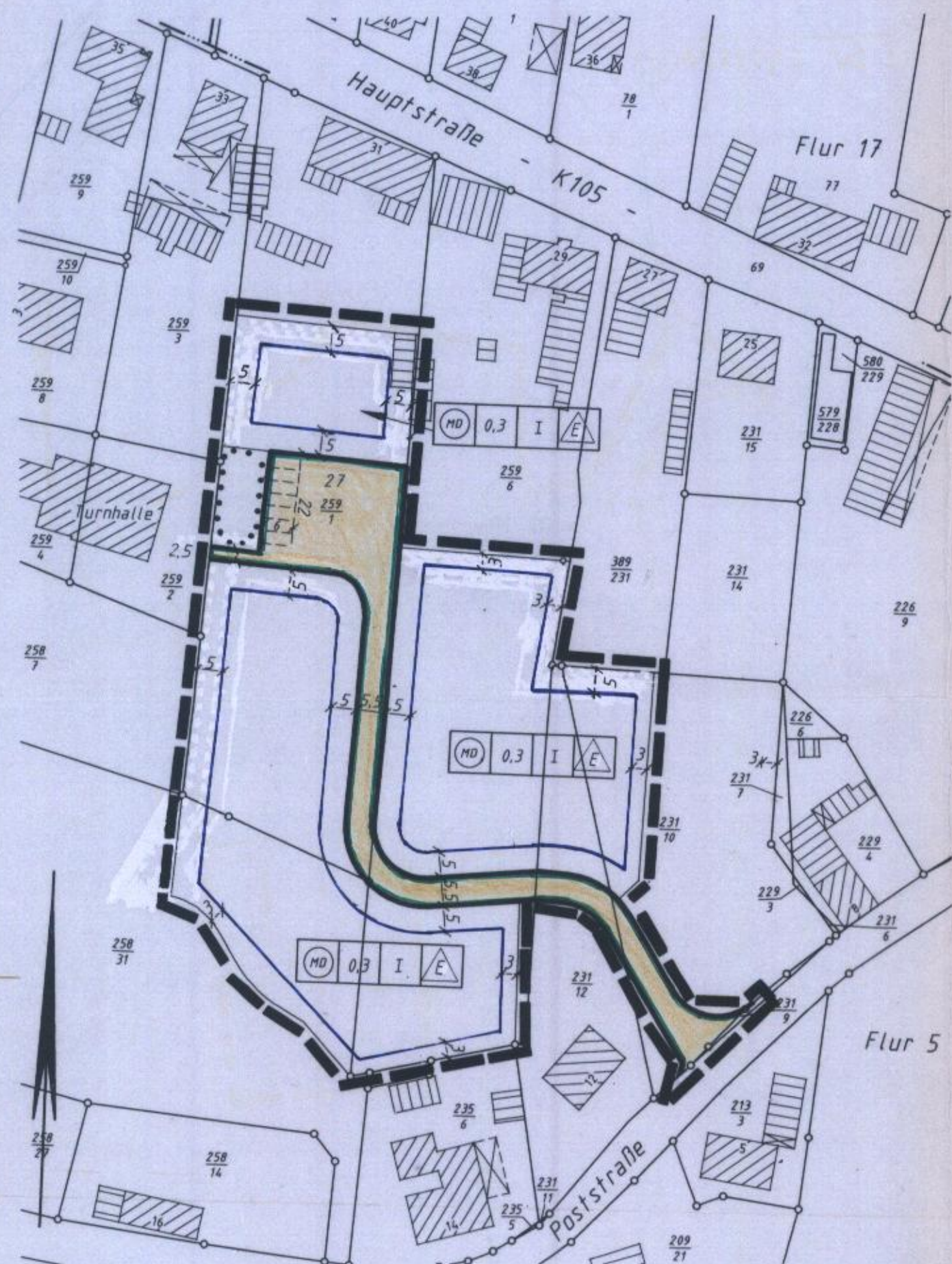
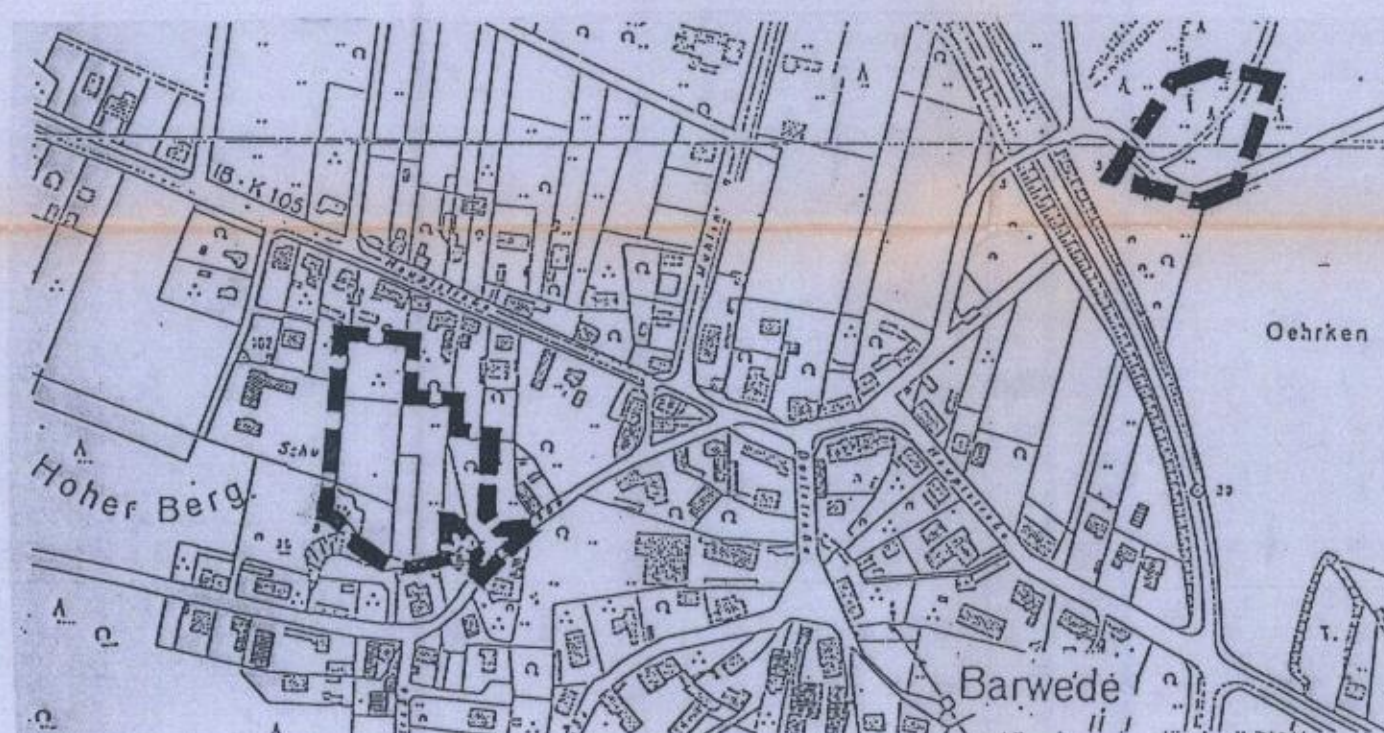




Übersicht M 1:5000



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	sonstige Planzeichen
Dorfgebiet	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Maß der baulichen Nutzung	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
0,3 Grundflächenzahl	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1 Zahl der Vollgeschosse	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Beflügelungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bauweise, Baugrenzen	
offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig -	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Barwedel diesen Bebauungsplan "Schusterberg" mit örtlicher Bauvorschrift - bestehend aus den neuen stehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

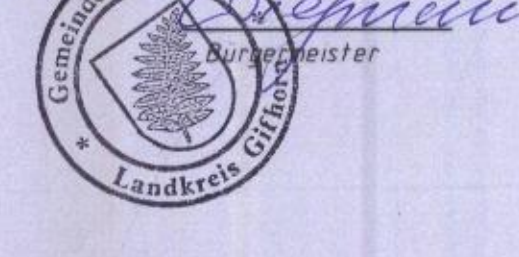
Barwedel, den 23.2.1998



Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs 1 BauGB am 15.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

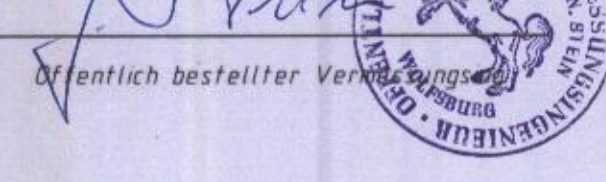
Barwedel, den 23.2.1998



Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 5.11.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 23.2.1998



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Dipl.-Ing. Harro Gade

Schillerstraße 62

38440 Wolfsburg

Telefon 05361 / 2788-0

Wolfsburg, den 14.11.1997

20.02.1998

Dipl.-Ing.

Textliche Festsetzungen

- Auf der zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegten Flächen sind gemäß § 9(1) 25 a und b BauGB vom Grundstückseigentümer mindestens 30 heimische Sträucher sowie 2 heimische Laubbäume der Größe 12-14 zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Auf jedem Baugrundstück ist auf 100 qm angefangener versiegelter Fläche vom Grundstückseigentümer gemäß § 9(1) 25a und b mindestens 1 heimischer Laubbau der Größe 12 - 14 (d.h. Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) anzupflanzen und zu unterhalten. - Wahlweise können je Laubbau 3 Obstbäume gepflanzt werden. - Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die Höhenlage der Gebäude wird bezogen auf die vorhandene bzw. geplante Fahrbahnoberkante (Fahrbahnmittel) des zugehörigen Straßenabschnittes wie folgt festgelegt:

Gebäudehöhe (Firsthöhe) max. 9,50 m über Fahrbahnoberkante

Traufenhöhe (= Schnittpunkt zwischen senkrechter Außenwand und Dachhaut) max. 5,30 m über Fahrbahnoberkante

4. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 650 qm

5. Gemäß § 1 (5) BauNVO ist auf jedem Baugrundstück nur die Errichtung eines Wohnhauses - als Einzelhaus - zulässig.

Hinweis

Der Planbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Brackstedt Weyhausen. Geplante Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

Örtliche Bauvorschrift

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.11.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.97. bis 12.1.98 gem. § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Barwedel, den 23.2.1998



Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

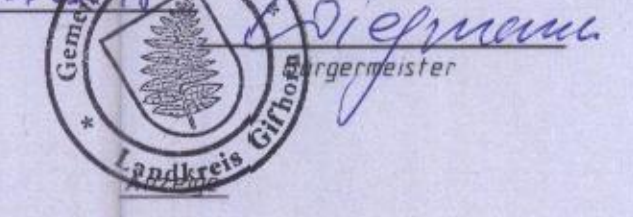
Barwedel, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 10 Abs 1 BauGB in seiner Sitzung am 20.02.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barwedel, den 23.2.1998



Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Gifhorn am gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Der Landkreis Gifhorn hat bis zum die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs 3 Satz 2 BauGB).

Der Landkreis Gifhorn hat am (AZ) erklärt, daß er unter Auflagen/Maßnahmen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn, den

Landkreis Gifhorn

Der Oberkreisdirektor

im Auftrage

(L.S.)

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs 1 Satz 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Barwedel, den

Bürgermeister

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (AZ) /Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Barwedel, den

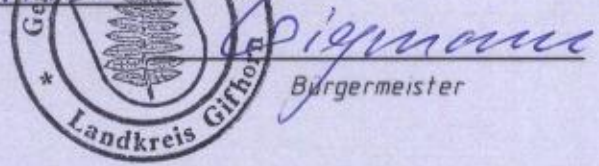
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs 1 BauGB) ist gem. § 10 Abs 3 BauGB am 31.3.1998 im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.3.1998 rechtsverbindlich geworden.

Barwedel, den 14.11.1998



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs 1 Nr 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Barwedel, den

Bürgermeister

Mangel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Barwedel, den

Bürgermeister

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

- Geltungsbereich**
 - Der räumliche Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des nebenstehenden Bebauungsplanes.
 - Der sachliche Geltungsbereich bezieht sich auf gestalterische Regelungen für Dachformen für die Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen und Fassadenflächen.
- Dachformen, Dachneigungen und Material**
 - Als Dachform für die Wohngebäude ist das Sattel-, Walmdach und Kruppelwalmdach zulässig. Beim Kruppelwalmdach darf die Giebelseite max. um 1/3 der Differenz zwischen Trauf- und Firsthöhe abgewalmt sein.
 - Die zulässige Dachneigung beträgt 25 - 50 Grad.
 - In das Hauptgebäude integrierte Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude herzustellen.
 - Für freistehende Garagen und Nebengebäude ist auch das Flachdach zulässig.
 - Für die Dachdeckung sind nur Materialien aus Ton oder Beton zulässig.
- Fassaden**
 - Die Außenwände der Gebäude sind aus natürlichen Baustoffen herzustellen.
 - Für die Fassaden sind auch geputzte Flächen zulässig.
 - Für die Verkleidung von Giebeldreiecken sind Holzverschalungen mit farblosen Anstrichen sowie Naturschiefer oder Schieferit zulässig.
 - Die Giebel der Gebäude dürfen nur in einer Ebene ausgeführt werden. - Gebrochene Giebelflächen sind grundsätzlich unzulässig.
- Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/Bauherrin, Entwurfsverfasser/Entwurfsverfasserin oder Unternehmer/Unternehmerin vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Urschrift Bebauungsplan "Schusterberg"

-mit örtlicher Bauvorschrift-
der Gemeinde Barwedel

in Barwedel
Landkreis Gifhorn

Maßstab 1 : 1000

Urschrift

Gemeinde Barwedel
Landkreis Gifhorn

BA972505.BEG

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan " Schusterberg "
- mit örtlicher Bauvorschrift -
der Gemeinde Barwedel in Barwedel

A. Allgemeines:

-
- A.1 Barwedel liegt am östlichen Rand des Landkreises Gifhorn an der B 248, die ausgehend von der B 188 von Tappenbeck über Barwedel nach Brome führt.

Barwedel ist der Samtgemeinde Boldecker Land zugeordnet. Seine Einwohnerzahl beträgt z. Zt. rd. 1.030

Es hat keine Bahnstation. Der nächste Bahnhof ist in einer Entfernung von rd. 12 km in Fallersleben.

Regelmäßige Busverbindungen sind gegeben durch die "Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH." (V L G) nach den Orten: Grußendorf, Tiddische, Tappenbeck und Weyhausen.

Die Entfernungen zu den wichtigsten Orten betragen:

Ort	Bedeutung	Entfernung
Weyhausen	Sitz der Samtgemeinde	12 km
Gifhorn	Kreisstadt	22 km
Wolfsburg	Volkswagenwerk	15 km

- A.2 Das neue Baugebiet liegt etwa in der Mitte der Ortslage zwischen der Poststraße und der Hauptstraße und grenzt im Westen unmittelbar an das Grundstück der Turnhalle und des zum Kindergarten gehörenden Spielplatzes an. - Es handelt sich um eine Baulücke zwischen den bebauten Grundstücken Hauptstraße 29 + 31 und den Grundstücken Poststraße 8 - 16. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Gartenflächen, die zur Zeit als Nutzgarten, Pferde- bzw. Schafweide genutzt werden.

Da Baugebiet liegt in einer mittleren Höhenlage von rd. rd. 94,0 m über NN. Es steigt fast gleichmäßig von Osten nach Westen von rd. 88 m bis rd. 98 m über NN.

Da durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet wird, hat die Gemeinde gleichzeitig geeignete Flächen für entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt somit die beiden nachfolgend aufgeführten Planungsgebiete:

1. Fläche der geplanten Bebauung
- dargestellt im Maßstab 1:1000
2. Fläche der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- dargestellt im Maßstab 1:2000

Das neue Baugebiet hat eine Größe von rd. 0,9 ha.

B. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land entwickelt. In ihm ist die Fläche dieses Bebauungsplanes dargestellt als:

MD = Dorfgebiet mit der GFZ von 0,8 -
für eine Fläche von rd. 0,25 ha, die im Norden des Planbereiches südlich der Hauptstraße bzw. im Süden des Planbereiches nördlich der Poststraße liegt.

bezw. M = gemischte Bauflächen -
für eine Fläche von rd. 0,65 ha, für den größten Teil des Planbereiches zwischen dem Dorfgebiet auf der Südseite der Hauptstraße und dem auf der Nordseite der Poststraße. - Die zeichnerische Darstellung im Flächennutzungsplan ist ungenau. die genaue Festlegung der Grenzen des M-Gebietes erfolgt daher in diesem Bebauungsplan.

C. Planung

C.1 Notwendigkeit der Planaufstellung

Der Rat der Gemeinde hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, da z. Zt. bedingt durch die günstige Lage zum Volkswagenwerk noch ein erheblicher Bedarf an Baugrundstücken - insbesondere von Einwohnern der Gemeinde - besteht, für den keine Flächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden können.

C.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Nutzung der angrenzenden bereits bebauten Grundstücke festgelegt mit:

Dorfgebiet

Die Ausweisung ist als Dorfgebiet erfolgt, um den Bauwilligen - aufgrund der Lage ihres Baugrundstückes auf einem Dorf mit landwirtschaftlichen Betrieben - auch die Möglichkeit zu geben, sich hier eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle bzw. Kleinsiedlung zu errichten, oder nur im geringem Umfang Kleinvieh oder Pferde zu halten.

Um sicherzustellen, daß durch eine reine Wohnbebauung die zulässige Nutzung des Dorfgebietes nicht unnötig behindert wird, ist gemäß § 1 (5) BauNVO festgelegt, daß auf jedem Baugrundstück nur die Errichtung eines Wohnhauses - als Einzelhaus - zulässig ist.

C.3 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage des Baugebietes im Zentrum von Barwedel und zur Vermeidung einer zu engen Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung festgelegt mit:

Grundflächenzahl	:	0,3
Geschoßflächenzahl	:	nicht festgelegt
Geschoßzahl	:	I
offene Bauweise	:	nur Einzelhäuser zulässig

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 650 qm.

Zur Vermeidung zu hoher Gebäude, die das Straßen- und Landschaftsbild stören würden, sind die Gebäudehöhen, bezogen auf die vorhandenen bzw. geplanten Fahrbahnoberkanten (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes, wie folgt begrenzt.

Gebäudehöhe (Firsthöhe)	:	max. 9.50 m über Fahrbahn-
		oberkante
Traufenhöhe	:	max. 5.30 m über Fahrbahn-
		oberkante

D. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Um sicherzustellen, daß sich das neue Baugebiet in das Ortsbild einfügt, ist diesem Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung beigelegt.

In dieser Gestaltungssatzung werden die für Barwedel typischen Dachformen (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach) und Dachneigungen von 25 - 50 Grad festgeschrieben.

Die Außenflächen der Gebäude sind - entsprechend der in Barwedel typischen Art - aus natürlichen Baustoffen herzustellen.

Die Verkleidung der Giebel dreiecke kann in Form von Holzverschalungen mit farblosem Anstrichen oder aber mit Naturschiefer oder Schieferit erfolgen. Gebrochene Giebelflächen sind unzulässig.

Zu widerhandlungen gegen die in der Gestaltungssatzung erfolgten Festsetzungen werden gemäß § 91 Abs. 3 NBauO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

E. Soziale Einrichtungen

D.1 Ein Kinderspielplatz für Kinder im Alter bis zu 6 Jahren ist nicht erforderlich, da es sich hier um ein Dorfgebiet handelt, bei dem genügend Freiflächen für spielende Kinder bis zu 6 Jahren auf den Hausgrundstücken zur Verfügung stehen.

D.2 Für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren sind genügend Spielmöglichkeiten auf den in einer Entfernung von rd. 400 m vor dem Sportplatz gelegenen und an die Dorfstraße angrenzenden Kinderspielplatz gegeben. Darüber hinaus sind aufgrund des nahe gelegenen Ortsrandes ausreichende Spielmöglichkeiten in der angrenzenden freien Landschaft gegeben.

F. Natur- und Landschaftsschutz:

Bei dem neuen Baugebiet handelt es sich im Wesentlichen um die Gartenflächen der an die Hauptstraße bzw. Poststraße angrenzenden bebauten Hofräume, die zur Zeit als Nutzgarten bzw. Schäf- oder Pferdeweide genutzt werden.

Im westlichen Teil des Flurstückes 231/10 befindet sich ein schutzwürdiger Wiesen-Goldstern-Bestand. Die schutzwürdige Fläche liegt im östlichen Teil des Geltungsbereichs.

ches dieses Bebauungsplanes. Die Fläche ist für eine Bebauung vorgesehen. Außerhalb des Planbereiches, unmittelbar an den Planbereich angrenzend, befindet sich im Flurstück 258/31 ein weiterer Wiesen-Goldstern-Bestand.

Der Planbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von rd. 0,9 ha. Durch die zukünftige Bebauung werden versiegelt

1. Wegefläche rd. 1.400 qm
2. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 wird erfahrungsgemäß das 0,4-fache der Nettobaufläche versiegelt.

Das sind: $7.600 \text{ qm} \times 0.4 = \text{rd. } 3.040 \text{ qm}$

mithin insgesamt: rd. 4.440 qm
=====

Als Ausgleich für die zu erwartende Versiegelung sind vorgesehen:

1. Nach dem Beginn der Wachstumsperiode - sobald der Wiesen-Goldstern-Bestand zu erkennen ist, wird eine Bestandsaufnahme erfolgen. Danach wird - sobald es für die einzelnen Pflanze unschädlich ist - der im Planbereich vorhandene Wiesen-Goldstern - in das Flurstück 258/31, das im Eigentum der Gemeinde Barwedel steht, unter Mitwirkung der Unteren Naturschutzbehörde umgepflanzt.

Die künftige Nutzung des Flurstückes 258/31 wird vertraglich - unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Wiesen-Goldstern-Bestandes - zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Barwedel geregelt werden.

2. Ausweisung einer rd. 3000 qm großen Fläche östlich der B 248 in der Gewanne Dannebusch, die sich im Eigentum der Gemeinde Barwedel befindet, als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme.

Diese Fläche ist zur Zeit überwiegend mit Kiefern bewachsen. Durch eine entsprechende Bearbeitung soll sie so umgestaltet werden, daß eine ökologische Aufwertung erfolgt. Die Einzelheiten der Umgestaltung werden in einem Vertrag zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.

3. Auf jedem Baugrundstück ist vom Grundstückseigentümer auf je 100 qm angefangener versiegelter Fläche mindestens 1 heimischer Laubbaum der Größe 12 - 14

(d.h. 12 - 14 cm Stammumfang gemessen in einer Höhe von 1 m über Erdboden) anzupflanzen und zu unterhalten. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume gepflanzt werden. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4. Auf einer Fläche von rd. 130 qm, die am Ende des Wendeplatzes liegt, und durch Versetzen des Fußweges der Beruhigung des Fuß- und Radfahrerverkehrs zur Turnhalle und zum Kindergarten dienen soll, ist die Anpflanzung von 2 heimischen Laubbäumen - wie Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche o.ä. - sowie von heimischen Sträuchern vorgesehen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, daß durch die vorgesehenen Maßnahmen der durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geplante Eingriff in den Naturhaushalt ausreichend ausgeglichen wird.

G. Archäologie:

Nach den Unterlagen und dem Wissen der Kreisarchäologie sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt. - Da sich der für die Bebauung vorgesehene Teil in der Nähe des alten Ortskernes, in dem vereinzelt archäologische Funde geborgen wurden, befindet und aufgrund des hohen Alters des Dorfes sind archäologische Funde zu erwarten. Aus diesem Grund sind geplante Erdbewegungen der Kreisarchäologie Gifhorn anzuzeigen

Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten. Diese sind dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalspflege zu melden.

Auftretende Funde und Befunde sind zu sichern. Die Fundstelle ist unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen.

H. Ver- und Entsorgung

a) Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung geschieht durch Einleiten in die vorhandene Mischwasserkanalisation nach den Maßgaben der Satzung der Samtgemeinde Boldecker Land über die Entwässerung der Grundstücke.

Nach der bestehenden Satzung muß das Regenwasser der Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Sollte von

den Bauherren beabsichtigt werden das Wasser zur Nutzung auf den eigenen Grundstücken zu verwenden, so ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung der Samtgemeinde erforderlich..

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung.
Bei der Erstellung der brandschutztechnischen Erschließungsanlagen ist darauf zu achten, daß die neu einzubauende Wasserleitung einen Minstdurchmesser von 100 mm haben muß.

Die zu planenden Hydranten sollen in einem Abstand von max. 150 m eingebaut werden. Damit ist gewährleistet, daß von jedem neuen Baugrundstück die Entfernung zum nächsten Hydranten max. 75 m beträgt.

Die Art der Hydranten und ihre Standorte sollen in Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn festgelegt werden.

Sowohl das neue Baugebiet als auch die als Ersatzmaßnahme ausgewiesene Fläche liegt in der beantragten Zone III B des Wasserschutzgebietes Weyhausen und Brackstedt. Die für die Schutzzonen in Frage kommenden Auflagen zum Schutze des Grundwassers sind bereits heute zu beachten. Alle geplanten Maßnahmen sind daher mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

c) Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Landelektrizität Fallersleben sichergestellt.

Da die Bepflanzung von Trassen unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen sowohl aus Gründen des Natur- und Baumschutzes als auch aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes problematisch ist, sind geplante Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorher mit der Bauabteilung der Landelektrizität Fallersleben abzustimmen.

e) Gasversorgung

In Barwedel ist durch die "Gasversorgung Landkreis Gif-

horn" ein Gasnetz verlegt worden, so daß die Möglichkeit des Gasanschlusses für dieses neue Baugebiet gegeben ist.

f) Müllbeseitigung

Die Beseitigung von Haus - und Sperrmüll ist aufgrund der Satzung über die Müllbeseitigung im Landkreis Gifhorn durch den Anschluß an die zentrale Müllababfuhr sicherzustellen.

Bei Grundstücken, die nicht direkt von den Schwerfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, müssen die Müllbehälter von den Nutzern der Grundstücke an den Abfahrtagen dort bereitgestellt werden, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr anfahren können. Nach erfolgter Entleerung sind die Müllbehälter wieder auf die Grundstücke zurückzuholen.

Evtl. anfallende gewerbliche Abfälle, die gemäß Satzung des Landkreises Gifhorn von der Abfallbeseitigungspflicht ausgeschlossen sind, sind auf Sonderdeponien zu bringen. Die Führung von Begleitscheinen für diese Abfälle ist unerläßlich.

g) Fernmeldewesen

Im Straßenkörper liegen ggf. bereits Fernmeldeeinrichtungen. Für evtl. notwendige Umlegungen bzw. Errichtung von Neuanschlüssen ist das Fernmeldeamt Uelzen zuständig.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau-

maßnahmen der anderen Leitungsträger muß -der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich - mindestens 6 Monate vor Baubeginn - schriftlich dem Fernmeldeamt Uelzen angezeigt werden.

Sämtliche Grundstücke sind an diese zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.

I. Verkehrliche Erschließung:

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Poststraße aus über die Straße "Am Schusterberg", die in einem Wendeplatz endet. Zur Freihaltung des Wendeplatzes von

parkenden Personenkraftwagen sind auf seiner Westseite Parkplätze für 7 Pkw's vorgesehen. Vom Wendeplatz ist eine Fußwegverbindung zum Sporthallen- und dem anschließenden Kindergartengrundstück vorgesehen.

Straßen- und Wegebreiten.

Für die Straße "Am Schusterberg" wird eine Breite von 5,50 m als ausreichend angesehen. Der Fußweg zur Sporthalle und zum Kindergarten hat eine Breite von 2,5 m.

Für den Wendeplatz ist eine Breite von 22,0 m vorgesehen. Hierdurch ist gewährleistet, daß auch 3-achsige Müllfahrzeuge problemlos wenden können.

J. Statistische Angaben:

a) Die Gesamtfläche des Bebauungsplanbereiches beträgt:
rd. 0,9 ha

b) Die öffentliche Verkehrsflächen betragen:

Bezeichnung	I	Länge	I	Querschnitt	I	Fläche
	I	(ca)	I		I	(ca)
Am Schuster-	I	155 m	I	5.50	I	1.600 qm
berg	I		I	+ Wendeplatz mit	I	
	I		I	Parkplatz, Fuß-	I	
	I		I	weg u. Einmünd.	I	
insgesamt:	I		I		I	
				rd.		1.600 qm
						=====

das sind rd. 13 % der Flächen des Baugebietes

c) Das Nettobauland beträgt mithin rd.: 1,04 ha
=====

d) Besiedlungsdichte:

Geplant sind 10 Einfamilienhäuser mit entsprechenden Nebengebäuden mit je 1 WE.

das ergibt: 10 x 2,5 = 25 Personen

Besiedlungsdichte: = rd. 30 Personen auf 1 ha Nettobauland

K. Überschlägliche Kostenschätzung der Erschließung

Die überschlägliche Kostenschätzung der Erschließungsmaßnahmen dieses Baugebietes ergibt:

K.1 Kosten nach dem Baugesetzbuch:

Gesetz- grundlage	Erschließungs- aufwand	Summe (rd.)	Träger der Kosten	geschätzte Kosten
I	I Grunderwerb	I 45,- DM/qm	I Gem.10%	I entfällt
I	I + Grünfl. am	I 1.600 qm	I Anl. 100%	I 72.000,--
I	I am Wendepl.	I	I	I
I	I	I	I	I
I Baugesetzb.	I Erstmalige	I 1.400 qm	I	I
I vom	I Herstellung der	I 150.- DM/qm	I Gem.10%	I entfällt
I 1.7.87	I Erschließungs-	I	I Anl.100%	I 210.000,--
I	I anlagen	I	I	I
I	I	I	I	I
I und	I Straßen-	I 300,--DM/I	I Gem.10%	I entfällt
I	I entwässerung	I lfd.Meter	I Anl.100%	I 46.000,--
I	I	I 155 m	I	I
I Orts	I	I	I	I
I satzung	I Straßen-	I 60,--DM/I	I Gem.10%	I entfällt
I der	I beleuchtung	I lfd.Meter	I Anl.100%	I 9.300,--
I Gemeinde	I	I 155 m	I	I
I	I	I	I	I
I	I	I	I	I
insgesamt rd.: DM				338.000,-- =====

K.2 Weitere Kosten aufgrund von Ortssatzungen

Gesetz- grundlage	Erschließungs- aufwand	Summe	Träger der Kosten	geschätzte Kosten
I	I Wasser-	I je Haus	I	I
I	I versorgung	I 7000,- DM X 10	I Anlieger	I 70.000,--
I	I	I	I	I
I sonstige	I Abwasser- u.	I je Haus	I	I
I Kosten	I Regenwasser	I 12.000,-- DM	I Anlieger	I 120.000,--
I	I beseitigung	I x 10	I	I
I	I	I	I	I
I	I Elt-	I je Haus	I	I
I	I Versorgung	I 3500,- DM X 10	I Anlieger	I 35.000,--
I	I	I	I	I
I	I Gas-	I je Haus	I	I
I	I Versorgung	I 3500,- DM X 10	I Anlieger	I 35.000,--
I	I	I	I	I
insgesamt rd. DM				260.000,-- =====

L. Bodenordnende Maßnahmen

Der Ausbau der in diesem Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die notwendigen Ersatzmaßnahmen werden durch einen Erschließungsträger durchgeführt. Dieser finanziert die Maßnahmen und erhebt privatrechtliche Erschließungskosten, so daß die Gemeinde von ihrem 10 %igen Anteil entbunden wird und keine Erschließungskosten zu tragen hat.

Sollten die Grundstückseigentümer nicht bereit sein, die öffentlichen Verkehrsflächen auf privatrechtlicher Basis zum Ausbau zur Verfügung zu stellen, so ist zunächst zur Vermeidung einer Enteignung die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff BauGB vorgesehen. Der Bundesgerichtshof führt hierzu mit Urteil vom 11.11.1976 aus, daß ein Umlegungsverfahren immer erforderlich ist, wenn dadurch Enteignungen vermieden werden können, und somit dem Prinzip der gleichmäßigen Lastenverteilung zum Durchbruch verholfen werden kann.

Der Planer:
Wolfsburg, den 14.11.1997
01.02.1998

Für die Gemeinde: 23.02.1998
Barwedel, den

.....
Dipl.-Ing.



.....
Bürgermeister

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan
nebst Bebauungsentwurf gemäß § 3 (2) BauGB

vom 1.12.1997 bis 12.01.1998

öffentlich ausgelegen.

Barwedel, den 23.02.1998



Ciepmann
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Barwedel hat diese Begründung zum
Bebauungsplan "Am Schusterberg"
in seiner Sitzung am 20.2.1998 beschlossen.

Barwedel, den 23.02.1998



Ciepmann
Bürgermeister