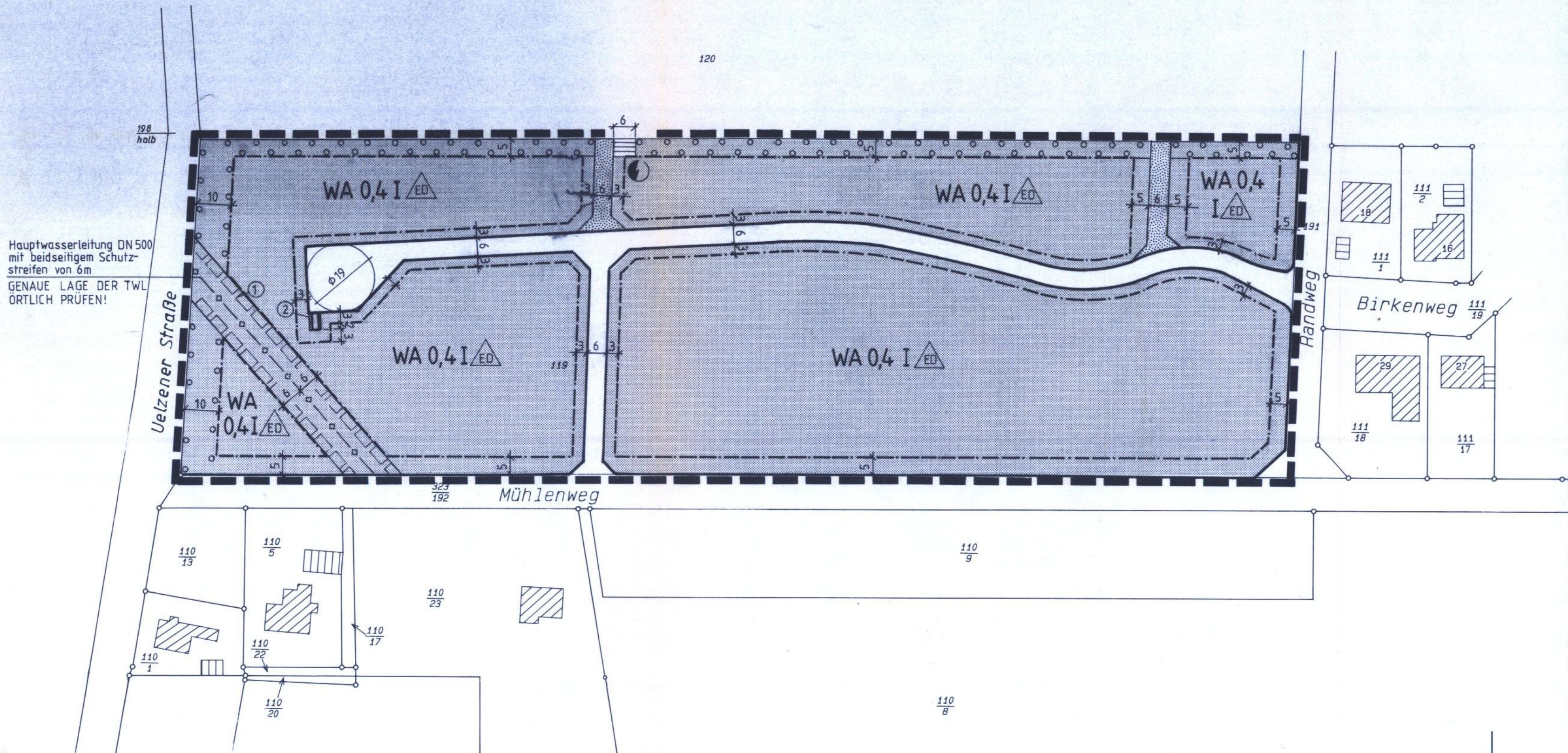
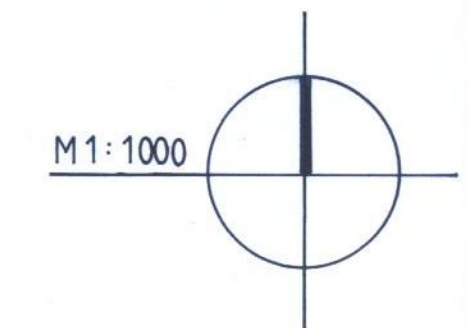




Hauptwasserleitung DN 500
mit beidseitigem Schutz-
streifen von 6m
GENAUE LAGE DER TWL
ORTLICH PRÜFEN!



- PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- Q4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- ED NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG, offene Bauweise
- BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 1
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
- ELEKTRIZITÄT, TRAFU
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
- HAUPTWASSERLEITUNG, DN 500
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 2
- GRÜNFLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHE, öffentlich

- SONSTIGE PLANZEICHEN
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, Begünstigte: ① VERSORGUNGSTRÄGER, ② ANLIEGER
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULÄSSIG:
- a) STELLPLATZE UND GARAGEN
- b) NEBENANLAGEN I. S. DES § 14 (1) BAUNVO, EINFRIEDUNGEN UND BEWUCHS MIT MEHR ALS 0,80 m HÖHE OBER STRASSENKRÖNE: HIERVON AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINEM KRONENANSATZ NICHT UNTER 2,50 m.
2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25a + b BauGB. INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN" GILT FOLGENDES:
- a) JE 1 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN STRAUCHARTIGES GEHÖLZ WIE FELDAHORN, HAINBÜCHE, SCHLEHE, HARTRIEGEL, HASEL, PFAFFENHÜTCHEN, SALWEIDE, WEISSDORN, HUNDSROSE SOWIE SCHWARZER UND RÖTER HOLUNDER ZU PFLANZEN. DIE GEHÖLZE SIND ARTENWEISE IN GRUPPEN VON MIND. 3 STÜCK. JE ART ZU PFLANZEN. FÜR DIE GESAMTBEPFLANZUNGSFLÄCHE SIND MIND. 3 VERSCHIEDENE ARTEN ZU PFLANZEN.
- b) JE 20 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE EBERESCHE, BIRKE, VOGELKIRSCH, LINDE, ESCH, ZU PFLANZEN.
- c) DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehend/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Tappenbeck, den 22.03.1995

gez. Dürkop (Bürgermeister stellv.) Siegel

gez. Kumher (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.04.1992).

Der Rat der Gemeinde hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans (gem. § 13 BauGB) in seiner Sitzung am 20.03.1995 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Tappenbeck, den 22.03.1995

gez. Kumher (Gemeindedirektor) Siegel

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 06.04.1995

gez. Gade (Katasteramt / Öffentl. best. Verm.-Ing.) Siegel

Die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ist gem. § 12 BauGB am 28.04.1995 im Amtsblatt LK Gifhorn bekanntgemacht worden.

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (gem. § 13 BauGB) wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 14.03.1995

gez. Schwerdt (Planverfasser)

Innerehalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Tappenbeck, den 26. Juli 99

gez. Herbermann (Gemeindedirektor) Siegel

Bürgermeister

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücke und den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13 (1) BauGB bis zum 22.03.1995 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Tappenbeck, den 22.03.1995

gez. Kumher (Gemeindedirektor) Siegel

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

Tappenbeck, den 26. Juli 99

gez. Herbermann (Gemeindedirektor) Siegel

Bürgermeister



ÜBERSICHT

Es wird festgestellt und hiermit bezeugt, dass die Abschrift des Bebauungsplans mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

M 1:25000

26. Juli 99

Gemeinde Tappenbeck

Gemeindedirektor

Bürgermeister

GEMEINDE TAPPENBECK

AM MÜHLENWEG

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 38100 Braunschweig

2BEGRÜNDUNG

Stand: 05/95, in Kraft getretene Fassung
ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM MÜHLENWEG, 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG"
GEMEINDE TAPPENBECK, SAMTGEMEINDE BOLDECKER LAND,
LANDKREIS GIFHORN

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE TAPPENBECK

1995

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: B. BÜSING; A. MANGANO

BEGRÜNDUNG

Stand: 05/95, in Kraft getretene Fassung
zum Bebauungsplan "AM MÜHLENWEG, 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG" der
Gemeinde Tappenbeck, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Tappenbeck liegt im ländlichen Raum des Landkreises Gifhorn unmittelbar an der Bundesstraße B 248. Nach landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben ¹⁾ hat der Ort keine zentralen Funktionen. Grundzentrum ist Weyhausen. Die nächsten Mittelzentren befinden sich in Gifhorn, Wittingen und Wolfsburg.

Die Gemeinde ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land. Tappenbeck ist durch die Bundesstraße B 248 (Wolfsburg - Salzwedel) in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Autobahnanschluß besteht über Wolfsburg zum Anschlußpunkt Königslutter/Wolfsburg an die A 2 Hannover - Berlin.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Boldecker Land entwickelt. Er ist zugleich die 1. vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Mühlenweg".

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung der vorliegenden 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG des Bebauungsplans wird erforderlich, um zwei bisher nach Norden führende Straßenanschlüsse für eine Fortführung des Baugebietes dorthin mit einer öffentlichen Grünfläche zu belegen. Damit verbleibt die Möglichkeit hier den Straßenanschluß zukünftig durchzuführen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird es damit nicht erforderlich, diese Verkehrsanschlüsse auszuführen. Die Maßnahme dient der kostengünstigen Erschließung des Baugebietes. Ferner werden durch diese vereinfachte Änderung ein von der Haupteerschließungsstraße nach Süden führender kleinerer Stichweg aus dem Plan herausgenommen und die Erschließungsstraßen im Baugebiet allgemein mit einer Gesamtbreite von 6,0 m ausgewiesen. Auch diese Planänderungen werden mit kostengünstiger Erschließung begründet. Der

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 und Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Gifhorn 1985

kleine Stich kann nach dem jetzigen Planstand aus dem Plan entfallen, da eine Erschließung auch vom Mühlenweg vorgesehen werden soll und die Gemeinde im übrigen die Erschließung von Hinterliegergrundstücken auch durch Grundbucheintrag sichern kann. Durch diese 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG des rechtskräftigen Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es ist somit eine Planänderung im Sinne § 13 (1) BauGB durchzuführen.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- BAUGEBIETE

- Wohngebiet

Das Baugebiet ist nach der rechtskräftigen Planfassung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der BauNVO festgesetzt. Es ist eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. An diesen Planfestsetzungen wird auch mit der 1. vereinfachten Änderung festgehalten.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Im Plangebiet sind Straßenverkehrs- und Wegeflächen festgesetzt. Diese werden nur in dem bereits oben dargelegten Sinne verändert. D.h. es werden die aus dem Plan nach Norden für eine dortige Erweiterung vorgesehenen Straßenanschlüsse als Grünflächen festgesetzt. Damit wird der spätere Verkehrsanschluß bei einer Erweiterung des Baugebietes in diese Richtung offen gehalten. Es wird damit zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht erforderlich, hier auch Verkehrsanlagen auszubauen. Der südliche Erschließungsweg in Richtung auf zwei Hinterliegergrundstücke wird aus der rechtskräftigen Planfassung herausgenommen, da die Gemeinde andere Möglichkeiten der Erschließung rückwärtiger Grundstücke im Plan beabsichtigt. Die im Plan festgesetzten Erschließungsstraßen werden von bisher 8,0 m Gesamtbreite auf 6,0 m Gesamtbreite verringert. Dies wird mit Gesichtspunkten einer sparsamen Erschließung begründet. Ferner werden die bisher in der Planfassung enthaltenden Festsetzungen für Straßenbäume aus dem Plan herausgenommen, um eine größere Flexibilität bei der Ausbauplanung zu erhalten und dort Baumstandorte nach einem geeigneten Standort vorzusehen. Insgesamt dient die Planänderung der größeren Flexibilität und der sparsameren Erschließung des Wohnbaugebietes.

Im Hinblick auf das bessere Planungsverständnis werden hier aus der Urfassung des Bebauungsplans die nachfolgend aufgeführten Gesichtspunkte dargelegt:

- Grünordnung und Landespflege

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand. Es wird z. Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild und im Hinblick auf den Ausgleich des Eingriffs werden am westlichen und am nördlichen Rande Pflanzstreifen festgelegt. Diese dienen gleichzeitig auch dazu, Abstandsflächen zu den landwirtschaftlichen Flächen bzw. zu landwirtschaftlichen Hauptwirtschaftswegen zu gewährleisten. Die Randeinpflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Darüber hinaus ist im Zuge der Ausbaumaßnahmen für den verkehrsberuhigten Ausbau geplant, daß straßenbegleitende Grünordnungsmaßnahmen vorgenommen werden. Bei einem Wohngebiet im ländlichen Raum ist darüber hinaus davon auszugehen, daß die privaten Grundstücke als Gartenflächen genutzt werden, in denen auch Obstbäume einen wesentlichen Anteil haben, so daß insgesamt hier ein typisches Wohngebiet im ländlichen Raum entstehen wird, das durch relativ hohe Freiflächenanteile geprägt ist und in dem ortstypische Bäume und Obstbäume wesentlich das Bild bestimmen.

Der Landkreis Gifhorn als Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, daß in den Hausgärten Pflanzen Verwendung finden, die der natürlichen potentiellen Vegetation entsprechen. Zu vermeiden sind Pflanzen, die nicht in das Komplexes Wirkungsgefüge der heimischen Lebensräume passen. Es ist deshalb wichtig, daß nur standortgerechte Pflanzen aus der potentiellen, natürlichen Vegetation verwendet werden.

Neben den o.a. Ausgleichsflächen an den Baugebietsrändern sind zur Durchgrünung des Baugebietes in Ost-West und Nord-Süd Richtung beim Ausbau der Erschließungsstraßen Baumpflanzungen festgesetzt.

Im Hinblick auf ökologische Verhältnisse wird von gepflasterten Straßen, bei denen Gesichtspunkte der Verkehrsberuhigung zum Tragen kommen, abgegangen. Die Samtgemeinde Boldecker Land hat in ihrer Stellungnahme darauf verwiesen, daß sie noch die Prüfung vornimmt, ob Oberflächenwasser auf den zukünftigen Baugrundstücken versickert werden kann. Dieses würde zu einem weiteren Vorzug im Hinblick auf ökologische Verhältnisse beitragen.

- Wasserwirtschaft

Das Staatl. Amt für Wasser- und Abfall (Schreiben vom 27.04.92) weist darauf hin, daß das Plangebiet in der Zone III A des beauftragten Wasserschutzgebietes Weyhausen liegt. Die Schutzbestimmungen der Musterverordnung sind zu beachten.

Für das anfallende Oberflächenwasser ist, sofern dieses über den Vorfluter abgeführt werden soll, der Nachweis erforderlich, daß dieses ohne Zwischenschaltung eines Regenrückhaltebeckens schadlos erfolgen kann. Die Gemeinde geht bei den vorhandenen Bodenverhältnissen davon aus, daß Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken versickert werden kann. Verunreinigtes Oberflächenwasser ist entsprechend abzuführen und zu behandeln.

- Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorgesehen. Abwässer werden in den Kanal eingeleitet und der Kläranlage zugeführt. Das Oberflächenwasser wird, sofern dieses nicht auf den Grundstücken versickert wird, dem Vorfluter zugeführt.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Müllgefäße sind an den Abfuhrtagen, dort wo das Müllfahrzeug die Grundstücke nicht direkt anfahren kann, an die Straße zu bringen und nach erfolgter Abfuhr auf die Grundstücke zurückzuholen. Über das Plangebiet führt im südwestlichen Bereich eine Hauptwasserleitung DN 500 mit beidseitigem Schutzstreifen von 6,0 m. Diese Hauptwasserleitung ist bei Realisierung zu berücksichtigen und vor allen Baumaßnahmen örtlich zu überprüfen und genau einzumessen.

- Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Brandschutzprüfer, Freiwillige Feuerwehr) geregelt.

- Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Hannover (Schreiben vom 25.01.93) weist darauf hin, daß in nächster Nachbarschaft eine Landbewirtschaftung stattfindet. Auf Emissionen im zukünftigen Baugebiet wird aufmerksam gemacht.

1.4 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN UND ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Im Hinblick auf die Realisierung des Baugebietes wird insbesondere auch auf den Punkt 1.4 der Begründung zur Urfassung des Bebauungsplans hingewiesen.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung entstehen durch die vorliegende Planänderung keine weiteren Kosten für Grunderwerb der Verkehrsflächen wie auch für die erstmalige Herstellung von Erschließungsmaßnahmen einschl. Einrichtung von Beleuchtung, Entwässerung und Grünflächen.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (s. nächste Seite)

Eine Kostenberechnung im einzelnen kann aus den oben dargelegten Gründen entfallen.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind wie in der bisher rechtskräftigen Planfassung die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die Entwässerung ist an die Kanäle der Gemeinde Tappenbeck/Samtgemeinde Boldecker Land anzuschließen. Nachteilige Auswirkungen auf die im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind z. Zt. nicht erkennbar, so daß Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht entwickelt werden. Sofern zukünftig erheblich nachteilige Auswirkungen auftreten, wird die Gemeinde ihren sozialen Verpflichtungen nachkommen.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Tappenbeck und die Samtgemeinde Boldecker Land unter Zuhilfenahme eines Bauträgers vorgenommen. Er wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden verteilt und über Anliegerbeiträge erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Plan das Planverfahren gem.
§ 13 (1) BauGB durchlaufen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 20.03.1995 durch den Rat der Gemeinde Tappenbeck beschlossen.

Tappenbeck, den 22.03.1995

gez. Dürkop
(1. stellvertr. Bürgermeister)

Siegel

gez. Kumher
(Gemeindedirektor)