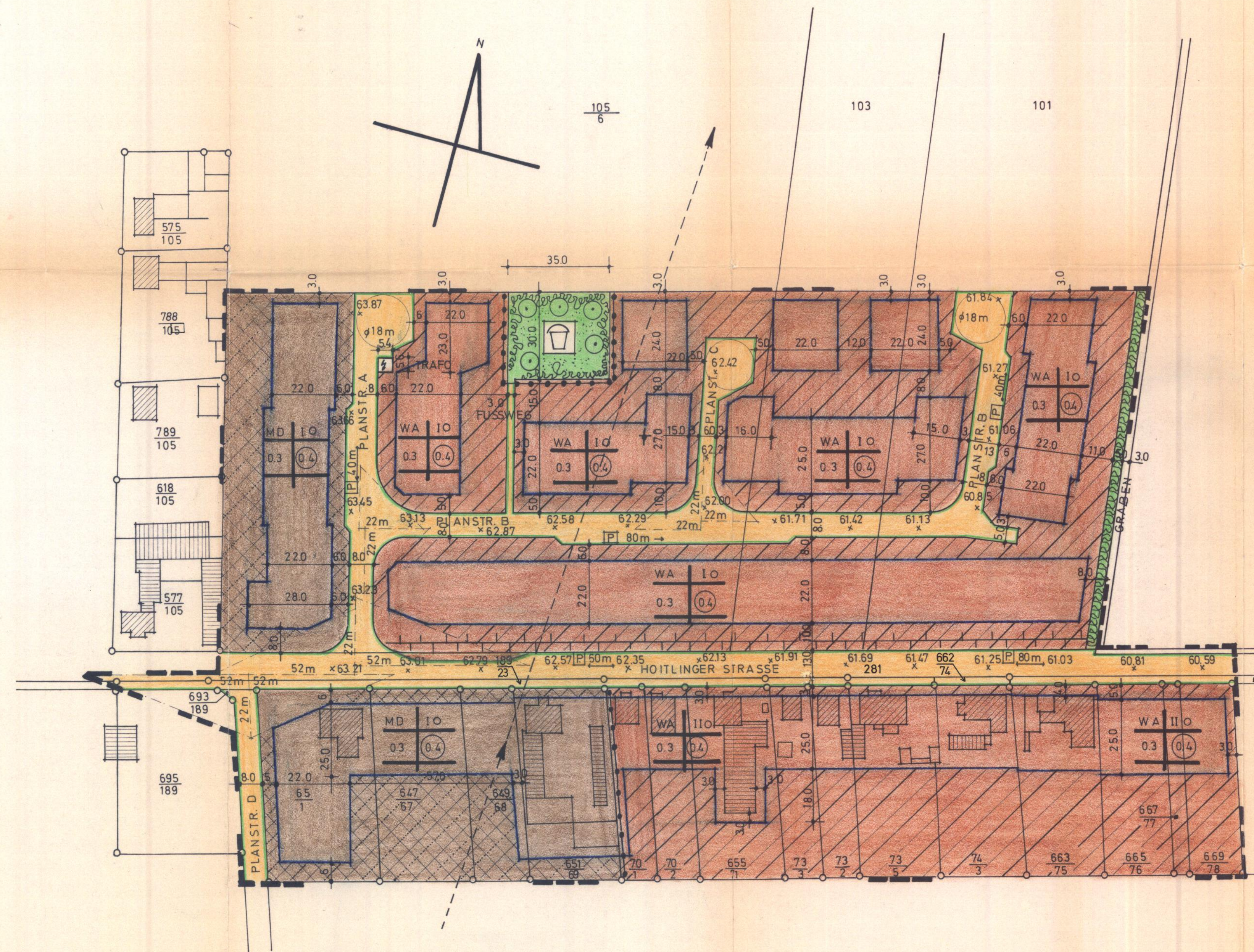
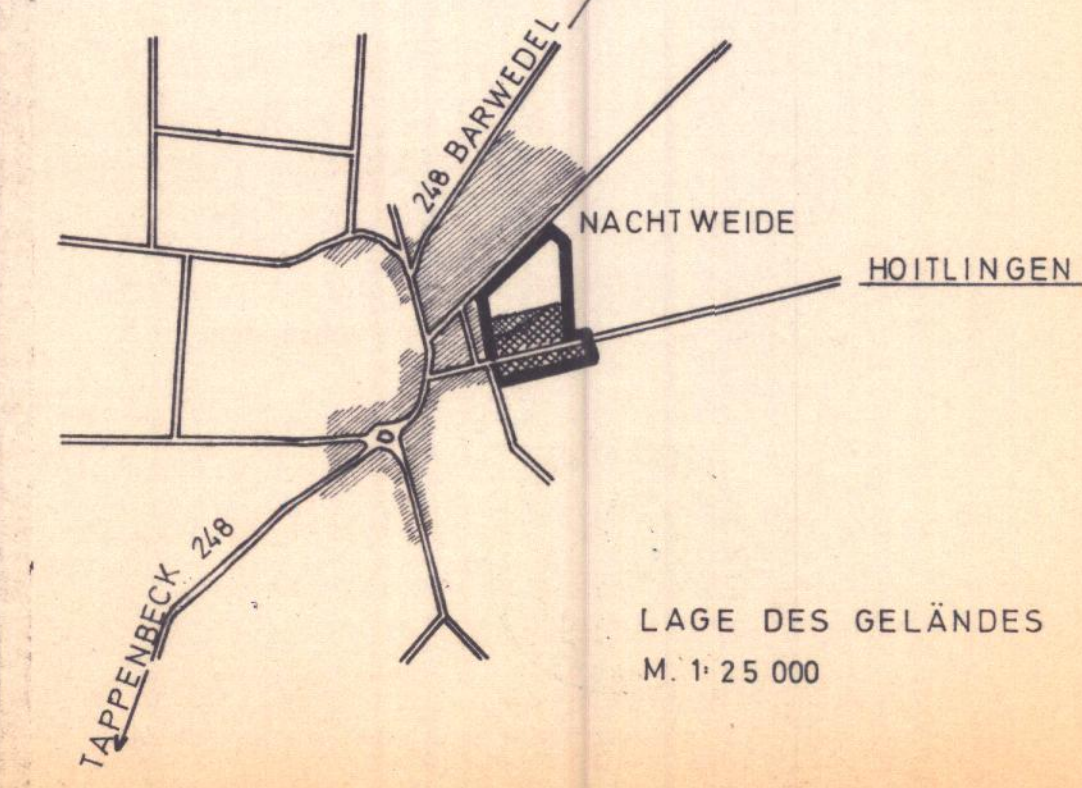




- FESTSETZUNG**
- IM BEREICH DES GRÜNSTREIFENS SIND CA. 25-30 BÄUME AUF 100 m<sup>2</sup> MIT HEIMISCHEN BÄUMEN ANZUPFLANZEN (§ 9 ABS. 15 BBAUG.)
  - WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 3 BAU NVO)
  - MD DORFGEBIETE (§ 5 BAU NVO)
  - II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
  - 0.3 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
  - 0.4 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
  - O OFFENE BAUWEISE
  - BAUGRENZE
  - ZU- UND ABFAHRTSVERBOT
  - ABGRENZUNG UNTERSCH. NUTZUNG
  - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
  - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
  - P PARKFLÄCHE
  - KINDERSPIELPLATZ  
DER KINDERSPIELPLATZ IST MIT EINER SCHUTZPFLANZUNG VON 5m BREITE ZU VERSEHEN.
  - 700m<sup>2</sup>
  - GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
  - VORHANDENE FREILEITUNG WIRD VERKABELT
  - SICHTDREIECKE VON BEBAUUNG UND BEWUCHS SOWIE JEGliche SICHTBEHINDERUNG HÖHER ALS 0.80m ÜBER STR.-KRONEN FREIZUH. FLÄCHE MINDESTBAUPLATZGRÖSSE



**JEMBKE LANDKREIS GIFHORN BEBAUUNGSPLAN, NACHTWEIDE**

1. AUSGEARBEITET  
IM AUFTRAG UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE:  
ARCHITEKT WOLFGANG ASTEROTH  
3181 REISLINGEN - WEST  
HUBERTUSRING 14  
RUF (05361) 53342  
REISLINGEN, DEN. 12.12.1975 (ORTSPLANER)

2. ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 2(6) BBAUG IN DER ZEIT VOM 16. Dez. 1976 BIS ZUM 12. Jan. 1977 AUF GRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 7. Dez. 1976

3. AUFGESTELLT GEM. § 2(1) BBAUG. UND ALS SATZUNG GEM. § 10 BBAUG U. § 6 NVO VOM RAT DER GEMEINDE BESCHLOSSEN AM 22. Februar 1977  
JEMBKE, DEN. 23. Februar 1977

4. DAS KATASTERAMT (DER ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR) BESCHIEINIGT DIE RICHTIGKEIT DER PLANUNGSUNTERLAGE FÜR DEN VORGESEHENEN ZWECK. STAND: SEPT 74  
Katasteramt Wolfsburg  
WOLFSBURG 02. FEB. 1977

5. DER LANDKREIS GIFHORN HAT KEINE BEDENKEN.  
GIFHORN, DEN. 22. 3. 77  
Der Oberkreisdirektor  
Im Auftrage  
Bauberrat

**Genehmigt**  
gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes  
Lüneburg, den. 13. 6. 1977  
Der Regierungspräsident  
G.Z.: 214-21102-Gi 64/3  
Im Auftrage:  
v. Osterhausen

7. ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 12 DES BBAUG. AUFGRUND DER HINWEISBEKANNTMACHUNG VOM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN NR. \_\_\_\_\_ VOM \_\_\_\_\_

(DER GEMEINDEDIREKTOR)

**BEBAUUNGSPLAN  
"NACHTWEIDE"  
GEMEINDE JEMBKE**

MASSSTAB 1:1000

PLANVERFASSER:  
ARCHITEKT WOLFGANG ASTEROTH  
3180 WOLFSBURG 11  
INDUSTRIESTRASSE 13  
RUF (05363) 7555  
DATUM \_\_\_\_\_

*Verbleibt bei der  
Gemeinde*

*Die neue Begründung ist die*

zum Bebauungsplan "Nachtweide" 1. Abschnitt der Gemeinde Jembke

A) Allgemeines:

Der Rat der Gemeinde Jembke hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes aus folgenden Gründen beschlossen:

1. Für die Eigenentwicklung der Gemeinde in den nächsten Jahren stehen keine weiteren Bauplätze zur Verfügung.
2. Die Grundstücke dieses 1. Teiles - die spätere Fortführung soll eine Lücke schließen und das Gesamtbild der Gemeinde abrunden - können an die von der Samtgemeinde "Boldecker Land" beschlossene Schmutzwasserkanalisation schon in der 1. Ausbaustufe angeschlossen werden.
3. Obwohl für die, nach der Gebiets- und Verwaltungsreform zur Samtgemeinde "Boldecker Land" gehörende Gemeinde Jembke im Raumordnungsprogramm nur eine Eigenentwicklung vorgesehen ist, besteht wegen der Nähe und der guten Verkehrsverbindung zur Stadt Wolfsburg und den Arbeitsplätzen der VW - AG eine, die Bedürfnisse der Eigenentwicklung weit übersteigende Nachfrage nach Bauplätzen. Diesem Bedürfnis soll durch die Möglichkeit zur Erweiterung Rechnung getragen werden.
4. Das vorgesehene Baugebiet ist in dem von der Samtgemeinde in Auftrag gegebenen Flächennutzungsplan schon als solches ausgewiesen.
5. Die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern sind soweit erfolgt, daß Einwendungen gegen die Ausweisung dieser Fläche als Baugebiet nicht erfolgen werden.
6. Es handelt sich um landwirtschaftlich schlecht nutzbaren Boden, der jedoch als Bauland gut nutzbar ist. Er rundet das Gesamtbaugemarkung der Gemeinde ab und führt zu besserer Nutzung der vorhandenen Strassen und der geplanten Kanalisation.

B) Planung:

Das neue Baugebiet hat nördlich der Hoitlinger Straße eine Größe von rund 3,32 ha. Zusammen mit der Hoitlinger Straße, der Planstraße D und des südlich der Hoitlinger Straße bebauten Teils, der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird, beträgt die Gesamtgröße rund 6,2 ha.

Das Baugebiet wird begrenzt:

Im Süden: Von der südlichen Grenze der teils bereits bebauten Flurstücke 65/1 - 647/67 - 651/69 - 70/1 - 70/2 - 655/71 - 73/3 - 73/2 - 73/5 - 73/3 - 663/75 - 665/76 - 667/77 und 669/78.

Im Osten: Durch die östliche Grenze des Flurstückes 669/78 und ein ständig fließendes Gewässer an der östlichen Grenze des Flurstückes 101.

Im Westen: Durch die östliche Grenze der Flurstücke 695/186 - 693/189 - 577/105 und 618/105.

Nach Norden verläuft die Grenze in östlicher, nord-östlicher und dann wieder östlicher Richtung durch die Flurstücke 106/6 - 103 und 101.

Hier besteht nach Norden die Erweiterungsmöglichkeit bis zur Schulstraße und der dort vorhandenen Bebauung zur Gesamtabrundung des Gemeindebaugebietes.

Die Größe der geplanten Bauplätze liegt zwischen 700 bis 1200 m<sup>2</sup> je Bauplatz und soll eine offene und individuelle Bebauung sicherstellen.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind festgelegt mit: Allgemeines Wohngebiet, Zahl der Vollgeschosse 1 - 2, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,4, offene Bauweise und Einzelhäuser.

# Berechnung der Verkehrsflächen

## Straßen- und Fußwegflächen zusammen:

|                                            |   |                         |
|--------------------------------------------|---|-------------------------|
| A) ohne Hoitlinger Straße und Planstraße D |   |                         |
| (60,00 + 210,00 + 80,00 + 100,00) . 8,00   | = | 3.600,00 m <sup>2</sup> |
| Kurven 8 . 10,00 . 10,00 . 1/3             | = | 266,50 m <sup>2</sup>   |
| Fußweg 37,00 . 2,50                        | = | 92,50 m <sup>2</sup>    |
| Parkflächen 26 . 5,50 . 2,50               | = | 357,50 m <sup>2</sup>   |
|                                            |   | 4.316,50 m <sup>2</sup> |
|                                            |   | =====                   |

|                                       |   |                         |
|---------------------------------------|---|-------------------------|
| B) Hoitlinger Straße und Planstraße D |   |                         |
| 353,00 . 12,00                        | = | 4.236,00 m <sup>2</sup> |
| 45,00 . 6,00                          | = | 270,00 m <sup>2</sup>   |
| 67,00 . 8,00                          | = | 536,00 m <sup>2</sup>   |
| Gesamtfläche Straßen und Fußwege      |   | 9.358,50 m <sup>2</sup> |
|                                       |   | =====                   |

## Gehwege:

|                                                  |   |                       |
|--------------------------------------------------|---|-----------------------|
| A) ohne Hoitlinger Straße und Planstraße D       |   |                       |
| (105,00 + 208,00 + 23,00 + 75,00) . 1,50         | = | 616,50 m <sup>2</sup> |
| (105,00 + 76,00 + 51,00 + 118,00 + 53,00) . 0,50 | = | 201,50 m <sup>2</sup> |
| Kurven 4 . 10,00 . 1,50                          | = | 60,00 m <sup>2</sup>  |
| 4 . 10,00 . 0,50                                 | = | 20,00 m <sup>2</sup>  |
|                                                  |   | 898,00 m <sup>2</sup> |
|                                                  |   | =====                 |

|                                       |   |                         |
|---------------------------------------|---|-------------------------|
| B) Hoitlinger Straße und Planstraße D |   |                         |
| (353,00 + 45,00 + 67,00) . 1,50       | = | 697,50 m <sup>2</sup>   |
| (353,00 + 67,00) . 0,50               | = | 210,00 m <sup>2</sup>   |
| Reine Fußwegfläche                    |   | 1.805,50 m <sup>2</sup> |
|                                       |   | =====                   |

Reine Straßenfläche:

|                                            |                           |
|--------------------------------------------|---------------------------|
| A) ohne Hoitlinger Straße und Planstraße D |                           |
| 4.316,00 - 92,50 - 357,50 - 898,00         | = 2.968,50 m <sup>2</sup> |
| B) mit Hoitlinger Straße und Planstraße D  |                           |
| (2.968,50 + 4.236,00 + 270,00 + 536,00)    |                           |
| - (697,50 + 210,00)                        | = 6.833,00 m <sup>2</sup> |

Reine Fußwegfläche:

|                                            |                           |
|--------------------------------------------|---------------------------|
| A) ohne Hoitlinger Straße und Planstraße D |                           |
| 898,00 + 92,50                             | = 990,50 m <sup>2</sup>   |
| B) mit Hoitlinger Straße und Planstraße D  |                           |
| 898,00 + 990,50                            | = 1.888,50 m <sup>2</sup> |

Parkfläche:

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| A) ohne Hoitlinger Straße | = 357,50 m <sup>2</sup> |
| B) mit Hoitlinger Straße  |                         |
| 357,50 + 240,00 . 2,5     | = 957,50 m <sup>2</sup> |
|                           | 1.315,00 m <sup>2</sup> |

Spielplatz

|                                              |                           |
|----------------------------------------------|---------------------------|
| (11,00 + 53,00) . 0,50 . 70,00 - 5,40 . 5,60 | = 2.210,00 m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------|---------------------------|

Zusammenstellung:

|                                            |                            |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| A) ohne Hoitlinger Straße und Planstraße D |                            |
| Straßenflächen                             | 2.968,50 m <sup>2</sup>    |
| Gehwege                                    | 990,50 m <sup>2</sup>      |
| Parkflächen                                | 357,00 m <sup>2</sup>      |
| Spielplatz                                 | = 2.210,00 m <sup>2</sup>  |
|                                            | = 6.526,00 m <sup>2</sup>  |
| B) mit Hoitlinger Straße und Planstraße D  |                            |
| Straßenflächen                             | 6.833,00 m <sup>2</sup>    |
| Gehwege                                    | 1.888,50 m <sup>2</sup>    |
| Parkflächen                                | 957,50 m <sup>2</sup>      |
| Spielplatz                                 | = 2.210,00 m <sup>2</sup>  |
|                                            | =====                      |
| Verkehrsfläche insgesamt                   | = 11.878,00 m <sup>2</sup> |
|                                            | =====                      |

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sind durch die bereits in der Gemeinde vorhandenen Anlagen erfüllt.

In der Gesamtplanung des Baugebietes sind jedoch weitere Grünflächen und ein Kinderspielfeld in ausreichender Größe und verkehrsruhiger Lage des Gebietes ausgewiesen.

Die Bedürfnisse der Jugendförderung (Anordnung von Spiel- und Sportanlagen innerhalb von Grünflächen) werden erfüllt durch vorhandene, nahe gelegene Anlagen der Gemeinde.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (Bau- und Grüngestaltung der Ortsränder und die Anordnung und Gestaltung von Freihaltungsflächen mit Rücksicht auf schützenswerte Naturdenkmale und Landschaftsteile) werden nicht berührt.

### C) Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von der vorhandenen Hoitlinger Straße, die 13,00 m breit ist und z.Z. eine befestigte Fahrbahn von 4,00 m Breite hat. Die Hoitlinger Straße ist eine Gemeinde-Verbindungsstraße und soll nach der Kreisplanung in absehbarer Zeit zu einer Kreisstraße aufgestuft werden. Der endgültige Ausbau erfolgt nach den Richtlinien zum Ausbau von Kreisstraßen mit einem Fußweg von 1,75 m Breite an beiden Seiten. Die befestigte Fahrbahn wird insgesamt 7,50 m breit und erhält an jeder Seite eine Gosse von 0,50 m Breite. An der nördlichen Seite werden Parkspuren von 2,00 m Breite für 30 PKW vorgesehen.

Die Planstraßen erhalten bei einer Gesamtbreite von 8,00 m eine Fahrbahn von 6,00 m, einen Gehweg von 1,50 m und eine seitliche Begrenzungsfläche (Schrammbord) von 0,50 m Breite.

Die Planstraßen A, B und C erhalten an der vorläufigen Plangrenze eine begrenzte Wendemöglichkeit.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Landelektrizität GmbH Fallersleben. Reinwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung.

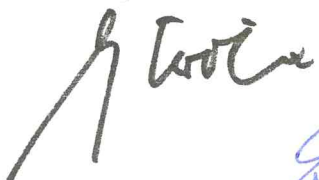
Die Kanalisation wird an die z. Zt. in Auftrag gegebene Kanalisation des Altdorfes angeschlossen, die über ein Pumpwerk zum Abwassererregungsgebiet der Stadt Wolfsburg führt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den vom Landkreis Gifhorn eingesetzten Müllabfuhrbetrieb.

Anlagen: Kostenschätzung und Kostenrechnung der Erschließung.

Für die Planung:

Für die Gemeinde:

  
I. V. Richter  
Bürgermeister und Gemeindedirektor

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes  
 "Nachtweide" - 1. Abschnitt, Gemeinde Jembke

Kosten für die Erschließung  
Flächengliederung

|                            |                       |        |
|----------------------------|-----------------------|--------|
| Gesamtfläche               | 61.349 m <sup>2</sup> | 100%   |
| davon Nettobauland         | 49.471 m <sup>2</sup> | 80,64% |
| öffentliche Verkehrsfläche | 9.668 m <sup>2</sup>  | 15,76% |
| öffentliche Grünfläche     | 2.210 m <sup>2</sup>  | 3,60%  |

Kostenvoranschlag

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Art der Anlagen | Kosten der Anlagen DM |
|-----------------|-----------------------|

a) Erschließungskosten

|                                                |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Straßenbau mit Fußwegen und Parkflächen brutto | 353.000.--        |
| Beleuchtungseinrichtungen (8 Laternen) "       | 12.000.--         |
|                                                | <u>365.000.--</u> |
|                                                | =====             |

Herstellungsnebenkosten

|                 |        |                  |
|-----------------|--------|------------------|
| Planung         | brutto | 23.500.--        |
| Bauleitung      | "      | 6.500.--         |
| Auslagen        | "      | 1.500.--         |
| Höhenvermessung | "      | 900.--           |
|                 |        | <u>32.400.--</u> |
|                 |        | =====            |

Grundstückskosten

|                                  |                                                |    |                  |
|----------------------------------|------------------------------------------------|----|------------------|
| Straßenland                      | 4.316 m <sup>2</sup> . 16,00 DM/m <sup>2</sup> | rd | 69.100.--        |
| Grundstücksnebenkosten und Notar |                                                |    | <u>4.500.--</u>  |
|                                  |                                                |    | <u>73.600.--</u> |
|                                  |                                                |    | =====            |

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Kosten für Unvorgesehenes: ca. 10% von |           |
| DM 365.000.--                          | 36.500.-- |
|                                        | =====     |

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Gesamtkosten der Erschließungsanlagen | 507.500.-- |
|                                       | =====      |

|                                                                                           |        |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------|
| b) <u>Gemeindliche Abwasseranlagen</u>                                                    |        | DM                         |
| Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen,<br>Nebensammler und Hausanschlußleitungen brutto |        | 250.000.--                 |
| <u>Herstellungsnebenkosten</u>                                                            |        |                            |
| Planung                                                                                   | "      | 16.200.--                  |
| Bauleitung                                                                                | "      | 5.000.--                   |
| Auslagen                                                                                  | "      | 1.000.--                   |
|                                                                                           |        | <u>22.200.--</u>           |
| Kosten für Unvorgesehenes: ca. 10% von<br>DM 250.000.--                                   |        | 25.000.--                  |
| Gesamtkosten der Abwasseranlagen                                                          |        | <u>297.200.--</u><br>===== |
| c) <u>Nichtgemeindliche Versorgungsanlagen</u>                                            |        |                            |
| I. <u>Wasserversorgung</u>                                                                |        |                            |
| 35 . DM 700.--                                                                            | brutto | 24.500.--                  |
| Herstellungsnebenkosten                                                                   | "      | 2.500.--                   |
| Kosten für Unvorgesehenes                                                                 | "      | 2.000.--                   |
| Gesamtkosten der Wasserversorgung                                                         | "      | <u>29.000.--</u><br>=====  |
| II. <u>Elektrizitätsversorgung</u>                                                        |        |                            |
| 35 . DM 1. 800.--                                                                         | brutto | 63.000.--                  |
| Herstellungsnebenkosten                                                                   | "      | 6.300.--                   |
| Kosten für Unvorgesehenes                                                                 | "      | 3.400.--                   |
| Gesamtkosten der Elektrizitätsversorgung                                                  |        | <u>72.700.--</u><br>=====  |
| d) <u>Sonstige Anlagen</u>                                                                |        |                            |
| <u>innerhalb des Erschließungsgebietes</u>                                                |        |                            |
| öffentliche Grünanlage                                                                    |        |                            |
| 2.210 m <sup>2</sup> . D M16.--                                                           | rd.    | 35.400.--                  |
|                                                                                           |        | <u>35.400.--</u><br>=====  |

| Art der Anlagen         | Gesamtkosten<br>DM | davon tragen<br>die Gemeinde<br>DM | E-Träger<br>DM |
|-------------------------|--------------------|------------------------------------|----------------|
| a) Erschließungsanlagen | 507.500.--         | 50.750.--                          | 456.750.--     |
| b) Abwasseranlagen      | 297.200.--         |                                    | 297.200.--     |
| c) Versorgungsanlagen   |                    |                                    | 29.000.--      |
| I. Wasserversorgung     | 29.000.--          |                                    |                |
| II. Elektrizitätsvers.  | 72.700.--          |                                    | 72.700.--      |
| d) Sonstige Anlagen     | 35.400.--          | 3.540.--                           | 31.860.--      |
|                         | 941.800.--         | 54.290.--                          | 887.510.--     |
|                         | =====              |                                    |                |

Anliegerkosten

ohne Wasser- und Stromanschluß:

DM 456.750.--

DM 297.200.--

DM 31.860.--

DM 785.810.-- : 49.471 m<sup>2</sup>

= ca. DM 15.90/m<sup>2</sup>  
Nettobauland

Anliegerkosten

mit Wasser- und Stromanschluß:

DM 941.800.-- : 49.471 m<sup>2</sup>

= ca. DM 19.00/m<sup>2</sup>  
Nettobauland

Der Wasserverband Vorsfelde und das Elektrizitätswerk Fallersleben rechnen die gesamten Anschlußgebühren direkt mit dem Bauherrn ab.

*Grebe*  
Bürgermeister des Gemeindefraktors

Aufgestellt:

Wolfsburg, 12. Dezember 1975

*Grebe*

*Becker*  
1. Vertreter

