

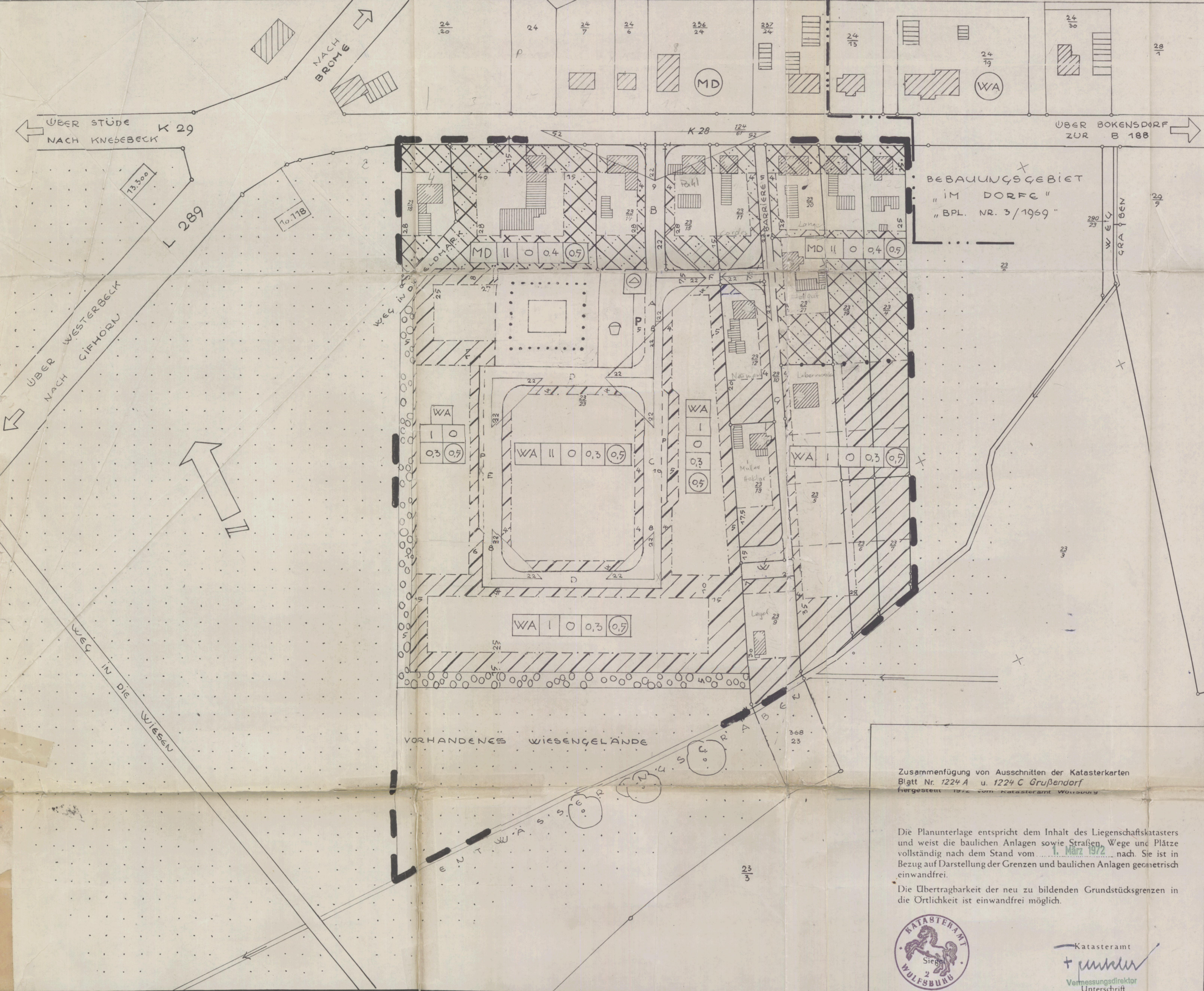
GEMEINDE GRUBENDORF LK. GIFHORN

BEBAUUNGSPLAN

„STREYSTÄTTENFELD NR. 3/1971“

GEMARKUNG GRUBENDORF FLUR 3 TLW.

VERVIELFÄLTIGT MIT GENEHMIGUNG DES KATASTERAMTS WOLFSBURG VOM 19. MAI 1972
VERVIELFÄLTIGUNGEN JEDER ART SIND NICHT GESTATTET



Zusammenfügung von Ausschnitten der Katasterkarten
Blatt Nr. 1224 A u. 1224 C Grubendorf
hergestellt 1972 vom Katasteramt Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom 1. März 1972. Sie ist in Bezug auf Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.



Katasteramt
+ *[Signature]*
Vermessungsdirektor
Unterschrift

HINWEISE:

- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- AUFZUHEBENE
- VORHANDENER ENTWÄSSERUNGSGRABEN
- VORHANDENE VERKEHRSFLÄCHEN
- VORHANDENE BEBAUUNG
- VORHANDENES DORFGEBIET
- ALLGEMEINES WOHNgebiet
- BEGRENZUNG DES BAUGEBIETS „IM DORFE“
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

FESTSETZUNGEN:

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
 - MD DORFGEBIET
 - WA ALLGEMEINES WOHNgebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG - BAUGRENZEN ETC.
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- OFFENE BAUWEISE
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHLE
- GFZ GESCHOßFLÄCHENZAHLE
- BAUGRENZE
- STRABENBEGRENZUNGSLINIE
- STRABENVERKEHRSFLÄCHEN IM PLANGEBIET
- PARKSTREIFEN
- SICHTDREIECK - VON BEBAUUNG UND BEWUCHS SOWIE JEDLICHER SICHTBEHINDERUNG HÖHER ALS 80 CM ÜBER STRASSENKRONE FREIZUHALTENDE FLÄCHE
- EINGRÜNDUNG DURCH DICHT ANZUPFLANZENDE STANDORT-ENTSPRECHENDE BÄUME UND STRÄUCHER GEM. § 9, 1. NR. 15116 BBodG
- EINZUPLANENDE TRANSFORMATORENSTATION
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (PRIVATE)
- P PARKPLATZ
- W WENDEPLATZ
- S SPIELPLATZ

AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DER FLURSTÜCKE AN DER K 28: 23/18; 23/23; 23/14; 23/15; 23/11; 23/20; 23/19; 23/4. FERNER AM PRIVATWEG (FLST 23/10) DIE FLURSTÜCKE 23/12 + 23/13 SIND BAUGENEHMIGUNGSPFLICHTIGE UMBAUTEN AN BEREITS VOR DEM INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES RECHTMÄßIG BESTEHENDEN GEBÄUDEN UND GEBÄUDETEILEN IN DEM UMFANG AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG, ALS DADURCH NICHT WESENTLICHE TEILE DER VORHANDENEN BAULICHEN SUBSTANZ ERNEUERT WERDEN. GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE NUTZUNGSÄNDERUNGEN SIND DAVON AUSGESCHLOSSEN.

IM PLANGEBIET SIND GEM. § 4 ABS. 4 BAUV. NUR WOHNGEBAUDE MIT DER AUSBAU DES DACHGESCHOSSES IST ALS AUSNAHME GEMÄß § 34 BBodG MÖGLICH, WENN FÜR BEIDE WOHNUNGEN ABSTELL- UND TROCKENRAUME VORHANDEN SIND AUCH WENN ES GEMÄß § 7 DER BAUORDNUNG 1962 ALS VOLLGESCHOß GILT. IM NORDWESTLICHEN UND SÜDWESTLICHEN TEIL DES BAUGEBIETS DER PLANSTRASSEN D UND E BETRÄFT IM BEREICH DER EINGESCHOSSIGEN WOHNGEBAUDE DIE MAX. FIRSTHÖHE 5,25 M ÜBER OK. STRASSENKRONE. IN DIESEN BEREICHEN SIND EINWURFTE WOHNHÄUSER UND ÜBERHAUPT WOHNGEBAUDE MIT VERSCHIEDENEN HOHEN TRAFEN NICHT ZUGELASSEN. FÜR DEN BEREICH SÜDWESTLICH DER PLANSTRASSE D IST DER TEILWEISE AUSBAU DES KELLERGESCHOSSES ZU WOHNZWECKEN GEM. § 34 (1) BBodG GESTATTET.

DIE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM GELTUNGSBEREICH DIESER BEBAUUNGSPLANES WIRD DURCH DIE BAUGESTALTUNGSATZUNG VOM 29. 1. 1973 GEREGLT.

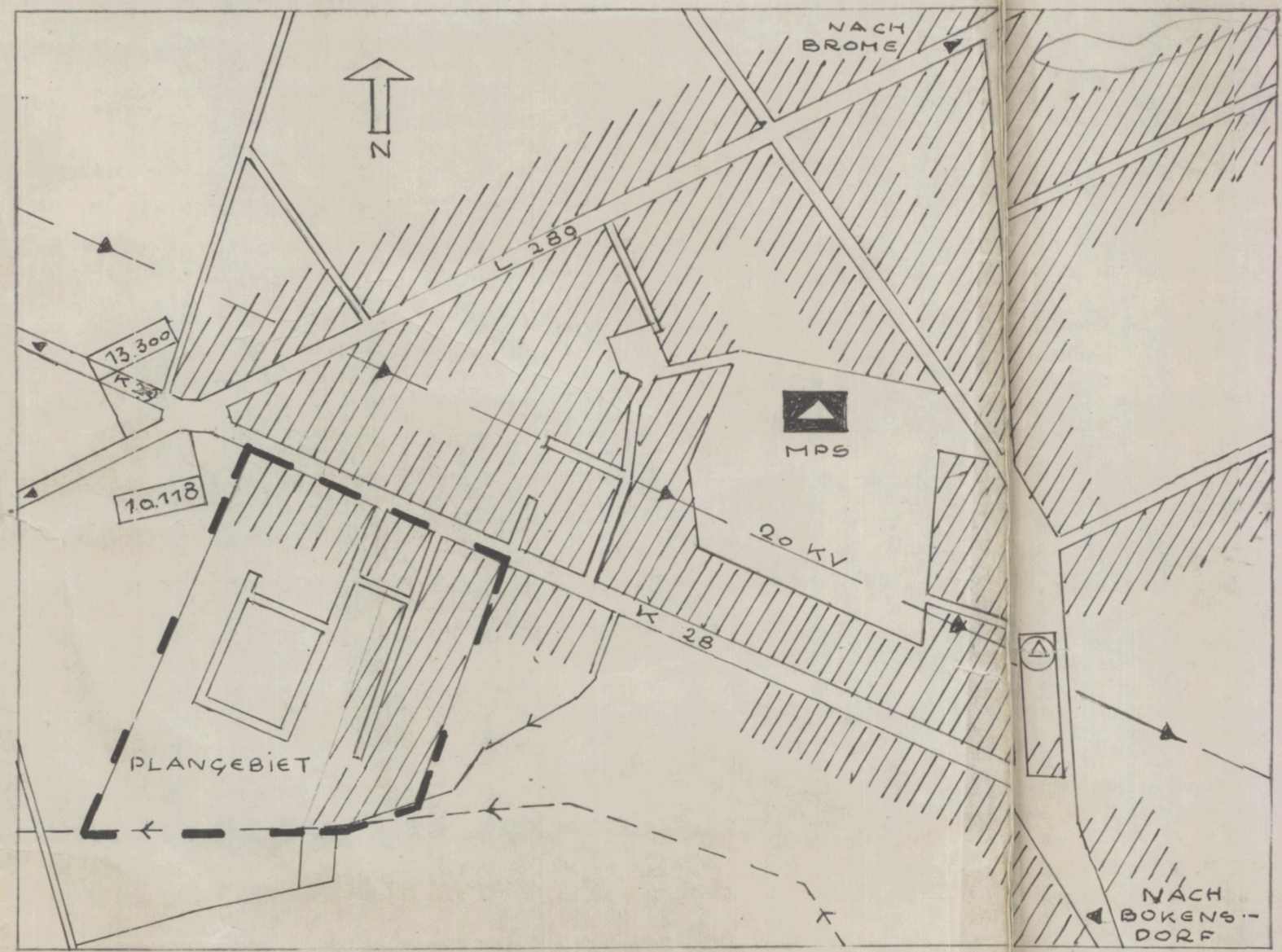
AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE GRUBENDORF.
GIFHORN, DEN 10. 3. 1972
EMIL BUSSE
3170 GIFHORN/HANN.
Fischweg 11
Fernruf: 0 53 71/1597
ORTSPLANER

AUFGESETZT GEMÄß § 2 (1) DES BUNDESBaugesetzes UND ALS SATZUNG GEMÄß § 10 BUNDESBaugesetz UND § 6 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG VOM RAT DER GEMEINDE BESCHLOSSEN AM GRUBENDORF, DEN 28. 1. 73

(BÜRGERMEISTER - GEMEINDE DIREKTOR)
(RATSHERR)
DER LANDKREIS GIFHORN HAT KEINE BEDEUTEN
GIFHORN, DEN 8. 10. 1973
DER OBERKREISDIREKTOR IM AUFTRAGE:

(GENEHMIGUNGSVERMERK)

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄß § 12 DES BUNDESBaugesetzes AUFGRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 27. 02. 1974
IM AMTSBLATT DER REGIERUNG NR. 7
GEMEINDE DIREKTOR
ÜBERARBEITET AM:
ÜBERARBEITET AM:
ÄNDERUNG - LT. DECKBLATT GEMÄß § 13 BBodG BESCHLOSSEN AM:
gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 60 m. d. Baupläge des Lüneburg, dem 28. Januar 1972
Der Regierungspräsident
G. 21 214 - 60 5315
Im Auftrage:
Bulle
Halle



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:500

- BEGRENZUNG DES PLANGEBIETS
- ////// BEBAUTE ORTSTEILE

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan " Streystättenfeld Nr. 3/1971 "
der Gemeinde Grußendorf, Landkreis Gifhorn.

I

Allgemeine Begründung

Um die bestehende Nachfrage nach Bauland für Familienheime zu befriedigen und ferner die von der evangelischen lutherischen Landeskirche und der Gemeinde geplanten Errichtung eines Gemeindezentrums zu ermöglichen, hat zur Sicherung der städtebaulichen Belange und Ordnung der Gemeinderat beschlossen, das im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohngebiet südlich der K 28 nunmehr der Bebauung zuzuführen und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Plangebiet, bisher landwirtschaftlich genutzt, liegt seit einigen Jahren brach und bietet sich als Wohngebiet an.

Um ein angenehmes Wohnen zu gewährleisten, soll es in die hervorragende Landschaft eingebunden werden und das Landschaftsbild verbessern. Das Baugebiet soll fachgerecht eingegrünt werden.

Teile des Gebiets im Norden an der K 28 und im Osten sind bereits bebaut. Es sind vorwiegend eingeschossige Bauten vorhanden.

Eigentümer des Plangebiets ist neben einigen Privaten ein Nebenerwerbsbetrieb. Um eine künftige Viehhaltung zu gewährleisten, wird das nördlich gelegene Gebiet als Dorfgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen wie Wiesen und Äcker eingeschlossen.

II

Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan sieht verschiedene Nutzungsarten vor:

1. Das nördlich gelegene Baugebiet an der K 28 wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNV,
2. das im östlichen Plangebiet z.T. bebaute Gelände sowie das südlich und nordwestlich ausgewiesene Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNV und
3. das zur Unterbringung eines Gemeinde- und Kirchenzentrums vorgesehene Gebiet als Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1, Buchst. f BBauG ausgewiesen.
4. Weiterhin werden zur Unterbringung einer Trafo-Elt-Station sowie eines Kinderspielplatzes und Park - und Abstellplätzen geeignete Flächen vorgesehen.

III

III

6,583 ha
0,781 ha
5,802 ha

Bezeichnung:	Querschn.	Länge	Eckabrdg.	Fläche
	m	m	qm	qm
<u>vorhanden:</u>				
Planstraße B+G z.T	9,00	56,50		580,50
	5,00	190,00		95,00
<u>geplant:</u>				
Planstraße A	8,00	46,00		368,00
" C	8,00	100,00		800,00
" D	2.8.00	65,00		1040,00
" E	8,00	100,00		800,00
Eckabrundungen	6.6,00	6,0/2	108,00	
	5,00	5,0/2	12,50	
Planstraße F	im 8,00	25,00		200,00
	im 7,50	20,00		150,00
Eckabrundungen	4.4,00	4,0/2	32,00	
Wendeplatz	15,00	25,00	375,00	

Parkplatz A	5,00	34,00	170,00
Parksreifen C	2,00	im 50,00	100,00
" E	2,00	" 73,00	146,00

Platz für Trafo	10,00	10,00	100,00
zusammen:			527,50 4482,50
insgesamt:			5010,00

(rd.12% des Bruttobaugebiets)

5,301 ha
2,454 ha
2,847 ha

vorhanden sind	13	Einfamilienhäuser	mit	20	WE
geplant sind	24	"	"	36	WE

56 WE x 3,5 = 196 Personen

Besiedlungsdichte = $196 : 5,301 = \text{rd. } 40 \text{ Personen je ha Nettobauland}$

1	geschossigen Bebauung	13941	qm	Geschoßfläche
2	" "	11560	"	"

im eingeschossigen Bereich = 0,4 Gfz
" zweigeschossigen " = 0,3 Gfz

IV

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an der nördlich vorbeiführenden K 28. Diese stellt in östlicher Richtung in Weyhausen über die B 188 die Verbindung nach Wolfsburg und ferner über die B 248 nach Fallersleben her.

Vom Kreuzungspunkt L 289 - K 28 - K 29 gelangt man in westlicher Richtung hinter Westerbeck über die B 188 nach Gifhorn und in östlicher Richtung über die L 289 nach Ehra und weiter über die B 248 nach Brome an die Zonengrenze.

Vom Kreuzungspunkt erreicht man über die K 29 Knesebeck und das nördliche Kreisgebiet. Von Wittingen gelangt man über Bodenteich nach Uelzen.

Durch die Zusammenfassung beider Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu einer Straßeneinmündung in die K 28 sind die Belange des überörtlichen Verkehrs ausreichend berücksichtigt worden.

Im Plangebiet sind neben einem Parkplatz von rd. 180 qm Größe und zwei Parkstreifen mit insgesamt 265 qm Abstellflächen sowie ein Wendeplatz eingeplant worden.

V

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Energieversorgung

Die Gemeinde hat den Beitritt zum Wasserbeschaffungsverband Vörs-
ende beschlossen.

Im Benehmen mit der Tiefbauabteilung beim Landkreis Gifhorn, wird für das gesamte Dorfgebiet die Planung einer Schmutzwasserkanalisation mit zentraler Kläranlage betrieben.

Brauchwasser wird zur Zeit im gesamten Dorfgebiet durch Bohrbrunnen mittels Hauswasserversorgungsanlagen gewonnen.

In den bereits bebauten Flächen des Plangebiets werden die anfallenden Hausabwässer in Mehrkammerklärgruben geklärt und auf den Wohngrundstücken zur Versickerung gebracht.

Im vorhandenen Nebenerwerbsstellenbetrieb wird die anfallende Jauche in einer wasserdichten Grube gesammelt, periodenweise abgefahren und auf den Äckern landwirtschaftlich verwertet.

Im Neubaugebiet werden bis zur Fertigstellung der Kanalisation Mehrkammerfaulgruben mit Versickerungsgruben angelegt.

Für alle Hausgrundstücke besteht nach Inbetriebnahme der zentralen Wasserversorgung und der Schmutzwasserkanalisation Anschlußzwang.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband für Müllabfuhr.

Das Plangebiet ist an die 20 kv-Freileitung der Landelektrizität Fallersleben angeschlossen.

VI

Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet befinden sich rd. 5000 qm Straßen- und Parkplatzflächen.

Die Gesamtherstellungskosten werden ca. 200.000,00 DM in Anspruch nehmen.

Gemäß Satzung trägt die Gemeinde hiervon 10% = 20.000,00 DM.

Die übrigen 90% = 180.000,00 DM werden auf die Anlieger der Baugrundstücke nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und der zulässigen Geschoßflächen verteilt.

Die Anlieger an der K 28 sind von den Leistungen dieser Kosten ausgenommen, werden aber zur Herstellung des Plattenweges an der K 28 mitbeteiligt.

Die Kosten der Herstellung des Fußweges an der Südseite der K 28 betragen bei einer Länge von 332,0 m und einer Breite von rd. 3,00 m ca. 23.000,00 DM.

Mithin entfallen auf die Anlieger auf 1,0 m Grundstücksbreite = 70,00 DM.

Im übrigen Plangebiet werden die Anlieger wie folgt belastet:

Gesamtnettobauland = 38120 qm

" zul. Geschoßflächen = 19600 qm

zusammen: 57720 qm

=====

Zu erheben sind hiernach =

180.000,00 : 57720 = 3,20 DM/qm

=====

Anschlußgebühren für Wasserleitung, Kanalisation und Elt-Anschluß sind besonders zu leisten.

Aufgestellt:

Gifhorn, den 10.3.1972

Dussey
Ortsplaner

Grußendorf, den 29. 1. 1973

Andersson
Bürgermeister