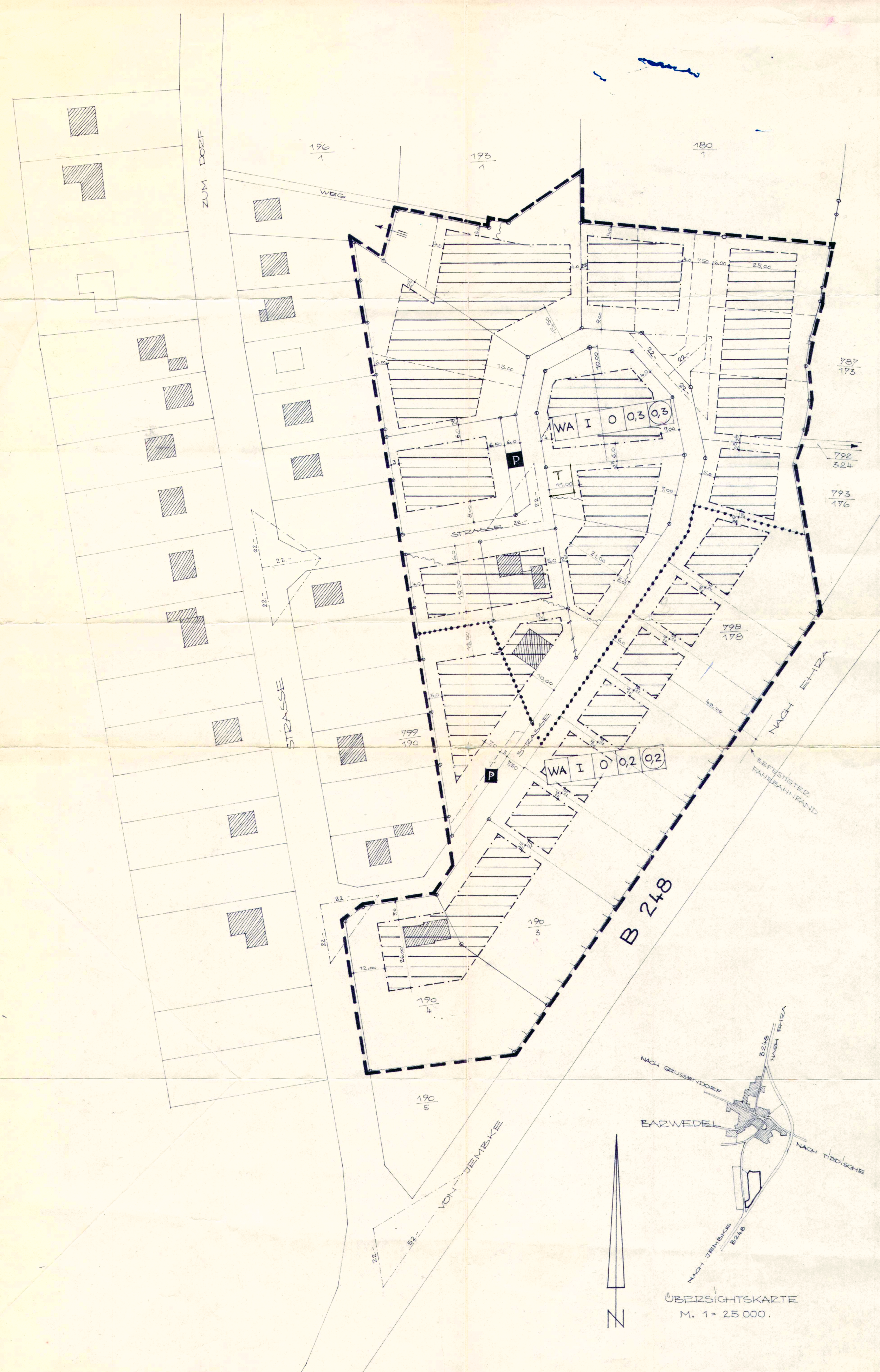
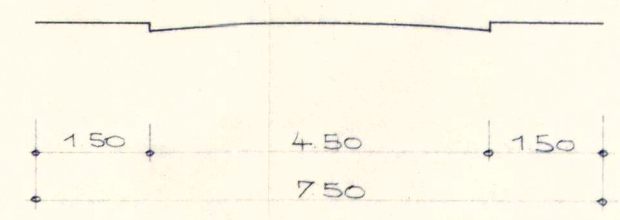




STRASSENPROFIL
M. 1 = 100



FESTSETZUNGEN

- GELTUNGSBEREICH DES ZERBAUUNGSPLANES
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- I GESCHOSSZAHL
- O OFFENE BAUWEISE
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- 0,3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- GRENZE DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE MIT ZUFUHRVERBOD
- PRIVATE, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- GEPLANTE, ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- P PARKPLATZ
- ▲ SICHTDREIECK - VON BEWUCHS HÖHER ALS 60 cm ÜBER STRASSENKRENN FREIHALTENDE FLÄCHE
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GEMÄSS § 4 (4) DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG SIND AUF DEN EINZELNEN GRUNDSTÜCKEN WOHNGEBÄUDE MIT NICHT MEHR ALS ZWEI WOHNUNGEN ZULÄSSIG.

DER DACHGESCHOSSAUSBAU IST VOLL ZU WOHNZWECKEN ALS AUSNAHME GEMÄSS § 31 BBAUG. ZULÄSSIG.

DER VORHANDENE BAUMBESTAND IST ZU ERHALTEN. ABHOLUNGEN DÜRFEN NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN UND BIS ZU HÖCHSTENS 40% DES BEWUCHSES VORGENOMMEN WERDEN.

DARSTELLUNGEN

- VORHANDENE ZERBAUUNG
- PARZELLEGRENZE MIT VERMARKUNG
- GEPLANTE PARZELLEGRENZE
- VORHANDENE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- /// ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- T TRAFIKATION

Freibildungen

ÜBERSICHTSKARTE
M. 1 = 25 000.

BARWEDEL, KREIS GIFHORN

BEBAUUNGSPLAN
"HINTER DEM HAGEN" II

MASSTAB 1 = 1000

GEMARKUNG BARWEDEL, FLUR 5 TLW.

1. GEÄNDERT IM EINVEREINERKEN MIT DER GEMEINDE BARWEDEL - WOHNBUNDBAU- UND BETRIEBUNGS- GMBH GIFHORN, FRIEDRICHSTRASSE 26, GIFHORN, DEN 10. JULI 1970

Kunze / Mow

2. ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 2 (6) DES BBAUG. IN DER ZEIT VOM 3.12.70 BIS 17.1.71 16.11.70

Gemeinde Barwedel (GEMEINDEDIREKTOR)

3. AUFGESTELLT GEMÄSS § 2 (1) DES BBAUG. UND ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 DES BBAUG. UND § 15.1.71

(BÜRGERMEISTER) (GEMEINDEDIREKTOR / RATHERR)

4. DER LANDKREIS GIFHORN HAT KEINE BEDENKEN. 18.3.71

Im Auftrage:
Pym
(BÜRGERMEISTER)

Genehmigt

gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 60

Lüneburg, den 10. Mai 1971

Der Regierungspräsident
Referat für Städtebau und Ortsplanung

Az.: 214-613/8

Im Auftrage:

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT LÜNEBURG

Kunze

6. ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 12 DES BBAUG. AUF GRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.70

(GEMEINDEDIREKTOR)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Hinter dem Hagen" II
der Gemeinde Barwedel, Kreis Gifhorn.

I.

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Barwedel besteht ein größerer Bedarf an Baugrundstücken für Wohngebäude. Die bisher im Plangebiet vorgesehenen Wochenendplätze entsprechen nicht dem örtlichen Bedarf. Hierdurch wird die Neufassung des Planes erforderlich. Der Plan ist auf die Errichtung von 28 Wohnhäusern abgestellt.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung.

Der Bebauungsplan schreibt ein allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger, offener Bauweise vor. Die Grundflächenzahl darf 0,2 bzw. 0,3 nicht überschreiten. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Geschöß festgesetzt.

III.

Besondere Merkmale

- a) Der vorhandene Waldbestand ist weitgehendst zu erhalten. Der diesbezügliche Text im Bebauungsplan ist zu beachten.
- b) Die Gebäude sind nach ihrem äußeren Erscheinungsbild zu Gruppen zusammenzufassen. Als Richtlinie hierfür dient der Bauentwurfsplan.
- c) Der volle Ausbau der Dachbodenräume in den eingeschossigen Wohnhäusern ist für Wohnzwecke zulässig.
- d) Es sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

IV.

Verkehrsmässige Erschliessung

Die ursprünglich geplante Erschließungsstrasse ist bereits vermessen und bleibt bestehen. Zur evtl. Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung wird eine ca. 55 m lange Stichstrasse vorgesehen.

V.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trink- u. Brauchwasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene Wasserleitung des Wasserverbandes Vorsfelde gewährleistet. Die anfallenden Hausabwässer sollen durch Anlage von Hauskläranlagen und Untergrundversickerung beseitigt werden. Die Kläranlagen müssen folgende Mindestgrößen enthalten:

Für ein 1- Familienhaus	-	6 cbm
Für ein 2- Familienhaus	-	12 cbm.

Nach Anlage einer Schmutzwasserkanalisation sind alle Abwässer, mit Ausnahme von Stalljauche, dieser unmittelbar zuzuleiten.

VI.

Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 3.90 ha
b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach ca. 3.90 ha
c) Erschliessungsflächen

1. Strassen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Planstrasse	7.50 m	426.00	-	3200.00

2. Parkflächen ca. 330.00

3. Sonstige Erschliessungsflächen -

insgesamt: 3530.00 = 0.35 ha

= 8,98 % Bruttobaugebiet.

- d) Das Nettobauland beträgt mithin 3.55 ha,
davon sind bereits bebaut 0.45 ha

Zur Bebauung noch zur Verfügung stehendes
Bauland 3.10 ha.

- e) Besiedlungsdichte:
vorhanden sind : 3 Einzelhäuser mit ca. 3 WE
Mehrfamilienhäuser
mit ca. - WE

3 WE.

Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

= 7800.00 qm.

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes

zusammen mit den vorhandenen

ergeben sich insgesamt

65 WE

3 WE

68 WE

=====

68 WE x 3,5 = 238 Personen

67 Personen je ha Nettobauland

VII.

Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen- und Parkflächen als Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 3500.00 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 40,- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von

140.000.--- DM

Entspr. d. Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % =

14.000.--- DM

Auf die Eigentümer der Baugrundstücke werden demnach

90 % = 126.000.--- DM

Nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und zulässigen Geschoßflächen verteilt.

Heranzuziehende Grundstücksfläche = WA = 35.500.--- qm

zugehörige Geschoßfläche = 8.900.--- qm

Sa 44.400.--- qm

Zu erheben sind hiernach $\frac{126.000.---}{44.400.---} = 2.85$ DM je qm

=====

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

2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erfordern:

VIII.

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarung keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gem. den §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Barwedel, den 5.2.71

W. Lüth

Bürgermeister/Gemeindedirektor

(Siegel)



O r t s s a t z u n g
über besondere Anforderungen an die Baugestaltung
in der Gemeinde Barwedel
Landkreis Gifhorn

P r ä a m b e l

Die geltende Satzung für das Plangebiet wird aufgehoben.
Kraft § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. 3. 1955
werden zur Verwirklichung einer einwandfreien baulichen Ge-
staltung auf Grund der §§ 2 und 3 der Verordnung über Bau-
gestaltung vom 10. 11. 1936 (RGBl. I. S. 938) im Einvernehmen
mit dem Landkreis Gifhorn durch Beschluß des Rates der
Gemeinde B a r w e d e l vom
folgende besondere Anforderungen für die Errichtung oder
Änderung baulicher Anlagen und die Grundstückseinfriedigung
gestellt:

§ 1

Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung ^{gelten} für das Baugebiet des
Bebauungsplanes " Hinter dem Hagen " II.
Dieses Baugebiet und seine Grenzen sind in dem Bebauungsplan
" Hinter dem Hagen " II M. 1 : 1000 vom ~~28.4.1970~~
zeichnerisch dargestellt.

§ 2

Baukörper

1) Die Dachneigung beträgt 0° - 50° . Die Gebäude sind in folgende
Gruppen zu staffeln:

- | | | |
|--------------------------|-----------------------------|-------------|
| A) Flach- und Satteldach | 0° - 30° | Dachneigung |
| B) Satteldach | 25° - 35° | Dachneigung |
| C) Sattel- u. Walmdach | 36° - 50° | Dachneigung |

Der Bauentwurfsplan ist Bestandteil der Satzung. Im Grenzbereich
der Gruppen sind Überschneidungen bis zu einem Grundstück zulässig.
Die vorhandene Bebauung ist von dieser Regelung ausgenommen.

2) Drempel auf den äußeren Umfassungswänden sind nur ab 36° Dach-
neigung und steiler und bis zu einer Höhe von 80 cm über Ober-
kante Erdgeschoßdecke zulässig. Die Dachtraufe soll ungefähr
in Höhe der Erdgeschoßdecke liegen. Häuser mit Walmdach sollen
keine Drempel erhalten.

3) Die äußeren Fassaden sind überwiegend hell zu gestalten.

Nebengebäude, Garagen, Einstellplätze und Außenanlagen

1. Nebengebäude haben sich den Hauptgebäuden im Material und Farbgebung anzupassen und sich in ihren Maßen diesen unterzuordnen.
2. Die Straßeneinfriedigungen sind als naturbehandelter Holz-zaun oder Hecke in einer Höhe bis 0.80 m auszuführen. Es können auch massive Sockel und Pfeiler ausgeführt werden. Der Sockel darf höchstens 30 cm hoch sein. Die Seiteneinfriedigung soll bis Hinterkante der überbaubaren Flächen höchstens 80 cm hoch sein.
3. Oberirdische Leitungen, Antennen und dergl. die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind im Benehmen mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde so anzuordnen, daß sie nicht störend und auffällig wirken.

§ 4

Nichtbefolgung

Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird hiermit ein Zwangsgeld bis zu Höhe von 200.-- DM angedroht. Das Verfahren richtet sich nach den §§ 35 - 37 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 21. 3. 1951 (Nds. GVBl. S. 79).

§ 5

Ausnahmen

Über Ausnahmen in Fällen unvertretbarer Härte entscheidet im Rahmen der Bauordnung für den Regierungsbezirk Lüneburg vom 1. 5. 1932 die Baugenehmigungsbehörde nach Anhören der Gemeinde.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Veröffentlichung in Kraft. Genehmigt

Beschlossen: Barwedel, den 25. 1. 71.

Bürgermeister

Gebüß



Beigeordneter

Joachim



gemäß § 3 1) der Verordnung über Baugestaltung vom 10. 11 1936.

Der Regierungspräsident
Lüneburg für Städtebau u. Ortsplanung

Az.: 74-GL 13/8

Lüneburg, den 70. Mai 1971

im Auftrage:

[Signature]