

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICH T DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS
UND WEIST DIE BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE
VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 27.4.1978)

WOLFSBURG DEN 26.9.1980



DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VOM
NORDSTADT INGENIEURBÜRO UND BAUBETREUUNG GMBH
PORSCHESSTRASSE 10
BRAUNSCHWEIG D. 15.9.1980

AUGESTELLT AUFGRUND DES BESCHLUSSES DES RATES DER GEMEINDE
BARWEDEL VOM 17.3.1978 GEM. § 2 (1) B. BAUG. VOM 23.6.1960
BARWEDEL, DEN 15.9.1980

Stell. Bürgermeister: *Heinrich*
Gemeindefunktionär: *Wiegmann*

DER RAT DER GEMEINDE BARWEDEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 19.9.80
DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENT-
LICHE AUSLEGUNG BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDE GEMÄSS § 2a (6)
DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 AM 26.9.80 - ORTS-
ÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG
VOM 8.4.80 BIS 8.5.80 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

BARWEDEL DEN 25.9.1980

Stell. Bürgermeister: *Heinrich*
Gemeindefunktionär: *Wiegmann*

DER RAT DER GEMEINDE BARWEDEL HAT DEN BEBAUUNGSPLAN IN SEINER
SITZUNG AM 4.7.1980 NACH PRÜFUNG DER FRISTGEMÄSSEN
VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 10 DES
BUNDESBAUGESETZES ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

BARWEDEL DEN 15.9.1980

Stell. Bürgermeister: *Heinrich*
Gemeindefunktionär: *Wiegmann*

DER VOM RAT DER GEMEINDE BARWEDEL IN DER SITZUNG
VOM 24.07.1980 BESCHLOSSENE BEBAUUNGSPLAN WIRD HIER-
MIT GEM. § 11 BUNDESBAUGESETZ NACH MASSGABE DER
VERFÜGUNG 309 21102-5410102 VOM HEUTIGEN TAGE GENEHMIGT

BRAUNSCHWEIG DEN 15.12.1980

BEZIRKSREGIERUNG
BRAUNSCHWEIG
i.A. *Sam*

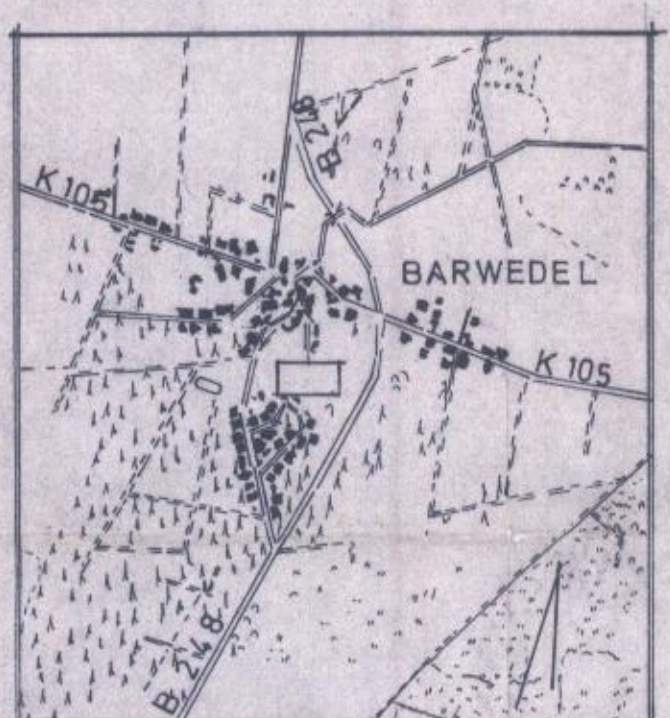
DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG DES BE-
BAUUNGSPLANES SIND IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN
NR. ... AM ... BEKANNTGEMACHT WORDEN. MIT DER
BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVER-
BINDLICH

BARWEDEL DEN ...

Stell. Bürgermeister: *Heinrich*
Gemeindefunktionär: *Wiegmann*

BEBAUUNGSPLAN
„HINTER DEM HAGEN III“
GEMEINDE BARWEDEL
LANDKREIS GIFHORN

M 1:1000



ÜBERSICHTSKARTE

FESTSETZUNG DER GEBÄUDEHÖHEN

DIE GEBÄUDEHÖHE SOLL MAXIMAL 9,00m ÜBER DER
STRASSENÖBERKANTE BETRAGEN. BEZUGSPUNKT IST
STRASSENÖBERKANTE MITTE GRUNDSTÜCK.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAUGRENZE	VERKEHRSFLÄCHE	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET ZULÄSSIG SIND NUR VOR- HABEN GEMÄSS § 4 ABS 2 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	1 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE 0.25 GRUNDFLÄCHENZAHL 0.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL	A NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG --- BAUGRENZE --- STELLUNG DER HAUPTGEBÄUDE (PARALLEL ZUR STRASSE LÄNGSTE GEBÄUDESEITE)	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE P PARKFLÄCHE (ÖFFENTLICHE) SICHTDREIECK	--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHES DES BEBAUUNGSPLAN --- HOCHSPANNUNGSLEITUNG MIT 5m SCHUTZ- STREIFEN, DER VON JEDLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN IST
GRÜNFLÄCHE				
□ KINDERSPIELPLATZ	□ PFLANZGEBOT	○ ○ ○ ○ ○ GRÜNSTREIFEN 5m BREIT		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SICHTDREIECK: VON BEBAUUNG UND BEWUCHS SOWIE
JEDLICHER SICHTBEHINDERUNG HÖHER ALS 0.80 m
ÜBER STRASSENKRÖNE FREIZUHALTENDE FLÄCHE

GEM. BBAUG. § 9 ABS. 1 NR. 3 WIRD DIE MINDESBAPLATZGRÖSSE
AUF 700 m² FESTGESETZT, DIE MINDESBREITE AUF 20m UND
DIE MINDESBAPLATZTIEFE AUF 25m

AUF DEM ALLSEITIG DES KINDERSPIELPLATZES FESTGESETZTE
300m BREITE PFLANZGEBOT SIND AUF JE 10m² 8 HEIMISCHE
STRÄUCHER ANZUPFLANZEN
DER GRÜNSTREIFEN IST PRIVAT MIT 20-25 STÜCK HEIMISCHE
BÄUMEN UND STRÄUCHERN AUF 100m² ANZUPFLANZEN

B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan "Hinter dem Hagen III" der Gemeinde Barwedel
Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

1. ALLGEMEIN

Barwedel liegt im Kreuzungspunkt der B 248 mit der L 291/K 105. Die B 248, die früher durch den Ortskern führte, ist als Umgehungsstraße um den Ort verlegt worden.

Die Hofstellen der haupt- und nebenberuflich bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebe und der Betriebe, die gegenwertig keine Landwirtschaft mehr betreiben, befinden sich im Norden des Ortes, sowie die Dienstleistungsbetriebe, die für die Versorgung der Bevölkerung des Ortes erforderlich sind (Gaststätten, Lebensmittelladen, Bäcker, Sparkasse und Post).

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Das Neusiedlungsgebiet der Gemeinde Barwedel liegt abgesetzt südlich des Dorfgebietes, die Bebauung wurde durch 3 Bebauungspläne (B-Pläne Hinter dem Hagen I und II) geregelt. Die Ausweisung erfolgt entsprechend der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA).

Der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten für die Eigenentwicklung beträgt gemäß der Richtzahl 30 - 35 WE, auf die die Neuausweisung unter Berücksichtigung einzelner Baulücken abgestimmt ist.

Die günstigsten Erweiterungsflächen für die Wohnbebauung, wie sie auch der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land vorsieht, liegen zwischen dem Dorfgebiet und dem Neusiedlungsgebiet, wobei dann eine stärkere Verbindung zwischen der alten Bebauung und dem Neubaugebiet geschaffen werden kann.

Für diesen Bereich wird der Bebauungsplan ausgearbeitet.

Die Gemeinde Barwedel ist lt. § 6 des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg vom 01.07.1972 Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land.

Das Gemeindegebiet besteht aus dem Ort Barwedel, zusätzliche Ortsteile sind nicht vorhanden.

Die Einwohnerzahl des Ortes beträgt zur Zeit ca. 800. Die Bevölkerung des Ortes ist größtenteils im Volkswagenwerk in Wolfsburg beschäftigt, ein geringer Teil in der Landwirtschaft, bzw. im heimischen Handwerk. Industrie gibt es in der Gemeinde nicht.

Das regionale Raumordnungsprogramm des Verbandes Großraum Braunschweig von 1977 sieht für die Gemeinde Barwedel keine besonderen Entwicklungsaufgaben vor. Die Gemeinde hat lediglich im Rahmen der Eigenentwicklung Aufgaben durchzuführen.

2. ENTWICKLUNG DES PLANES

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem im Jahre 1977 durch den Regierungspräsidenten in Lüneburg genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land entwickelt.

Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet "allgemeines Wohnen" eine Geschloßflächenzahl von 0,3 aus.

3. NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Entwicklung der Gemeinde und die Zunahme der Bevölkerungszahl machen die Ausweisung von Baulandflächen für Einfamilienwohnhäuser dringen erforderlich. Die in dem Ort Barwedel durch Bebauungspläne bereits vorgesehenen Flächen für die Bebauung sind bebaut und Baulücken stehen nicht mehr zur Verfügung.

Ferner soll durch den Bebauungsplan die örtliche städtebauliche Entwicklung gesichert werden, die Verkehrsflächen den Vorschriften entsprechend ausgeführt und ausgewiesen werden.

4. STÄDTEBAULICHE STRUKTURELLE GEGEBENHEITEN

Die vorhandene Bebauung, die sich im Süden und Westen des Baugebietes anschließt, besteht überwiegend aus Einfamilienwohnhäusern in eingeschossiger und offener Bauweise mit großen Gartenflächen. Im Osten schließen sich an das Baugebiet Waldflächen an, die als Sicht- und Geräuschschutz zur B 248 erhalten bleiben sollen.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

a) Art der baulichen Nutzung

Dem Charakter des bestehenden Siedlungsgebietes entsprechend werden die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Vorgesehen sind in dem Baugebiet nur Vorhaben gemäß § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung, es soll damit erreicht werden, daß die Wohnhausbebauung in diesem Bereich des Dorfes weiter fortgeführt wird.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die Grund- und Geschloßflächenzahl, die angibt, wieviel Quadratmeter Grund- und Geschloßfläche je qm Grundstücksfläche bebaut werden kann, ist mit einer GRZ von 0,25 und GFZ von 0,3 gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, es soll durch diese geringe

Ausnutzungsziffer vermieden werden, daß Grundstücke zu stark bebaut werden können und damit erreicht wird, daß ein großer Anteil an Grünflächen, bzw. Waldflächen, erhalten bleibt.

c) Bauweise

Für den gesamten Planbereich ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern gemäß § 22 der Baunutzungsverordnung nur zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine kompakte Bauweise vermieden werden und die bestehende lockere Bebauung fortgesetzt werden.

d) Hauptgebäudestellung

Mit der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen ist vorgesehen, die Gebäude senkrecht, bzw. parallel zur Grundstücksgrenze zu errichten. Es ist damit beabsichtigt eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

Die Gebäuderichtung soll nicht identisch mit der Hauptfirstrichtung sein. Längste Gebäudeseite parallel zur Erschließungsstraße.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

a) Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Stichstraße Eichenweg (Planstraße A), die an die Straße Hagenring angeschlossen werden soll.

Eine Ringstraße (Planstr. B+C) erschließt das Neubaugebiet.

Die Straßenprofile werden in der Breite entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST -E) wie folgt ausgebaut:

Erschließungsstr.	:	1,50 m Gehweg
		8,00 m Fahrbahn
		1,50 m Gehweg
		1,50 m Gehweg
		2,00 m Parkstreifen
		6,00 m Fahrbahn
		1,50 m Gehweg
Stichstraßen:		4,50 m Fahrbahn

b) Park- und Stellplätze

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen entlang der Straße voll Rechnung getragen. Abstellplätze für PKW der Grundstückseigentümer sind durch Garagen und Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

7. SOZIALE EINRICHTUNGEN

a) Kinderspielplatz

Vorgesehen ist in dem Plangebiet ein Kinderspielplatz von 500 qm Größe. Der Spielplatz ist für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren vorgesehen. Kleinkinder bis zum 6. Lebensjahr haben die Möglichkeit auf den verhältnismäßig großen privaten Grundstücken ausreichende Spielmöglichkeit zu finden. Der Spielplatz ist so angeordnet, daß die Kinder ihn ohne Überquerung von stark befahrenen Straßen erreichen können.

In ca. 200 m Entfernung vom Neubaugebiet befindet sich die Sportanlage der Gemeinde mit Fußball- und Spielflächen.

b) Schulen

Eine eigenständige Schule ist in Barwedel nicht vorhanden. Die Schüler der Grundschule werden in Jembke unterrichtet.

Schüler der Hauptschule, Orientierungsstufe und Realschule sind im Schulzentrum Weyhausen untergebracht.

Gymnasiasten werden zur Zeit noch in Wolfsburg unterrichtet.

c) Für die Kleinkinder ist in Barwedel ein Spielkreis eingerichtet. Ein Kindergarten ist in Osloss zur Verfügung.

d) Die medizinische Versorgung des Ortes Barwedel erfolgt durch Ärzte aus Jembke, Weyhausen, Wolfsburg, Ehra-Lessien und Westerbeck.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Es ist vorgesehen, das Wohngebiet in die Verbundnetze für Ver- und Entsorgung des Ortes Barwedel einzubinden.

a) SCHMUTZWASSER- UND REGENWASSERKANALISATION

Für die Be- und Entwässerung ist die Samtgemeinde Boldecker Land zuständig. In dem Gemeindegebiet besteht eine zentrale Schmutz- und Regenwasserkanalisation als Mischwassersystem mit Klärteichen. Für das Baugebiet soll eine direkte Einleitung des Schmutz- und Regenwassers über einen Kontrollschacht in das Rohrnetz erfolgen. Die vorhandenen Klärteiche reichen zur Aufnahme des Baugebietes voll aus.

b) WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung.

c) MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis vorgenommen.

9. BODENORDNENDE MASSNAHMEN, DIE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDEN

Zur Durchführung der Erschließungsmaßnahme des Baugebietes ist ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 des Bundesbaugesetzes vorgesehen. Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Straßen- und öffentlichen Parkflächen, sowie Fußwege werden durch die Gemeinde übernommen. Grundlage ist der Erschließungsvertrag mit der NIB, Braunschweig.

Können die im Baugebiet als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgelegten Grundstücke nicht im Wege einer gütlichen Einigung in Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß § 24 BBauG oder im Rahmen des Umlegungsverfahrens erworben werden, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

10. STÄDTEBAULICHEN WERTE

a) Wohneinheiten

Zahl der Einfamilienhäuser	34	<u>34 WE</u>
	insgesamt	34 WE

b) Zukünftige Einwohner

Einwohner	je Wohneinheit	34 x 4 Pers.	<u>136 Einwohner</u>
		insgesamt	136 Einwohner

c) Erschließungsflächen

Bezeichnung	Querschnitt	Länge	Fläche
(Planstraße A (Eichenweg)	9,00 m	140,00 m	1.260 m ²
Planstraße B	9,00 m	160,00 m	1.440 m ²
Planstraße C	9,00 m	190,00 m	1.710 m ²
Parkbuchten	2,00 m	175,00 m	350 m ²
Stichstraßen	4,50 m	120,00 m	540 m ²

Erschließungsflächen zus.	<u>5.300,00 m²</u> =====
	500 m ²

d) Kinderspielplatz

e) Baufeldchen

Bruttobaugebiet	32.500,00 m ²
Verkehrsfläche	5.300,00 "
Kinderspielplatz	<u>500,00 "</u>

f) Nettobaulandfläche

26.700,00 m²
=====

11. KOSTENBERECHNUNG FÜR DIE ERSCHLIESSUNG

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BBauG) für:

a) den Erwerb und die Freilegung der Flächen
für die Erschließungsanlagen und Kinder-
spielplatz DM 110.000,--

b) die erstmalige Herstellung der Er-
schließungsanlagen, einschl. Einrichtungen
für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
einschl. Herrichten eines Kinderspielplatz DM 210.000,--

Gesamtkosten DM 320.000,--

c) Kostenverteilung auf Grund der Satzung
über Erschließungsbeiträge
Gesamtkosten DM 320.000,--

Abgaben lt. Satzung der Grundstückseigen-
tümer DM 288.000,--

Anteil der Gemeinde DM 32.000,--

d) Weitere Erschließungskosten über:
Gebührenhaushalt, Elt.-Leitungen
Wasserversorgung DM 120.000,--

für die Unterhaltung der Straßen wird
mit einem Aufwand pro Jahr gerechnet von DM 5.000,--

Nach dem Ausbau der Straßen, Wege und Plätze werden die Erschließungs-
kosten entsprechend dem Erschließungsvertrag verteilt.
90 % der umlagefähigen Erschließungskosten sind durch die Beitrags-
pflichtigen zu zahlen. 10 % obiger Kosten gehen zu Lasten der Gemeinde.
Die Kosten der Gemeinde werden im Vermögenshaushalt 1979 - 1980
veranschlagt.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan "Hinter dem Hagen III"
und dem städtebaulichen Entwurf in der Zeit vom 6.6.79
bis 10.7.79 öffentlich gemäß § 2 a (6) BBauG ausgelegt.

Barwedel, den 15.9. 1980

.....Wiegmann.....
Gemeindedirektor

.....Meincke.....
stellv. Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung vom 4.7. 1980
die Begründung zum Bebauungsplan "Hinter dem Hagen III"
beschlossen.

Barwedel, den 15.9. 1980

.....Wiegmann.....
Gemeindedirektor

.....Meincke.....
stellv. Bürgermeister