

"HAGEN"

206-00

Bauabw. 1
38554 W. 1972

Verbandsgrenze
des Abwasserverbandes
Wolfsburg

Ausgearbeitet im Auftrage und Einvernehmen mit
der Gemeinde Bokendorf

Wolfsburg, den 20. 11. 1972

Ande Dipl.-Ing.
Ortsplaner

Öffentlich ausgelegt gemäß § 2 (6) B.BauG in der Zeit
vom 28. 5. 1973 bis zum 16. 7. 1973 auf
Grund der Bekanntmachung vom 9. 5. 1973

Bokendorf, den 197.

Miller
Gemeindevorstand

Aufgestellt gemäß § 2 (1) B.BauG und als Satzung ge-
mäß § 10 B.BauG und § 6 WGO vom Rat der Gemeinde
beschlossen am 13. 9. 1973

Bokendorf, den 197.

Miller Bürgermeister
Kiml Gemeindevorstand

Der Landkreis Gifhorn hat keine Bedenken

Gifhorn, den 15. 5. 1975

Der Oberkreisdirektor
im Auftrage
Hornum
Baurat

Genehmigt
gem. § 14 d. Bundesbaugesetzes
vom 23. 6. 60
Zust. *Ulrich* für Gifhorn
Lüneburg, den 13. 11. 1972

Der Regierungspräsident
G.L.: 214 - 91 22/7

Im Auftrage:
Miller
Bau

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 B.BauG auf Grund der Hinweisbekanntmachung
vom 197 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr.
vom 197

Bokendorf, den 197.

Gemeindevorstand

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und
weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig
nach (Stand vom 14. 11. 1972).
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Ort-
lichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 20. 11. 1972

Miller Dipl.-Ing.
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Festsetzungen

Parzellengrenze mit Vermarkung

Geltungsbereich

Öffentl. Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

Zu erhaltende Bäume und Sträucher
gemäß § 9 Abs. 16 B.BauG

Mit Ges.-Fabr.-u. Leitungsleitungen
Zuwinsten der jeweiligen Eiden-
tümer belastete Fläche (§ 9 (1) Nr. 2 B.BauG)

WA

Allgemeines Wohngebiet

0,3

Geschossflächenzahl - GFZ -
Grünflächenzahl - GZ -
Geschosszahl - max - Zahl der Vollgeschosse

0

Offene Bauweise - nur Einzel-
und Doppelhäuser zulässig

Mindestgröße der Baugrundstücke 800 qm

Nach Maßgabe des § 22 Abs. 4 der Bauordnungs-
verordnung sind in Abweichung von der offenen
Bauweise Kleingärten innerhalb der überbaubaren
Grundstückflächen an der Nachbargrenze
zulässig.

Zum Schutze gegen Brandgefahr darf die
Nutzung der Flächen, die zwischen den
bebaubaren Flächen und dem nach Süden
außhalb des Geltungsbereiches dieses
Bebauungsplanes anschließendem Wald-
gelände liegt nur als Rasenfläche bzw.
Gartenfläche mit einzeln stehenden
Räumen erfolgen. Die Erhaltung eines
vollständigen Waldbestandes bzw. dessen
Anpflanzung ist nicht zulässig.

Bebauungsplan
„Hagen“
Gemeinde Bokendorf
Kreis Gifhorn
M. 1:1000

A.Nr. 71185

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hagen" der
Gemeinde Bokensdorf

A. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Bokensdorf hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, da einmal für die Eigenentwicklung der Gemeinde für die nächsten Jahre keine weiteren Plätze zur Verfügung gestellt werden können und außerdem in den nächsten Jahren nach Verlegung der Schmutzwasserkanalisation auch der Ausbau der Straße "Unter den Eichen" erfolgen muß.

Im Rahmen der Gebiets- und Verwaltungsreform wurde die Gemeinde Bokensdorf am 1.7.1972 der Samtgemeinde Boldecker Land mit dem Sitz in Weyhausen zugeschlagen. Für Bokensdorf selbst sind keine weiteren überörtlichen Aufgaben vorgesehen, so daß eine Bebauung nur im Zuge der Eigenentwicklung erfolgen kann. Bokensdorf selbst hat heute 575 Einwohner.

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde, der mit Verfügung vom 15.2.1967 vom Herrn Regierungspräsidenten in Lüneburg genehmigt worden ist, ist dieses Gebiet als Fläche für eine forstliche Nutzung ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach erfolgter Gebiets- und Verwaltungsreform nicht mehr möglich. Von der Samtgemeinde Boldecker Land wird ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt werden müssen. Da es sich bei diesem neu ausgewiesenen Baugebiet aber um eine Fläche handelt, die auf der Südseite der bereits auf der Nordseite bebauten Straße "Unter den Eichen" im Anschluß an einer vorhandenen Bebauung liegt (Baulücke), so ist hierfür die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das Samtgemeindegebiet nicht erforderlich, da dieser Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Auf eine Voranfrage beim Herrn Regierungspräsidenten in Lüneburg vom 6.1.1972 teilte dieser mit Verfügung vom 13.7.1972 mit, daß er mit der Ausweisung dieses Baugebietes einverstanden sei, sofern alles getan wird, um eine weitere Ausbreitung des Baugebietes nach Süden zu verhindern und die vorhandenen Eichen zu schützen.

Ferner sollte ein verbindender Fuß- und Radweg von der Straße "Unter den Eichen" durch das südlich anschließende Wäldchen bis zum Zentrum der alten Ortslage geschaffen und in den Bauleitplänen festgesetzt werden.

B. Planung

Das neue Baugebiet hat eine Größe von rd. 1,7 ha. Es schließt im Osten an die dort bereits vorhandene Bebauung an und führt im Westen bis an die dort verlaufende Hochspannungsleitung.

Die Bauplatztiefe beträgt 40 m. Es sind insgesamt 16 neue Wohngebäude vorgesehen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind festgelegt mit:

Allgemeines Wohngebiet

Geschoßflächenzahl 0,3

Geschoßzahl 1

Offene Bauweise

Einzelhäuser

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist festgelegt mit 800 qm.

In Abweichung von der offenen Bauweise sind Kleingärten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Nachbargrenze zulässig.

Entsprechend der Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten in Lüneburg vom 13.7.1972 ist ein bereits vorhandener Fußweg, der die Straße "Unter den Eichen" mit der alten Ortslage verbindet als Fuß- und Radweg in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit einbezogen. Mit Ausnahme im südlichen Teil, in dem die Grenzen dieses Weges durch die vorhandenen Gebäude gebildet werden, hat er eine Breite von 2,34 m. Der Fuß- und Radweg ist noch nicht ausgebaut. Zum größten Teil befindet er sich bereits im Eigentum der Gemeinde Bokendorf.

Im östlichen Teil des neuen Baugebietes sind unmittelbar an der Straße "Unter den Eichen" eine Reihe Eichen vorhanden. Diese Eichen sind im Bebauungsplan dargestellt. Sie sollen erhalten bleiben und dürfen nicht entfernt werden. Zum Schutz dieser Eichen ist der Abstand der bebaubaren Fläche von der Straßengrenze in diesem Bereich mit 10 m festgesetzt.

C. Erschließung

Die angemessige Erschließung erfolgt durch die bereits vorhandene Straße "Unter den Eichen", die mit einer 3,0 bzw. 3,5 m breiten Fahrbahn versehen ist. Die Gesamtbreite dieser Straße beträgt 11,68 m. Der endgültige Ausbau soll wie folgt vorgenommen werden:

2 m Fußweg, 2,25 m Längsparkstreifen, 6 m Fahrbahn,

1,43 m Fußweg.

Auf Wunsch der Landbauaußenstelle Braunschweig wurden im Plan von den rückwärtigen landwirtschaftlichen Hofgrundstücken Privatwege zur Straße "Unter den Eichen" ausgewiesen, da schwere Lasten z.B. Holz, nicht über die Hofstellen abgefahren werden können.

Zum Schutz der Brandgefahr wurden aufgrund der Stellungnahme des Forstamtes Gifhorn vom 18.5.1973 für die nach Süden an den vorhandenen Waldbestand angrenzenden nicht bebaubaren Flächen als textliche Festsetzung eine Nutzung als Rasen bzw. Garten mit einzeln stehenden Bäumen festgelegt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Landelektrizität Fallersleben.

Die Reinwasserversorgung geschieht zentral durch die Stadtwerke Wolfsburg.

Schmutzwasserkanalisation ist noch nicht vorhanden. Bis zur Anlage einer solchen muß die Beseitigung der Schmutzabwässer durch Sammeln in Hauskläranlagen mit anschließendem Versickern bzw. durch Sammeln in wasserdichten Gruben mit anschließendem Ausfahren zur landwirtschaftlichen Verwertung erfolgen.

Die Müllbeseitigung wird vom Müllabfuhrzweckverband des Landkreises Gifhorn vorgenommen.

D. Kostenschätzung der Erschließung

Die überschlägliche Kostenschätzung der Erschließung für den Ankauf der noch nicht im Eigentum der Gemeinde stehenden Fuß- und Radwegflächen sowie für die Befestigung des Fuß- und Radweges einschließlich dem Ausbau der Straße "Unter den Eichen" (1/2 Straßenbreite) belaufen sich auf ca. 145.000,-- DM. Entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes muß die Gemeinde hiervon mindestens 10 %, das sind 14500,-- DM selbst tragen.

Der Planer:

Für die Gemeinde:

Wolfsburg, den 29.12.1972

Bokensdorf, den

.....
Dipl.-Ing.



.....
Müller