



Gemeindedirektor

air 79 113

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Gartenstraße-Ost"
der Gemeinde Tappenbeck.

A. Allgemeines

A.1 Tappenbeck liegt an der B 248 von Fallersleben nach Ehra-Lessien ca. 1 km nördlich der Kreuzung der B 188 Gifhorn - Wolfsburg mit der B 248. Straßenverbindungen bestehen nach Wolfsburg und der Kreisstadt Gifhorn über die B 248 und B 188, die Entfernungen betragen: 6 km bzw. 16 km.

Eine Bahnstation ist nicht vorhanden. Der nächste Bahnhof liegt in Fallersleben in einer Entfernung von 8 km. Tappenbeck ist der Samtgemeinde Bäldecker Land zugeordnet und hat z. Zt. 800 Einwohner.

A.2 Tappenbeck besteht aus 2 Ortsteilen; und zwar aus der alten Ortslage sowie der nach dem Kriege errichteten neuen Siedlung, die rd. 300 m südlich der alten Ortslage auf der Westseite der B 248 liegt.

Das neue Baugebiet liegt in der Mitte der nach dem Kriege entstandenen neuen Siedlung. Nach dem Kriege wurden in diesem Bereich östlich und westlich der Gartenstraße ca. 40 landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen in einer Größe von je rd. 1800 qm geschaffen. Inzwischen werden diese Grundstücke teilweise als Wohngrundstücke genutzt. Die ehemaligen Ställe sind teilweise zu Garagen, Werkstätten oder sogar zu Wohngebäuden umgebaut.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt: im Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirchhofstücke", im Süden durch den Bebauungsplan "Lehmkuhle", im Westen durch die Gartenstraße und im Norden durch den Fußweg zwischen der Gartenstraße und dem Mittelweg. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 3,1 ha.

Im Gebiet befindet sich die Konzession Calberlah der Gewerkschaft Elwerath. Es handelt sich hierbei um die öffentlich rechtlich verliehene Berechtigung der Suche, Bohrung und Förderung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Lt. der Stellungnahme der Gewerkschaften Brigitta und Elwerath vom 22.8.1979 zum Bebauungsplan "Kohlgärten I" werden andere Maßnahmen und Planungen dadurch nicht beeinträchtigt, solange aufgrund der Konzession keine bergbaulichen Aktivitäten erfolgt sind.

Nach der Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung vom 20.6.1980:

wird vermutlich das Planungsgebiet in der weiteren Schutzzone (Zone III) eines zukünftigen Trinkwasserschutzbereiches Weyhausen liegen. Die für diese Schutzzone in den Richtlinien des DVGW empfohlenen Auflagen sollten beachtet werden.

B. Vorbereitende Bauleitplanung

B.1 Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land entwickelt. In ihm sind die Flächen dieses Planes als "Kleinsiedlungsgebiet" mit der Geschossflächenzahl von 0,3 dargestellt.

B.2 Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm ist für Tappenbeck die Eigenentwicklung vorgesehen.

C. Planung

C.1 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, da einige Grundstückseigentümer die Absicht haben, ihren inzwischen erwachsenen Kindern einen Bauplatz im Garten der ca. 1800 qm großen Grundstücke zur Verfügung zu stellen, damit diese sich in der Nähe der elterlichen Wohnung ein eigenes Haus bauen können.

Auf Wunsch einiger Grundstückseigentümer sowie nach mehrfacher Bürgerbefragung hat der Rat der Gemeinde Tappenbeck die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um den Familienangehörigen die Errichtung von neuen Wohngebäuden auf den elterlichen Wohngrundstücken zu ermöglichen.

Obwohl einige Grundstückseigentümer z. Zt. nicht die Absicht haben den rückwärtigen Teil ihrer rd. 90 m langen und 20 m breiten Grundstücke für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen, hat die Gemeinde dennoch entsprechende bebaubare Flächen im vorderen und rückwärtigen Teil der Grundstücke ausgewiesen, da damit zu rechnen ist, daß in der Zukunft eine Bebauung des rückwärtigen Teiles erfolgen soll (evtl. erst von den Erben der heutigen Eigentümer).

C.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan sowie in Anlehnung an die festgesetzte Nutzung des angrenzenden Bebauungsplanes "Kirchhofstücke" erfolgt die Ausweisung als "Kleinsiedlungsgebiet".

C.3 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde zur Vermeidung einer zu dichten Bebauung das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl	0,3
Geschoßflächenzahl	0,3
Zahl der Vollgeschosse	I
Offene Bauweise	

Zur Vermeidung einer zu dichten Bebauung ist die Mindestgröße der Baugrundstücke festgelegt auf 700 qm. Die verbleibenden Restgrundstücke dürfen ebenfalls nicht kleiner als 700 qm sein, damit die für Nebenerwerbsstellen erforderliche Mindestgröße (Mindestgröße 600 qm) erhalten bleibt und der Status der Nebenerwerbsstellen entsprechend den derzeitigen Mindestanforderungen nicht gefährdet wird.

D. Soziale Einrichtungen

Ein Kinderspielfeld für dieses Baugebiet ist nicht erforderlich, da in der Nähe 2 Kinderspielfelder vorhanden sind. (Siehe Darstellung in der Übersicht 1:5000 auf dem Bebauungsplan).

E. Erschließung

E.1 Die Erschließung des Baugebietes geschieht von der Gartenstraße aus direkt bzw. für den rückwärtigen Teil durch Privatwege, deren Flächen im Plan mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastet sind, damit sichergestellt ist, daß diese Flächen auch in der Zukunft für die Erschließung freigehalten werden; denn in nächster Zukunft werden nur einige wenige Plätze bebaut werden.

Die Privatwege sind auf jedem Grundstück in einer Breite von 3 m ausgewiesen, um jeweils eine vom Nachbarn unabhängige Zufahrt zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Hausgrundstücke 31 und 32. Bei diesen wurde das Wegerecht auf jedem Grundstück in einer Breite von 2,0 m - insgesamt mithin 2,0 m - ausgewiesen, da die beiden Grundstückseigentümer eine gemeinsame Zufahrt schaffen wollen.

Soweit es möglich war, wurden die Wegerechte zweier benachbarter Grundstücke an die gemeinsame Grenze gelegt, um die erforderlichen Versorgungseinrichtungen gemeinsam benutzen zu können. Ggf. kann dann auch das Wegerecht gemeinsam genutzt werden.

E.2 Für den ruhenden Verkehr müssen von den zukünftigen Grundstückseigentümern entsprechende Parkflächen auf den Baugrundstücken bereit gestellt werden.

Die Gemeinde selbst wird auf der Verkehrsinsel in der Gartenstraße vor den Häusern Nr.35 und 36 zwanzig Parkplätze und auf dem nicht mehr benötigten Wendeplatz vor dem Haus Nr.20 sechs Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausbauen. (siehe Darstellung im Bebauungsentwurf).

Die Parkplätze sollen gebaut werden, sobald die weitere Bebauung des Baugebietes "Gartenstraße-Ost" erkennen läßt, daß die geforderten Parkplätze notwendig sind.

F. Ver- und Entsorgung

a) Abwasserbeseitigung und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleiten in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation mit anschließendem Weiterleiten in die Kläranlage in Weyhausen.

Die Beseitigung des Regenwassers geschieht durch Einleiten des Regenwassers in die bestehende Regenwasserkanalisation.

Gemäß der Stellungnahme der Samtgemeinde Boldecker Land vom 4.3.1981 werden die Schmutz- und Regenwasseranschlußleitungen einschließlich der Kontrollschächte bis 1 m auf die privaten Stichstraßen verlegt werden.

Die Durchmesser der herzustellenden Hausanschlußleitungen betragen bei Schmutzwasser 200 mm und bei Regenwasser 250 mm.

Die Veranlagung zu dem einmaligen Kanalbaubeitrag für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung werden nach der zur Zeit des Baues der einzelnen Kontrollschächte geltenden Satzung durchgeführt.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Wasserverbandes Vorsfelde.

c) Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Landelektrizität Fallersleben sichergestellt.

Zur Sicherung der Stromversorgung ist auf dem Grundstück Gartenstraße 32 ein 1 m breites Leitungsrecht zur Verlegung eines 20 KV - Erdkabels festgesetzt.

Auf dem Grundstück Gartenstraße 33 (siehe Schreiben der Landelektrizität Fallersleben vom 18.2.1981) ist bereits parallel zur Ost- und Nordgrenze ein Ortsnetzkabel verlegt.

Vor Beginn der Fundamentierungsarbeiten für die geplante Garage muß der zukünftige Bauherr die Landelektrizität Fallersleben rechtzeitig verständigen, damit rechtzeitig zweiteilige Schutzrohre um das vorhandene Kabel eingebaut werden können.

d) Müllbeseitigung

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

Da ein Befahren der Privatwege wegen der nicht vorhandenen Wendemöglichkeit mit Müllfahrzeugen nicht möglich ist, so müssen die Mülltonnen von den zukünftigen Grundstückseigentümern zum Entleeren in die Müllfahrzeuge jeweils an die Gartenstraße gebracht werden.

e) Fernmeldeeinrichtungen

Für die Erweiterung des Fernmeldenetzes ist beim künftigen Straßenbau nach der Stellungnahme der Oberpostdirektion Hannover / Braunschweig zu berücksichtigen:

Der für die Verlegung von Versorgungseinrichtungen (Elektrizität, Wasser, Abwasser, Gas, Telefon u.s.w.) in öffentlichen Straßen und Wegen zur Verfügung stehende Raum ist knapp und muß daher ökonomisch genutzt werden. Eine Erweiterung des Fernmeldenetzes für Breitbanddienste darf durch Vergabe des vorhandenen Straßenraumes nicht behindert werden. Es sollte alles unterlassen werden, wodurch die Auslegung von Kabeln für diese Dienste in Längsrichtung von öffentlichen Straßen und Wegen durch die Deutsche Bundespost behindert wird, damit sie ihrem Antrag, eine moderne Fernmeldeinfrastruktur bereitzustellen jederzeit nachkommen kann.

H. Statistische Angaben

H.1 Flächenangaben

- a) Gesamtfläche des Bebauungsplanbereiches rd. 3,1 ha
- b) Straßen einschließlich der öffentlichen Parkplätze:

a) Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Gartenstraße 4 x 338 0,14

b) Privatwege

0,15

insgesamt: 0,28

Gesamtfläche der Erschließungsanlagen
(einschl. Privatflächen) 0,28 ha

Das sind 0,09 % des Bruttobaugebietes.

H.2 Besiedlungsdichte

Vorhanden sind 16 Einfamilienhäuser mit je 1 WE

Geplant sind 16 Einfamilienhäuser mit je 1 WE

$$32 \times 3,5 = 112$$

Besiedlungsdichte: 40 Personen auf 1 ha Nettobauland.

I. Überschlägliche Kostenschätzung der Erschließung

Erschließungskosten fallen für die Gemeinde nicht an, da das Baugebiet durch die Gartenstraße erschlossen ist und die rückwärtigen neuen bebaubaren Flächen durch Privatwege erschlossen werden.

Der Planer:

Wolfsburg, den 9.12.1980
16. 3.1981

.....
Dipl.-Ing.

Für die Gemeinde:

Tappenbeck, den 30.6.1981

.....
stellv. Bürgermeister / Gemeindedirektor

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan nebst
Bebauungsentwurf gemäß § 2 a Abs.6 BBauG vom ...27.4.1981....
bis ...29.5.1981..... öffentlich ausgelegen.

Tappenbeck, den ...3/10.81.....



[Handwritten signature]

.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Tappenbeck hat diese Begründung zum
Bebauungsplan "Gartenstraße-Ost" in seiner Sitzung
am ...30.6.1981..... beschlossen.

Tappenbeck, den ...3.10.81.....



[Handwritten signature]

.....
stellv. Bürgermeister / Gemeindedirektor