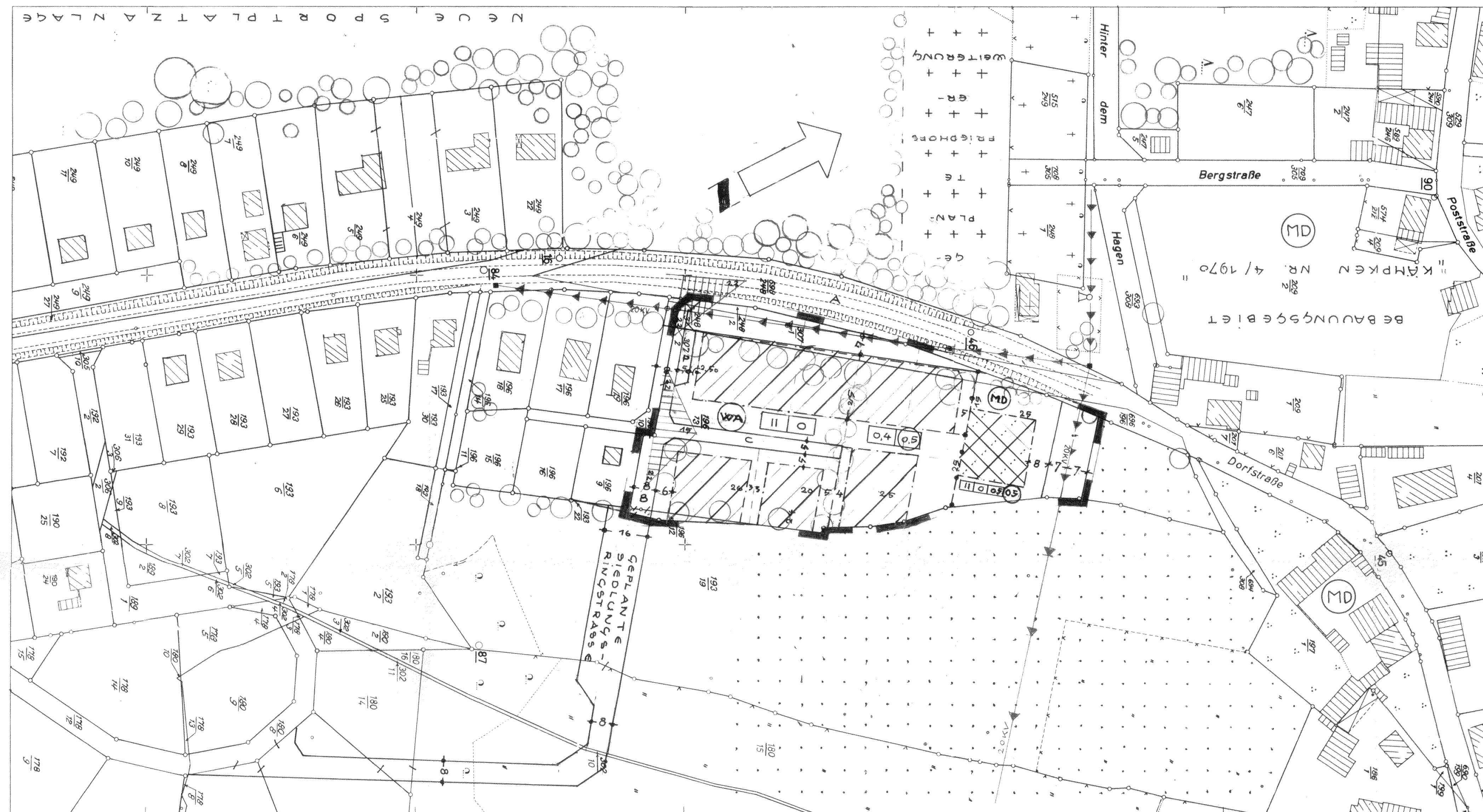


GE MEINDE BAR WEDEL L.K. G I F H O R N

BEBAUUNGSPLAN „DÜRRHEIDE NR. 3/1970

1:1000

ERVIELFÄLTIGT MIT GENEHMIGUNG DES KATASTERAMTS WOLFSBURG VOM
ERVIELFÄLTIGEN JEDER ART SIND NICHT GESTATTET



- ERLÄUTERUNG:
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMERN
 - VORHANDENE BEBAUUNG
 - VORGESCHLAGENE NICHT BINDENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
 - VORHANDENE ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
 - VORHANDENER BAUM- OZW WALDBESTAND
 - 20 KV HOCHSPANNUNGS-FREILEITUNG
 - BEZEICHNUNG DER STRASSEN
 - FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
 - VORHANDENES DORFGEBIET
 - AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

- FESTSETZUNGEN:
- GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - BAUGRENZEN
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - SICHTORIECKSFLÄCHEN FREI VON JEDER BEBAUUNG + BEPFLANZUNG 80 CM ÜBER OK STRASSE
 - AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - SICHERHEITSABSTAND ZUR BESTEHEN 20 KV HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG
 - NICHT ÜBERBAUBARE PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG + MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - PARKPLATZ

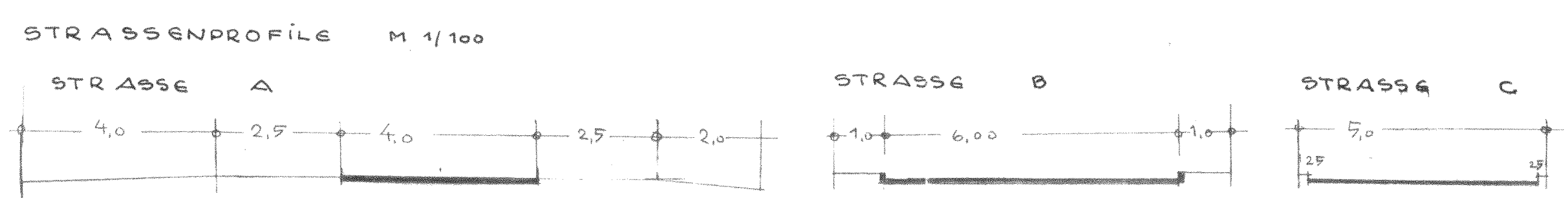
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
- WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet §4 Bau NV
 - II Z ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 - O OFFENE BAUWEISE
 - 04 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
 - 0,5 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL

IM PLANGEBIET SIND GEM. §4 ABS. 4 BAU NV NUR WOHN- GEBÄUDE MIT NICHT MEHR ALS ZWEI WOHNUNGEN ZU- LÄSSIG. DER AUSBAU DES DACHGESCHOSSES IST ALS AUSNAHME GEM. §31(1) BAUGG MÖGLICH, WENN FÜR ALLE WOHNUNGEN ABSTELL- + TROCKENRÄUME VORHANDEN SIND.

- MD DORFGEBIET §5 Bau NV
- II Z ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- O OFFENE BAUWEISE
- 0,5 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,5 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL

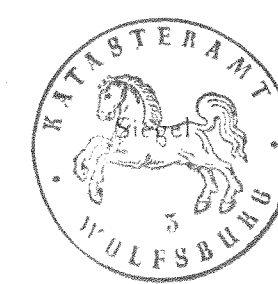
- DER VORHANDENE BAUMBESTAND IST MÖGLICHEST ZU ERHALTEN. BAÜME DÜRFEN NUR ENTFERNT WERDEN, SOWEIT DIES FÜR DIE ERRICHTUNG DER GEBÄUDE ERFORDERLICH IST - §9 BAUG - ABS. 1 ZIFF. 1b
- DIE SOCKELHÖHE WIRD MIT 80 CM ÜBER OK STRASSE A-B-C FESTGELEGT. DIE BAUPLATZE SIND ENTSPRECHEND IHRER HÖHENLAGE AUFZUSCHÜTTEN.
- DIE MINDESTBAUPLATZGRÖÖE IST MIT 800 QM EINZUHALTEN.

DIE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IM GELTUNGSBEREICH DIESER BEBAUUNGSPLANES WIRD DURCH DIE BAUGESTALTUNGSSETZUNG VOM 30.9.1970 GEREGLT.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom 13.3.1970 nach. Sie ist in Bezug auf Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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



Katasteramt
Unterschrift

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE BAR WEDEL G I F H O R N, DEN 7.7.1970
ORTSPLANER

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. §2(6) BAUG IN DER ZEIT VOM 25.7.70 BIS ZUM 31.8.70 AUF GRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 9.7.1970
GEMEINDEDIREKTOR

AUFGESETZT GEM §2(4) BAUG UND ALS SATZUNG GEM §10 BAUG U. §6 MGO VOM RAT DER GEMEINDE BESCHLOSSEN AM 30.9.1970
BAR WEDEL, DEN 20.10.1970
BÜRGERMEISTER UND RATHERR: GEMEINDEDIREKTOR

DER LANDKREIS G I F H O R N HAT KEINE BEDENKEN.
G I F H O R N, DEN 17.3.71
DER OBERKREISDIREKTOR: IM AUFTRAGE
OBERBAURAT

Genehmigt
gem. § 11 d. 3. BauG
vom 23.6.1960
d. 10. Mai 1971
PZ: 214 g: 13/4
Der Regierungspräsident

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. §12 BAUG AUF GRUND DER BEKANNTMA- CHUNG VOM MIT AUSHAUG BIS
GEMEINDEDIREKTOR

Begründung

zum Bebauungsplan " Dürheide Nr. 3/1970 " für
die Gemeinde B a r w e d e l, Landkreis G i f h o r n.

I

Allgemeine Begründung

Zufolge Verkauf bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen östlich der Siedlungsstraße vom Dorf zur B 248, hat zur Schaffung eines zusammenhängenden Ortsbildes im Wohngebiet "Hinter dem Hagen", zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage an Bauland für Familienheime und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für v.g. Baugebiet und dessen Geltungsbereich der Gemeinderat in seiner Sitzung 13.3.1969 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Plangebiet liegt zwischen dem alten Dorf und dem Wohngebiet "Hinter dem Hagen". Westlich davon wird ein Sportgelände und ein Friedhof mit Kapelle ausgewiesen.

An der bestehenden Siedlungsstraße sind bereits Wohngebäuden in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise errichtet worden.

Das Baugebiet ist z.T. mit älteren Eichen und auf kleinerer Fläche mit jüngeren Kiefern bestanden, wodurch dem Plangebiet eine wohnlische Note verliehen wird.

Durch diese Bebauung wird die südlich des alten Dorfteils bestehende echte Baulücke zwischen dem bereits ausgewiesenen und teilweise schon bebauten Wohngebiet "Hinter dem Hagen" geschlossen

II

Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan sieht folgende bauliche Nutzungsarten vor:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Bau NV
2. Dorfgebiet (MD) § 5 Bau NV

III

Städtebauliche Werte

- | | |
|--|----------|
| a) Gesamtfläche des Plangebiets | 1,070 ha |
| b) Das Bruttobaugebiet beträgt | 1,070 ha |
| c) Erschließungsflächen
Straßen und Parkplatz | |

Bez. der Straße	Breite m	Länge m	Ecken qm	Flächen qm
Straße B	4,0	52,0		208,0
Dreiecke	2,4,0	4,0/2	16,0	
Straße B	8,0	29,0		232,0
Straße C	5,0	69,0		345,0
Dreieck	4,0	4,0/2	8,0	
Parkplatz	5,0	1m 20,0	100,00	
			124,0	785,0

= rd. 9% d. Bruttobaugeb. zus. 909,00= 0,091 ha

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| d) Das Nettobaugebiet beträgt demnach | 0,999 ha |
|---------------------------------------|----------|

- d) Das Nettobaugebiet beträgt demnach 0,999 ha
Für die Bebauung zur Verfügung stehendes Bauland 0,999 ha
- e) Besiedlungsdichte:
geplant sind 9 Einfamilienhäuser mit 14 WE
 $14 \text{ WE} \times 3,5 = 49 \text{ Personen} = \text{rd } 5 \text{ Personen/ha Nettobauland}$

- f) Daraus ergibt sich bei der geplanten Wohnungsdichte der
2- geschossigen Bebauung = 4915 qm Geschoßfläche.

Die nutzbare Geschoßflächenzahl beträgt = $4915 : 0,999 = \text{rd } 0,5 \text{ Gfz}$

IV

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an einer an der Westseite vorbeiführenden ausgebauten Wohnstraße, die in nördlicher Richtung ins Dorfgebiet und in südlicher Richtung zur B 248 führt, und wird durch diese und zwei Planstraßen B + C erschlossen.

Vom Dorf führt die K 105 in westlicher Richtung nach Gifhorn, die L 291 in östlicher Richtung nach Tiddische, LK Helmstedt. Über die B 248 gelangt man in südlicher Richtung zur B 188 nach Wolfsburg und Fallersleben und in nördlicher Richtung nach Ehra.

V

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Energieversorgung

Die Gemeinde ist an die Ringwasserleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Vorsfelde angeschlossen.

Für das gesamte Dorfgebiet ist ein Kanalisationsplan mit nachgeschalteter zentraler Abwasserreinigungsanlage in Bearbeitung. Vorerst werden die anfallenden Hausabwässer in Mehrkammerfaulgruben geklärt und auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Später besteht Anschlußzwang.

Das Plangebiet ist an die 20-Kv-Freileitung der Landelt Fallersleben angeschlossen.

Die Gemeinde ist dem Zweckverband für Müllbeseitigung angeschlossen.

VI

Kosten der Durchführung der Erschließung

Die Umlegung wird straßenweise durchgeführt. Im Plangebiet befinden sich rd. 900,00 qm Straßen- und Parkplatzflächen, deren Gesamtherstellungskosten ca. 30.000,00 DM betragen. Gemäß Satzung trägt die Gemeinde hiervon 10% = 3.000,00 DM. Die übrigen 90% = 27.000,00 DM werden auf die Anlieger der Baugrundstücke nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und zulässigen Geschoßflächen verteilt.

Gesamt Nettobauland =	9990 qm
Ges.zul. Geschoßfläche =	4915 "
zus.	14905 qm
	=====

Zu erheben sind hiernach = $27.000,00 : 14.905 = 1,80 \text{ DM/qm}$

Anschlußgebühren für Wasserleitung und Elt-Anschluß, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

Aufgestellt:

Gifhorn, den 20.10.1970

Barwedel, den 20.10.1970

Ortsplaner

Bürgermeister

O r t s s a t z u n g

der Gemeinde Barwedel, Landkreis Gifhorn über besondere Anforderungen an die Bau- gestaltung des Bebauungsplanes " Dürheide Nr.3 / 1970 "

Kraft des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4.3.1955 werden zur Verwirklichung der Ziele der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGL.I.S.938) vor allem zur Durchführung bestimmter städtebaulicher Absichten, aufgrund der §§ 2 bis 5 dieser Verordnung, im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Gifhorn und Beschluß des Rats der Gemeinde Barwedel vom 30.9.1970 für das Gebiet "Dürheide " durch diese Satzung folgende besondere Anforderungen für die Errichter oder Abänderung baulicher Anlagen gestellt:

§ 1

Dieser Satzung wird der Bebauungsplan " Dürheide Nr.3/1970" vom 15.7.1970 zugrunde gelegt.

§ 2

Dachausbildung

1. Im WA- und MD - Gebiet sind die Dächer aller Wohngebäude als Satteldächer auszubilden.
2. Im WA- Gebiet östlich der Planstraße c sind auch Walmdächer zugelassen.
3. Bei eingeschossigen Gebäuden beträgt die Dachneigung 30° bis 45°.
4. Bei zweigeschossigen Gebäuden beträgt die Dachneigung 20° bis 35°.
5. Dachaufbauten sind auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken.
 - a) Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden in einer Breite bis max.1/3 der Gebäudelänge zugelassen.
 - b) Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind möglichst Dachflächenfenster anzuordnen.
 - c) Für Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.

§ 3

Gebäudeanordnung

1. Drempe (Kniestock) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Die Höhe des Kniestocks darf innen, von OK Erdgeschoßdecke bis OK Fußpfette gemessen, max. 75 cm betragen.
2. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempe nicht zugelassen.

§ 4

§ 4

Einfriedigungen und Leitungen

1. Einfriedigungen an der Straßenfront sind mit einem Holz-
zaun, der eine Höhe bis 1,00 m über OK Gelände haben soll,
auszustatten.
2. Seiteneinfriedigungen an den Nachbargrenzen sind bis zur
Hinterfront des Wohngebäudes, ebenfalls mit einem Holzzaun
bis 1,00 m hoch und in allen Teilen nicht höher als die
Straßeneinfriedigung zu erstellen.
3. Oberirdische Leitungen sind so anzuordnen, daß sie nicht
störend wirken.

§ 5

Außenanlagen

1. Vorgärten und Grünanlagen sind frei von allen störenden
Zutaten anzulegen und stets in solchem Zustand zu erhalten,
daß sie das Aussehen des Straßenbildes nicht beeinträch-
tigen.
2. Mülltonnenplätze dürfen nur an bestimmten nicht störenden
Plätzen hinter der Einfriedigung oder als geschlossener
Mülltonnenschrank in der Einfriedigung errichtet werden.

§ 6

Zwangsmittel

Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird hier-
mit ein Zwangsgeld bis zur Höhe von 500,00 DM angedroht.
Das Verfahren richtet sich nach den §§ 35 und 37 des des
Gesetzes über die Sicherheit und Ordnung vom 21.3.1951.
(NDS.GVBl.S.79)

§ 7

Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung
in Kraft.

Beschlossen:
Barwedel, den 30.9.1970

Bürgermeister und Gemeindedirektor

Gilbert



Ratsherr

Meincke

Genehmigt

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

Der Regierungspräsident
Bezirk für Städtebau u. Ortsplanung

Az.: 274 - G 13/4

Lüneburg, den 10. Mai 1971

Im Auftrage:



[Signature]