

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Höhe der baulichen Anlagen
 Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach ist die Attika, bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst, bei Gebäuden mit Pultdächern die Oberkante der baulichen Anlage.
 Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die endgültige Höhenlage der Straße "Stingartenstraße" an der Stelle des Baugrundstücks, die von der Straßennachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite gegenüber liegt (vgl. § 6 Abs. 1 NBauO).

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Die abweichende Bauweise wird entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch sind auch Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4 Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 10 BauGB)
 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind die für den abwehrenden Brandschutz erforderlichen Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen freizuhalten und jederzeit zugänglich zu gestalten. Die Ausgestaltung und genaue Lage dieser Flächen richten sich nach den technischen Regelwerken (insbesondere DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“) und werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. In diesen Bereichen sind bauliche Anlagen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), ausgenommen sind erforderliche befestigte Flächen oder Einrichtungen, die der Feuerwehzufahrt oder Aufstellung dienen.

5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der fest-gesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Grundstücks untergeordnet sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

B Hinweise

1 Baugrund
 Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Ministeriums "Baumaßnahmen "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBS/B Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

2 Brandschutz
 2.1 Flächen für die Feuerwehr, Zufahrten
 Die Flächen für die Feuerwehr müssen so beschaffen sein, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Zu allen Grundstücken und Gebäuden soll eine Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge vorgesehen werden. Für Zufahrten sind für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge eine Breite von mindestens 3,00 m und eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m vorzuzulassen. Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind als ausreichend große, freizuhaltenen Bereiche herzustellen, die es den Einsatzkräften ermöglichen, Fahrzeuge zu parken und Ausrüstung sicher aus dem Fahrzeug zu entnehmen. Bewegungsflächen müssen mindestens 7 x 12 m groß sein, wobei vor und hinter der Fläche Übergangsbereiche von jeweils mindestens 4 m Länge erforderlich sind. Für dieses Bauvorhaben ist eine Fläche von 14 x 24 m vorzuzulassen.

Die alleinige Sicherstellung des ersten Rettungswegs für einen wirkungsvollen abwehrenden Brandschutz ist nicht ausreichend. Für die von der Feuerwehr zu ergreifenden Löscharbeiten ist ein zweiter Angriffspunkt notwendig. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleiten bestimmt sind, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten sowie entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. (§1 DVO NBauO, §4 NBauO in Verbindung mit §§1 und 2 DVO NBauO sowie Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

2.2 Löschwasserversorgung
 Zum Brandschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt. Dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Brandschutz (48 m³/m) erfüllt. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung

„Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

3 Denkmalpflege
 Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archaische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

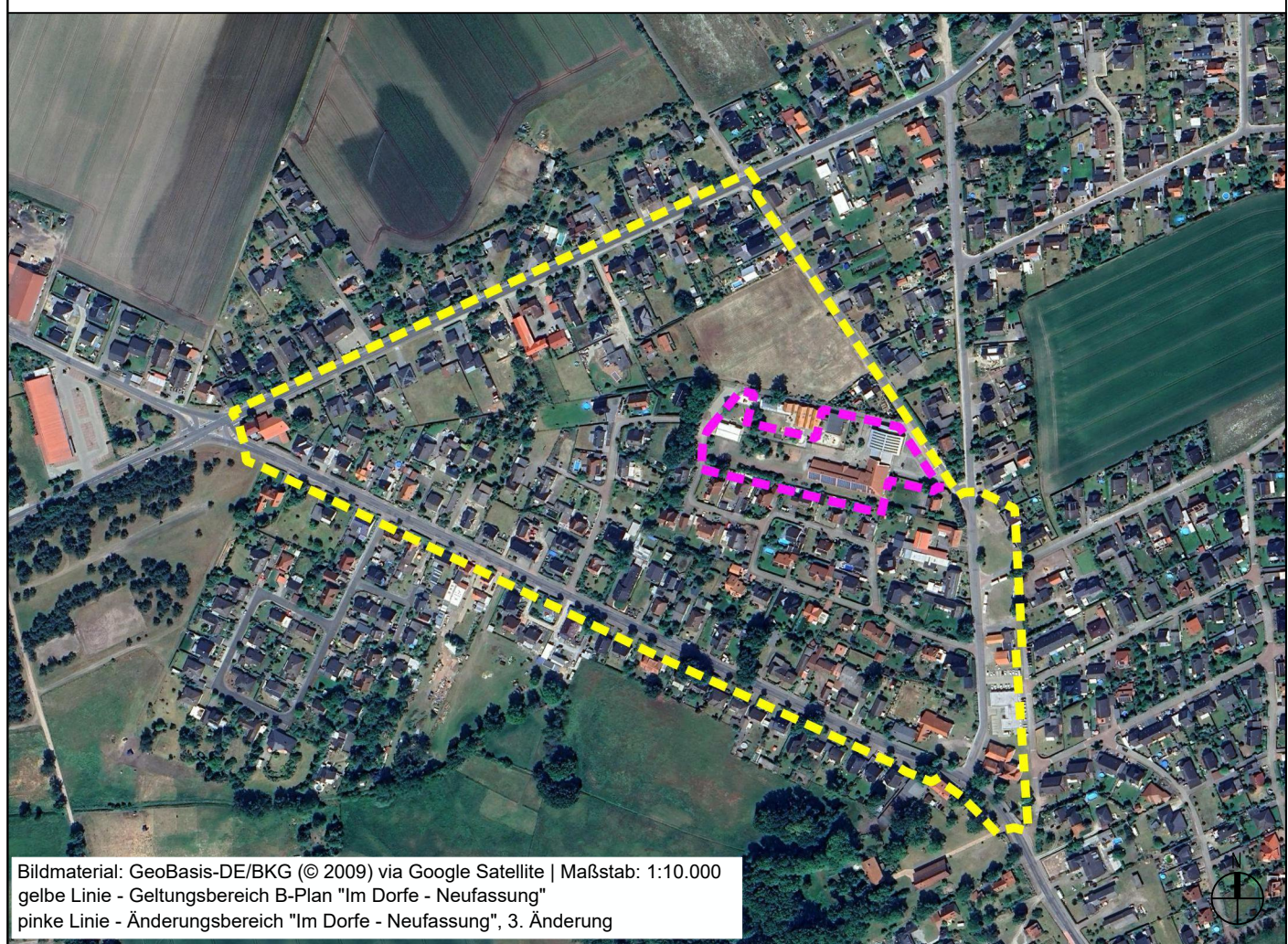
4 Leitungen
 Im betroffenen Bereich befinden sich Versorgungsleitungen, welche durch die LSW Netz betrieben werden. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen). Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten. Aktuelle Bestandsunterlagen sowie das „Merkeblatt für Baufachleute“ (Wichtige Hinweise zum Schutz der Leitungen und zur Verhütung von Unfällen) erhalten Sie auf Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/rianauskunft>.

5 Oberflächenentwässerung
 Das durch die Nachverdichtung mehr anfallende gefasste Niederschlagswasser darf nicht in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Eine zusätzliche Beaufschlagung der Mischwasserkanalisation kann im Ereignisfall zu Überlastungen und Überflutungen führen. Das Regenwasser ist grundsätzlich ortsnah zu bewirtschaften, zum Beispiel durch Versickerung über belebte Bodenzonen oder Dachbegrünung. Nur so kann die Funktionsfähigkeit der Kanalisation gesichert und eine Überlastung vermieden werden! Auf den Grundstücken angelegte Hof- und Parkplatzflächen dürfen das Oberflächenwasser nicht in den öffentlichen Verkehrsraum leiten.

6 Verdacht auf Kampfmittel
 Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

7 Vorranggebiet Trinkwassergewinnung
 In Vorranggebieten Trinkwassergewinnung sind Nutzungen ausgeschlossen, die das Grundwasservorkommen gefährden können. Diese Prüfung obliegt der zuständigen unteren Wasserbehörde.

Gemeinde Sassenburg | Ortsteil Grußendorf
Bebauungsplan "Im Dorfe - Neufassung",
3. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



Bildmaterial: GeoBasis-DE/BKG (© 2009) via Google Satellite | Maßstab: 1:10.000
 gelbe Linie - Geltungsbereich B-Plan "Im Dorfe - Neufassung"
 pinke Linie - Änderungsbereich "Im Dorfe - Neufassung", 3. Änderung

PLANZEICHERKLÄRUNG

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf: Schule und Kinderbetreuung

Füllschema der Nutzungsschablone

Zweckbestimmung

Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise | Gebäudehöhe

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Sassenburg die 3. Änderung des Bebauungsplans "Im Dorfe - Neufassung", bestehend aus der Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Sassenburg, den 20.....

Siegel Der Bürgermeister

Rechtskraft

Im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Sassenburg die 3. Änderung des Bebauungsplans "Im Dorfe - Neufassung", beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplans "Im Dorfe - Neufassung", in Kraft.

Sassenburg, den 20.....

..... Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Im Dorfe - Neufassung", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sassenburg, den 20.....

Siegel Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Im Dorfe - Neufassung", wird hiermit ausgemittelt.

Sassenburg, den 20.....

..... Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom bis einschließlich statt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Sassenburg, den 20.....

Siegel Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:500 | Gemarkung: Grußendorf, Flur 3 © 2025 Geobasis-DE/LGLN (2024)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 084-A-00240/2025, Stand vom 04.11.2024).

..... den 20..... (Ort) (Datum)

LGLN RD Braunschweig-Wolfsburg -Katasteramt Gifhorn- (Amtl. Vermessungsstelle)

Im Auftrage Planverfasserin

..... Unterschrift

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 20.....

Siegel Der Bürgermeister

BEARBEITUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Im Dorfe - Neufassung", wurde ausgearbeitet von:

Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
 Mühlenweg 60
 29358 Eicklingen

Eicklingen, den 20.....

..... Planverfasserin

Datum	Verfahrensstand	Änderung	Bearbeitung
24.11.2025 04.02.2026	Vorentwurf Entwurf		LB LB
Auftraggeberin	Gemeinde Sassenburg Bokensdorfer Weg 12, 38524 Sassenburg		
Ausarbeitung	Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG Dipl.-Geogr. Michael Schmidt		
	Mühlenweg 60 29358 Eicklingen Tel: +49 (0) 5149 - 18 60 80 E-Mail: info@amtshof-eicklingen.de www.amtshof-eicklingen.de		
Maßstab	1:500	Bearb. / gez.	LCB
Datum	04.02.2026	Blattgröße	877,5 x 420 mm