JEDER ART SIND NICHT GESTATTET"



ERLÄUTERUNGEN UND FESTSETZUNGEN:

- GRENZE DES PLANGEBIETES
- VORHANDENE BEBAUUNG
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
- VORGESCHLAGENE NICHT BINDENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- BAULINIEN
- BAUGRENZEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- VORHANDENE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- GEPLANTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN
- PRIVATE NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- GEPLANTE BEBAUUNG FÜRSTRICHTUNG
- "ABC" BEZEICHNUNG DER STRASSEN
- AUFZUHEBENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN MIT ZUFAHRTSVERBOT
- BAUVERBOTSBEGRENZUNG GEM. § 24 (1) N. STRG.
- STELLPLÄTZE
- ABGRENZUNG VON GEBIETEN FÜR GEBÄUDE MIT WALMDÄCHERN

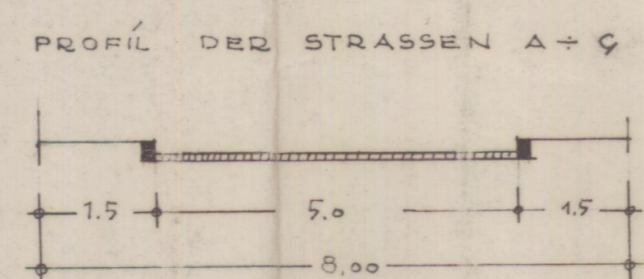
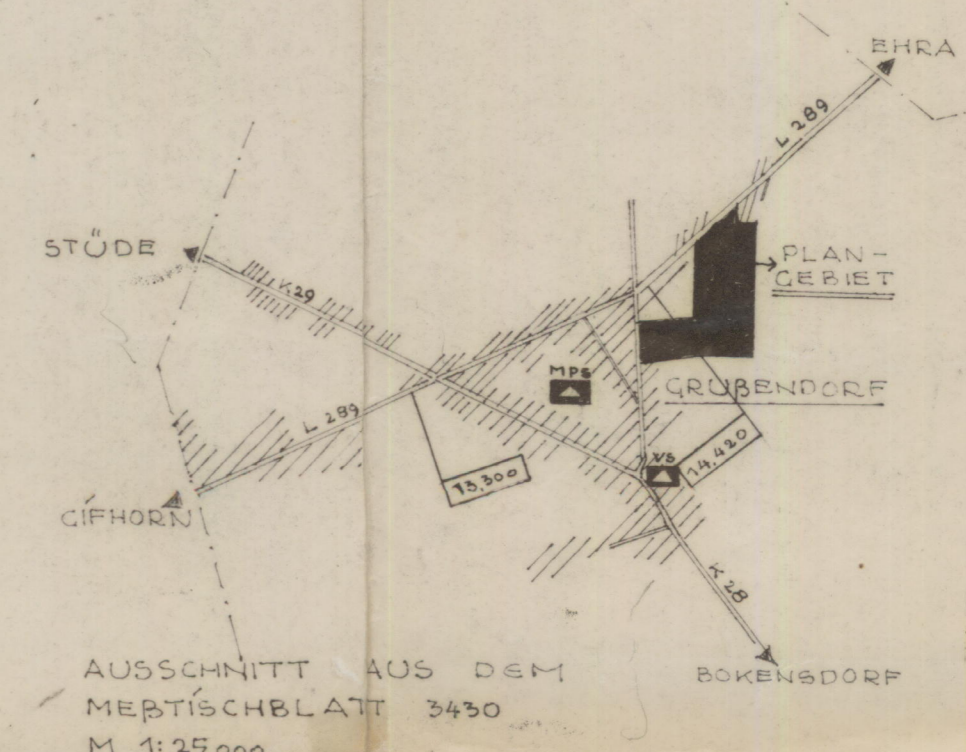
ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
WA = ALLGEMEINE VOHNGBIETE § 4 Bau NVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:
0,3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0,3 = GESCHOßFLÄCHENZAHL (GFZ)
1 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z)
0 = OFFENE BAUWEISE

IM PLANGEBIET S. GEM. § 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 26.6.1962 ABS. 3, 6 STÄLLE FÜR KLEINTIERHALTUNG, UND GEMÄß ABS. 4 NUR WOHNGEBÄUDE MIT NICHT MEHR ALS ZWEI WOHNUNGEN ZULÄSSIG. DER AUSBAU DES DACHGESCHOSSES IST FÜR WOHNZWECKE ZULÄSSIG (§ 31 B. Bau G).

Die GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM GELTUNGSBEREICH DIESER BEBAUUNGSPLANES WIRD DURCH DIE BAUGESTALTUNGSsatzUNG VOM 13.4.67 GEREGLT.

IN DEN GEBIETEN A+B DÜRFEN GEBÄUDE MIT WALMDÄCHERN ERRICHTET WERDEN



SICHTDREIECKSFLÄCHEN FREI VON JEDER BEBAUUNG BEPFLANZUNG ÜBER 80CM OK STRASSE FREIHALTEN

Gemeinde Grubendorf Gemarkung Grubendorf
Flur 2

Dem Herrn Bauoberinspektor i.R. Emil Busse in Gifhorn ist die Vervielfältigung gemäß Verfügung des Katasteramtes Wolfsburg vom 20. Juli 1965 - A III 123/65 - gestattet worden.
Katasteramt
im Auftrage

Busse

AUSGEARBEITET
IM AUFTRAGE UND IM
EINVERNEHMEN MIT DER
GEMEINDE GRUBENDORF
GIFHORN, DEN 18. JANUAR 1967

Busse
ORTSPLANER

ÖFFENTLICH AUSGELEGT
GEMÄSS § 2 (6) DES BBAUG
IN DER ZEIT VOM 6.2.67
BIS ZUM 11.2.67 AUF
GRUND DER BEKANNTMACHUNG
VOM 22.1.67 - 22.6.67

Busse
GEMEINDEDIREKTOR

AUFGESTELLT
GEMÄSS § 2 (1) DES BBAUG UND
ALS SATZUNG GEMÄSS § 10
DES BBAUG U. § 6 NVO VOM RAT
DER GEMEINDE BESCHLOSSEN
AM 13.4.1967
GRUBENDORF, DEN 13.4.1967

Busse
BÜRGERMEISTER U.
GEMEINDEDIREKTOR

ÖFFENTLICH AUSGELEGT
GEMÄSS § 12 DES BBAUG AUF
GRUND DER BEKANNTMACHUNG
VOM 11.2.67 MIT AUSHANG
VOM 11.2.67 BIS

Busse
GEMEINDEDIREKTOR

DER LANDKREIS GIFHORN
HAT KEINE BEDENKEN
GIFHORN, DEN 6.9.67
DER OBERKREISDIREKTOR
Busse

Genehmigt
gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes
vom 23.6.60
Lüneburg, den 10. Oktober 1967
Der Regierungspräsident
Bezirk für Städtebau und Ortsplanung
Az. 214-114-6/53/II
Busse
Oberbaurat

Begründung

c) Errecklichungsflächen:

zum Bebauungsplan "Lange Stücke" Nr.1
der Gemeinde Gräßendorf, LK. Gifhorn.

Streckenlänge: --- Länge: --- Fläche: ---
Schalldämmung: ---

I

Planstreifen	8,00	272,00	2.176,00
Wohnfläche	Allgemeine Begründung 8,75		
Stellfläche	3,00	56,00	168,00

Zur Sicherung der baulichen Ordnung und zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes und für Mietwohnungen, hat der Gemeinderat beschlossen, für das Gebiet "Lange Stücke" in seinem Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Planungsgebiet liegt am Nordostrand der Ortschaft, südlich der L 289 und ist im Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen worden.

Der Plan ist auf die Errichtung von 68 freistehenden Wohngebäuden mit 102 Wohnungen abgestellt.

Im Planungsgebiet sind bisher 30 freistehende Wohnhäuser mit 45 Wohnungen errichtet worden.

Sowohl im Ortsgebiet als auch im Planungsgebiet sind alle Gebäude in eingeschossiger Bauweise mit Batteldächern errichtet worden.

Schallhöhe	3,00	140,00	1.120,00
Stellfläche	20,00	70,00/2	140,00

II

Art und Maß der baulichen Nutzung	238,00
-----------------------------------	--------

Der Bebauungsplan sieht in der Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet (WA)"

in höchstens eingeschossiger Bauweise (I) und offener Bauweise (O) vor.

Die Grundflächenzahl (GRZ = zul qm Grundfläche baulicher Anlagen je qm Grundstücksfläche) wird mit "0,3" und die Geschößflächenzahl (GFZ = zul. Geschößfläche je qm Grundstücksfläche) wird mit "0,3" festgesetzt.

Gemäß Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 sind nach § 4 Abs. 3.6 Ställe für Kleintierhaltungen und gemäß Abs.4 nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist gemäß § 31 Bundesbaugesetz für Wohnzwecke zugelassen.

Vorhanden sind 30 Häuser mit 45 WZ

Gepplant sind 33 Städtebauliche Werte 27 WZ

102 WZ

a) Das Plangebiet hat eine Fläche von 9,429 ha

b) Das Bruttogebiet beträgt je ha Nettobauland 9,429 ha

Die gesamten zulässigen Geschößflächen betragen c):

85.220 x 0,3 = 25.566 qm

c) Erschließungsflächen:

Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung:	Querschnitt:	Länge:	Eckabrundung:	Fläche:
	m	m	qm	qm
Planstraße A	8,00	272,00		2.176,00
Eckabrdg.	3,5,0	5,00/2	8,75	
Stellfläche	3,00	56,00		168,00
Eckabrundg.	2,00	3,00/2	3,00	
"	4,50	3,0/2	6,00	
Planstraße B	8,00	136,00		1.088,00
Stellfläche	5,00	41,00		205,00
Eckabrundg.	2,5,00	5,00/2	22,50	
"	4,50	5,00/2	11,25	
Planstraße C	8,00	185,00		1.480,00
Eckabrundg.	10,0/	5,00/2	25,00	
Stellfläche	3,00	40,00		120,00
Eckabrundg.	2,3,00	3,00/2	9,00	
"	3,00	3,00/2	4,50	
Planstraße D	8,00	197,00		1.576,00
Eckabrundg.	2,5,00	5,00/2	25,00	
Stellfläche	3,00	63,00		189,00
Eckabrundg.	2,3,00	3,00/2	9,00	
Planstraße E	8,00	140,00	1M	1.120,00
Eckabrundg.	3,00	3,00/2	4,50	
Stellfläche	20,00	10,00/2		100,00
Stichstraße F	7,00	34,00		238,00
Eckabrundg.	7,00	2,00/2	7,00	
"	16,00	11,00/2	88,00	
"	10,00	2,00/2	10,00	
Radweg G	3,50	50,00		175,00
Stichstraße H	5,00	53,00		265,00
Eckabrundg.	2.2,50	3,00/2	7,50	
Stichstraße J	8,00	50,00		400,00
Eckabrundung	2,5,00	5,00/2	25,00	
			265,80	8.800,00

zus. mit Regenwasserablauf 9.055,80 0.909 ha

d) Das Nettobauland beträgt mithin: 8,522 ha

Davon sind bereits bebaut: 3,400 ha

für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes

Bauland: 5,122 ha

Besiedlungsdichte: für alle Grundstücke Anschlusszwang.

Vorhanden sind 30 Einfamilienhäuser mit 45 WE

Geplant sind 38 " " 57 WE

zusammen: 102 WE

102 WE x 3,5 = 357 Personen

Besiedlungsdichte= 42 Personen je ha Nettobauland

Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen:

85.220 x 0,3 = 25.566 qm

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Planstraßen A bis J erschlossen. In A an den Planstraßen werden Stellplätze angelegt.

Die westlich des Plangebiets vorbeiführende Dorfstraße, stellt die Verbindung mit der Ortslage her.

In nördlicher Richtung gelangt man auch über die Dorfstraße zur L 289, die in westlicher Richtung die Verbindung zur Kreisstadt Gifhorn und entgegengesetzt die Verbindung über der Ehra zur Zonengrenze nach Brome herstellt.

V

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das gesamte Dorfgebiet und auch das zum Teil schon bebaute Plangebiet sind noch ohne Wasserleitung und Kanalisation.

Auf allen bisher bebauten Grundstücken sowohl im Dorfgebiet als auch im Plangebiet wird Trink- und Brauchwasser durch Bohrbrunnen gefördert. Es ist gutes Trinkwasser vorhanden.

Hausabwässer auf den Wohngrundstücken werden bisher in Hauskläranlagen geklärt und auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Die günstigen Bodenverhältnisse und der Grundwasserstand lassen die Versickerung zu.

Stalljauche und Schmutzabwässer der landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke werden in wasserdichten Gruben gesammelt und landwirtschaftlich verwertet.

Im noch nicht bebauten Teil des Plangebietes, soll die Trink- und Brauchwasserversorgung durch Gruppenwasserversorgungsanlagen, soweit die Wasserversorgung durch Bohrbrunnen auf den einzelnen Wohngrundstücken und eine gleichzeitige Versickerung der geklärten Schmutzwässer nicht möglich ist, erfolgen.

Die Beseitigung der Schmutzwässer auf den Wohngrundstücken erfolgt weiterhin vorläufig durch Hauskläranlagen mit Untergrundversickerung unter Einhaltung der erforderlichen Abstände von den Bohrbrunnen.

Bis zur Herstellung der Straßen mit Regenwasserkanalisation erfolgt die Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer - Regen - in beiderseits der Straße anzulegenden flachen Seitengraben. Sonst versickert das Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen.

Nach Inbetriebnahme einer zentralen Wasserleitung und Kanalisation, besteht für alle Grundstücke Anschlußzwang.

Für die Bepflanzung des Kinderspielplatzes werden bodenständige Bäume und Sträucher verwendet.

Das Plangebiet ist bereits an die 20 kv-Freileitung der Land - Elt Fallersleben angeschlossen.

Kosten für die Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet befinden sich Straßenflächen von rd. 9100 qm. Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 30,00 DM/qm ergeben sich überschlägliche Baukosten von rd. 273.000,00 DM.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde, trägt diese hiervon 10% = 27.300,00 DM. Die übrigen 90% = 245.700,00 DM werden auf die Eigentümer der Baugrundstücke nach den Verhältnissen der Summen ihrer Grundstücksflächen und zulässigen Geschoßfläche verteilt.

Gesamtgeschoßflächen = Nettobauland =	85.220 qm
Gesamtgeschoßfläche (gesamtzulässige) =	<u>25.566 qm</u>
zusammen:	<u>110.786 qm</u>

Zu erheben sind hiernach = 245.700,00 : 110.786 = rd. 2,10 DM.

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinde später von den Anliegern erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

VII

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen, die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.

Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplans erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß der §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des Bundesbaugesetzes Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Graßendorf, den 13. 4. 1967

[Handwritten Signature]

Bürgermeister

