

Bebauungsplan „Hinter den Kämpen“

Gemarkung Barwedel, Flur 6 tlw.

M. = 1:1000

Ausgearbeitet
im Auftrage und im Einvernehmen mit der
Gemeinde Barwedel.

Gifhorn, den 25. Juli 1967

Geändert am: 5. Nov. 1968

Landkreis Gifhorn
Hochbauabteilung

Öffentlich ausgelegt gemäß § 2(6) des BBauG
in der Zeit vom 22.2. bis zum 25.3.1969
auf Grund der Bekanntmachung vom 14.2.1969

Aufgestellt gemäß § 2(1) BBauG und als Satzung
gemäß § 10 BBauG und § 6 NGO vom Rat der Gemeinde
beschlossen am 4.6.1969

Barwedel, den 5. Juni 1969

(Bürgermeister)

(Gemeindedirektor)

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt
gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes
vom 23.6.60
mit der Maßgabe, die Genehmigung ist v. h. d. f. g. T. g.
Lüneburg, den 3. Juli 1970

Der Regierungspräsident
Departement für Städtebau und Ortsplanung

274-61/13/3

Im Auftrage:

(Unterschrift)

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG auf Grund
der Bekanntmachung vom mit Aushang
vom bis

(Bürgermeister)

(Gemeindedirektor)

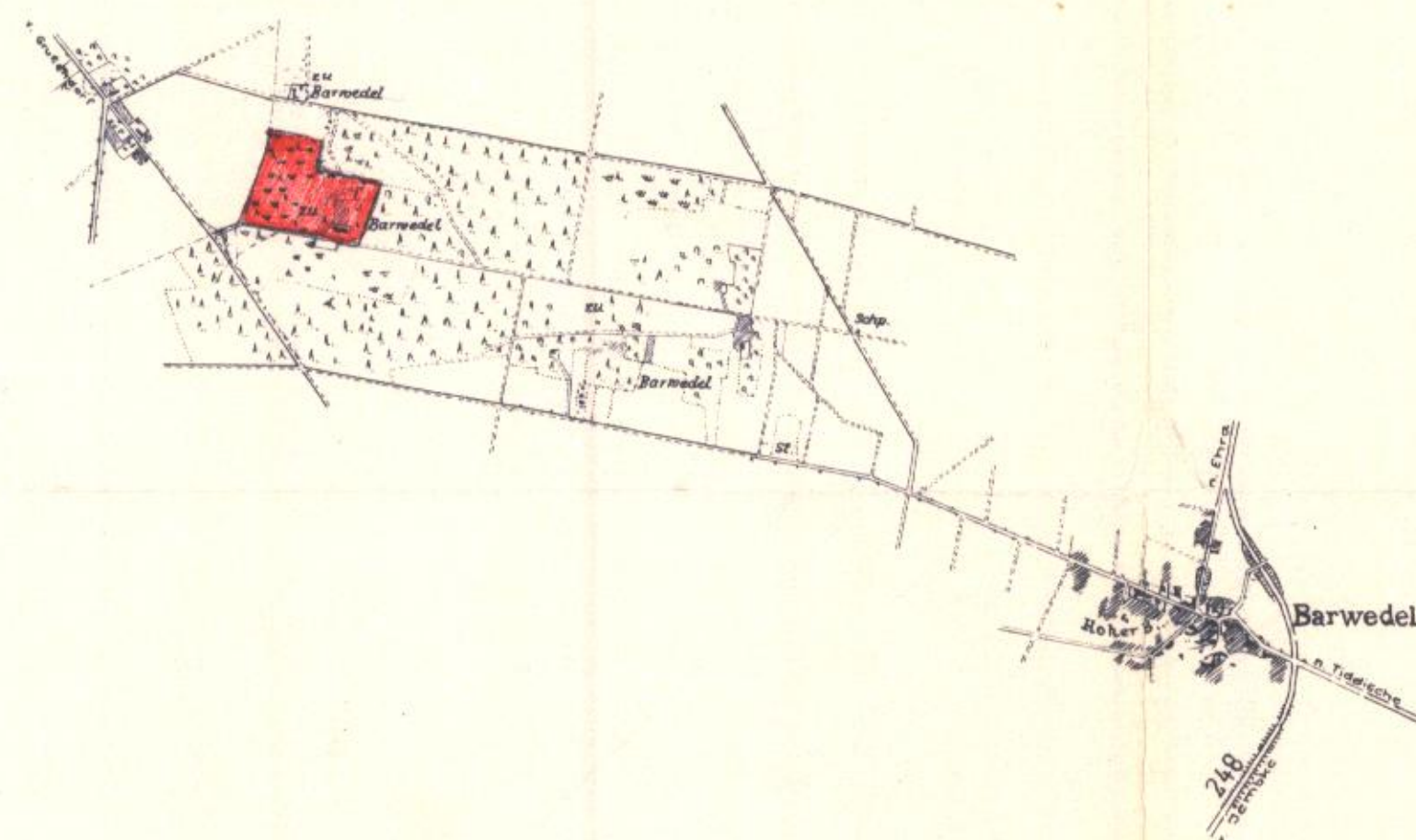
Festsetzungen:

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Parkplatz
- Sichtdreieck - von Bebauung und Bewuchs höher als 80 cm über Straßenkrone freizuhalten
- zu schützender Baumbestand; der vorhandene Baumbestand ist nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten von dem jeweiligen Grundstückstümer zu erhalten (§ 9 (1) 16 BBauG)

- Wochenendhausgebiet
- Geschößzahl (Höchstgrenze)
- Geschößflächenzahl
- Sondergebiet Hotel
- Allgemeines Wohngebiet
- Geschößflächenzahl
- offene Bauweise

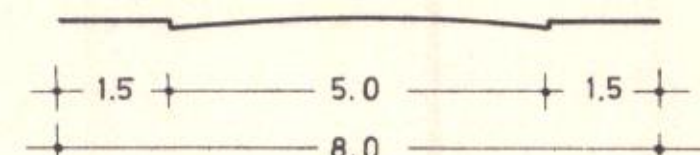
Übersichtskarte

M. = 1:25000



Straßenprofil

M. = 1:100



Gemarkung Großendorf

Flur 3

Gemarkung Jembke
Flur 1

Gemarkung Barwedel Flur 6

Die Mindestgröße der Bauplätze muß 2500m² betragen.

Gemäß § 10 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62
ist für das Wochenendhausgebiet die zulässige
Grundfläche der Wochenendhäuser auf höchstens
60qm festgesetzt.

Auf jedem Bauplatz ist lediglich ein Wohnhaus

Hinweise:

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Parzellengrenzen
- vorgeschlagene, nicht bindende Parzellengrenzen
- private, nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- aufzuhebende Grenze
- Trafostation gepl.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hinter den Kämpen" der
der Gemeinde Barwedel, Landkreis Gifhorn.

I. Allgemeine Begründung:

In der Gemeinde Barwedel besteht eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für Wochenendhäuser. Um eine wilde Bebauung zu unterbinden und die bereits vorhandene Bebauung zu sanktionieren, wurde der Plan aufgestellt. Er ist darauf abgestellt, in seinem Geltungsbereich eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Bei dem im allgemeinen Wohngebiet bereits vorhandenen Gebäude handelt es sich um eine Nebenerwerbssiedlung, die inzwischen zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit Gaststätte umgebaut wurde. Eine Erweiterung des Wochenendhausgebietes ist von der Gemeinde nicht vorgesehen.

II. Besondere Merkmale:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein allgemeines Wohn- und ein Wochenendhausgebiet. Die einzelnen Baugrundstücke im Wochenendhausgebiet sollen eine Mindestgröße von 2500 qm erhalten. Hierdurch soll eine größtmögliche Erhaltung des Bausbestandes gesichert werden. Für die bauliche Nutzung wird eingeschossige Bebauung mit einer Geschosflächenzahl von 0,05 festgesetzt. Die Wochenendhäuser dürfen eine Grundfläche von 60 qm nicht überschreiten.

III. Verkehrliche Erschließung:

Der Zugang und Zufahrt wird durch die Anlegung von Privatstraßen, die an die vorhandene öffentliche Wegefläche angebunden werden, sichergestellt. Ein entsprechender Erschließungsvertrag gem. § 123 Bundesbaugesetz wird zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsberechtigten abgeschlossen.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt für jedes Grundstück durch Einzelbrunnen. Die Abwässer sollen in Kleinkläranlagen, die den Vorschriften der DIN 4261 entsprechen müssen, geklärt und auf dem Grundstück versickert oder in wasserdichten Gruben gesammelt und landwirtschaftlich verwertet werden. Für die vorgesehene Lösung der Wasserfrage sind die Grundwasser- und Bodenverhältnisse günstig.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von **13.5410** ha
davon sind **1.1370**
vorhandener Weg und Parkplatz

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach **12.4040** ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Planstraße	8.00 m	250.-	--	2.000.-
	7.00 m	20.-	24.-	164.-
+ Wendepl.	8.00	135.-	--	1.080.-
	6.00	90.-	--	540.-
	9.00	20.-	45.-	225.-
				4.009.-
				223.-
				4.232.-
				=====

2. Parkflächen

3. Sonstige Erschl.Flächen

insgesamt:

0.4232 ha

= **3,4** % des Bruttobaugebietes.

d) Das Nettobauland beträgt mithin **11.9808** ha
davon sind bereits bebaut **5.3401** ha
Für die Bebauung noch zur Verf. stehendes Bauland: **6.6407** ha

e) Besiedlungsdichte: **Wochenendhäuser**
vorhanden sind: **6** Einzelhaus mit ca. **6** WE
1 Mehrfamilienhäuser mit ca. **8** WE
14 WE

Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

= **5 990.-** qm
=====

Unter Zugrundelegung einer Mindestgröße von 2.500 qm der Baugrundstücke und einer Grundfläche von 60.- qm für die Wochenendhäuser im SW Gebiet ergeben sich für das unbebaute Gebiet **20 E**
zusammen mit den vorhandenen **6 E**
26 E

Das WA Gebiet ist mit den bereits vorhandenen **8 W E** voll ausgenutzt, wenn hier 120,- qm Grundfläche je W E angenommen werden.

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

WE
WE
==WE

WE x 3,5 = Personen
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 **4 009** qm festgesetzt. Bei einer Annahme von **35.-** DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von

140 315.- DM

Entspr. der Erschl. Satz. trägt die Gemeinde **10 %** = **14 032.-** DM

Auf die Eigentümer der Baugrundstücke werden demnach **90 %** = **126 283** DM nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und zulässigen Geschoßflächen verteilt.

Heranzuziehende Grundstücksfläche	= WA	11 9808	qm
zugehörige Geschoßfläche		5990	qm
	Sa	12 5798	qm

Zu erheben sind hiernach $\frac{126283}{125798} = 1.00$ M 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 *22. 12.* 196*8*



Gelind
Bürgermeister/Gemeindedirektor