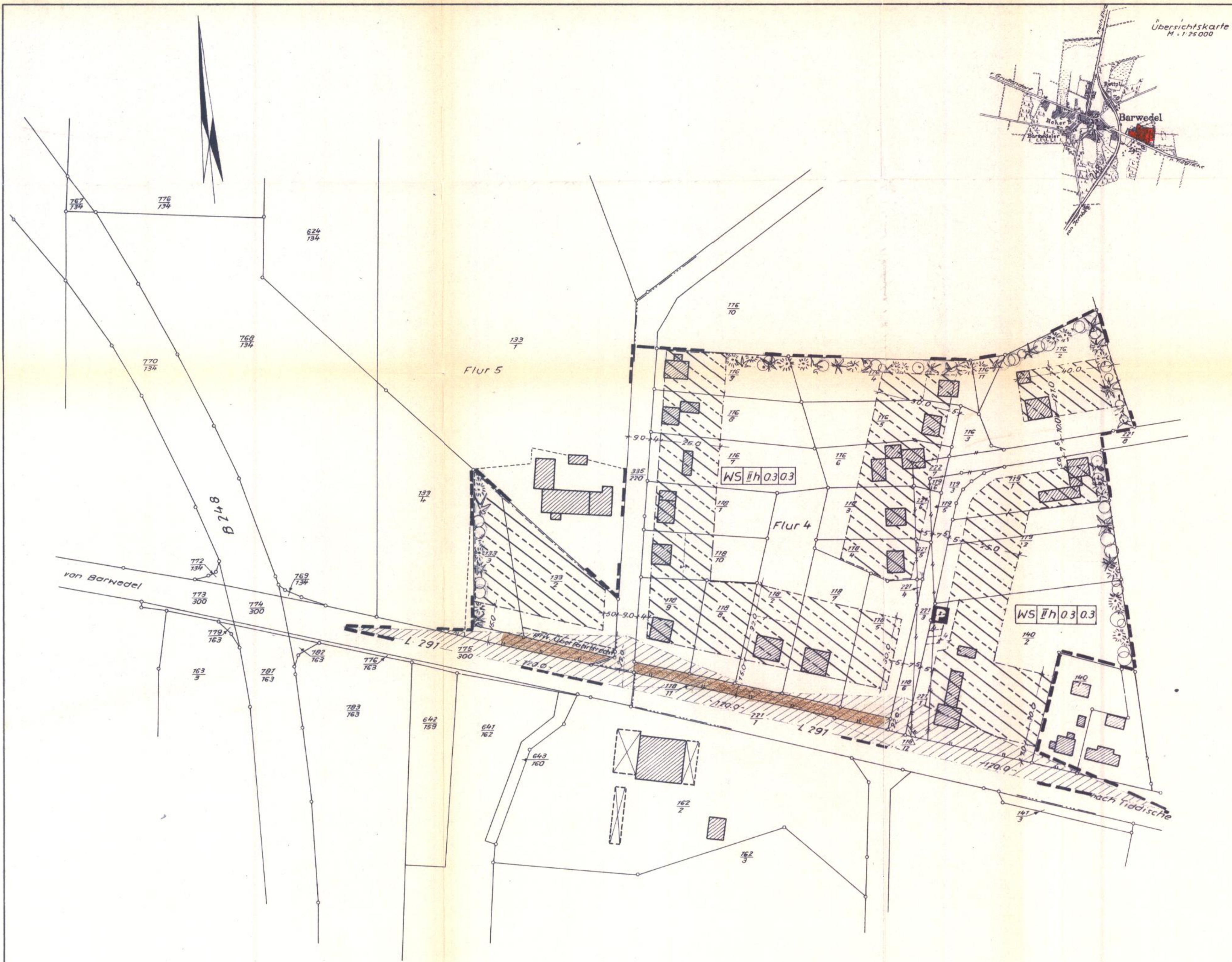




Festsetzungen:

- Geltungsbereich
 - Art der baulichen Nutzung Kleinsiedlungsgebiet
 - Geschosshöhe höchstzulässig
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschosflächenzahl (GFZ)
 - Baugrenze
 - private nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Straßenbegrenzungslinie mit Zufahrtsverbot
 - Sichtdreieck - von Bebauung und Bewuchs höher als 80 cm über Straßenkante freizuhalten Fläche
 - zu pflanzende Bäume und Sträucher
 - Parkplatz
 - von der Landstraße 291 zu trennende Ortsfahrbahn.
- Die Mindestbauplatzgröße muß 800.00m² betragen.

Hinweise:

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Parzellengrenzen
- geplante nicht bindende Parzellengrenzen
- vorhandene öffentliche Verkehrsfläche
- aufzuhebende Grundstücksgrenze

Gemeinde Barwedel
Kreis Gifhorn

Bebauungsplan „Oehrken“

M. 1:1.000

Gemarkung Barwedel
Flur 4 und 5 tlw.

Ausgearbeitet
im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde
Barwedel.

Gifhorn, den 12. September 1967

Landkreis Gifhorn
Kreisplanungsstelle
[Signature]

Öffentlich ausgelegt gemäß § 2 (6) des BBauG
in der Zeit vom ... 3.3.1969 ... bis zum ... 4.4.1969 ...
auf Grund der Bekanntmachung vom ... 14.2.1969 ...
Barwedel, den ... 15.4.1969 ...

Gemeinde Barwedel
(Gemeindedirektor)
[Signature]

Aufgestellt gemäß § 2 (1) des BBauG und als Satzung
gemäß § 10 des BBauG und § 6 der NGO vom Rat der
Gemeinde beschlossen am ... 17.4.1969 ...

Barwedel, den ... 15.4.1969

[Signature] (Bürgermeister)
[Signature] (Beigeordneter)

Genehmigt
gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes
vom 23.6.60
Auflegen Siehe
Genehmigungsverfügung
vom heutigen Tage

Lüneburg, den ... 12. Dezember 1969.
Der Regierungspräsident
Bezirk für Städtebau und Ortsplanung
Az.: 274-G1 13/2

Im Auftrage:
[Signature]
Lüneburg

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 des BBauG auf Grund
der Bekanntmachung vom ... 15.4.69 ...
mit Aushang vom ... 16.4. ... bis ... 23.4.69 ...

Gemeinde Barwedel
(Gemeindedirektor)
[Signature]

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Oehrken" der Gemeinde Barwedel,
Landkreis Gifhorn.

I. Allgemeine Begründung:

Mit der Planaufstellung beabsichtigt die Gemeinde, eine rechtlich begründete Eingrenzung der nach dem Kriege an der Stelle entstandenen Streubebauung, zu schaffen. Eine weitere Ausdehnung des Baugebietes ist an der Stelle ortsplanerisch unerwünscht.

II. Besondere Merkmale:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist lediglich fünf nicht bebaute Plätze auf. Die Mindestgröße der Bauplätze ist mit 800 qm festgelegt worden, um eine weitere unerwünschte Verdichtung des Baugebietes zu verhindern. Der Planbereich liegt etwa 400 Meter östlich der Ortslage und ca. 100 Meter östlich der B 248. Es ist lediglich ein Kleinsiedlungsgebiet bis zu zwei Vollgeschossen mit einer Geschoßflächen- und Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen.

III. Verkehrliche Erschließung:

Der größte Teil der Wohngebäude ist um 1950 errichtet worden. Die Zufahrten zu den Flurstücken 118/2, 118/7 und 118/8 sind im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Celle über das Wegeflurstück 118/11 parallel zur L 291 vorgesehen worden. Eine andere verkehrliche Lösung der Zufahrtsfrage für diese drei Bauplätze ist jetzt nicht durchführbar. Für den vorhandenen Bauplatz, Flurstück 133/3, ist ein privates Überfahrtsrecht, das Flurstück 133/2 zum Gemeindeweg, Flurstück 335/220, vorgesehen.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Das Trinkwasser wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Vorsfelde sichergestellt.

Die Abwässer sollen in Kleinkläranlagen, die den Vorschriften der DIN 4261 entsprechen müssen, geklärt und auf dem Grundstück versickert werden. Die Grundwasser- und Bodenverhältnisse sind an dieser Stelle für die vorgesehene vorübergehende Lösung der Abwasserfragen günstig. Endgültig sollen für die Abwässer Klärteiche zur mechanisch-biologischen Reinigung der Abwässer geschaffen werden.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von **3,9849**
 davon sind **Flächen für die L 291** **0,2258** ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach **3,7591** ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Planstraße	9,0 m	135 m	20 m ²	1 235 m ²
+ Wendepl.	7,5 m	178 m	270+20m ²	1 635 m ²
Wegestreifen	5,0 m	102 m		510 m ²

2. Parkflächen

3. Sonstige Erschl.Flächen

insgesamt:

3 380 m²

0,3380 ha

= **8,9%** des Bruttobaugebietes.

d) Das Nettobauland beträgt mithin
 davon sind bereits bebaut

3,4211
2,3965 ha

Für die Bebauung noch zur Verfg. stehendes Bauland:

1,0246 ha

e) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind: Einzelhaus mit ca. **27** WE

Mehrfamilienhäuser mit ca. **WE**

27 WE

Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

34 211 x 0,3 = 10 263 qm
 =====

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

zusammen mit den vorhandenen
ergeben sich insgesamt

26 WE
27 WE
53 WE

WE x 3,5 = 186 Personen

54 Personen je ha Nettobauland

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen- und Parkflächen als Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 3 380 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 35,00DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 118 300 DM

118 300 DM

Entspr.der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10% = 11 830 DM

Auf die Eigentümer der Baugrundstücke werden demnach 90% = 106 470 DM

nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und zulässigen Gesch-ößflächen verteilt.

Heranzuziehende Grundstücksfläche	= WA	30 968	qm
zugehörige Geschoßfläche	 =	9 290	qm
	Sa	40 258	qm

Zu erheben sind hiernach $\frac{106\ 470}{40\ 258} = 2,64^{DM} \text{ je qm}$
=====

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:

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen 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 15.4. 1968

G. K. K.

Bürgermeister/Gemeindedirektor

