

Bebauungsplan

"Am Hagen ² II"

der Gemeinde

Hankensbüttel

Landkreis

Gifhorn

Bestandteile:

=====

1. Zeichnerische Darstellung im Maßstab 1 : 1000
2. Textteil: Ortssatzung

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

O r t s s a t z u n g

=====

über besondere Anforderungen an die Baugestaltung für das Gebiet	
des Bebauungsplanes	"Am Hagen ² II"
der Gemeinde	Hankensbüttel
Landkreis	Gifhorn

Zur Verwirklichung einer einwandfreien baulichen Gestaltung hat aufgrund der §§ 6 und 45 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4.3.1955, der §§ 2 und 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBl. I. S. 938) sowie den § 3 des Gesetzes gegen die Verunstaltung von Ortschaften und landschaftlich hervorragenden Gegenden vom 15.7.1907 (.G. S. S. 260) im Einvernehmen mit dem Landkreis Gifhorn der Rat der Gemeinde Hankensbüttel in seiner Sitzung am ~~20.12.1972~~ folgende Ortssatzung erlassen:

3. Sep. 1973

§ 1

Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das Allgemeine Wohngebiet (WA) des Bebauungsplanes

²
"Am Hagen II".

Die Vorschriften der §§ 2 Abs. 4, 5, 7 und 9, und §§ 3, 4 und 5 gelten für das gesamte Plangebiet.

§ 2

Äußere Gestaltung

- 1.) Allgemein wird als Dachform das geneigte Dach, die Eindeckung mit dunklen Dachpfannen vorgeschrieben. Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der Trauflänge erlaubt.
- 2.) Bei eingeschossigen Häusern sind Drempele - innen gemessen - bis höchstens 50 cm zulässig. Die Traufe ist hierbei mindestens bis 2/3 der Drempeelhöhe herunterzuziehen.

- 3.) Bei zweigeschossigen Häusern sind Drempel nicht zulässig.
- 4.) Die Sockelhöhe ist so niedrig wie möglich anzulegen und darf höchstens 60 cm betragen. Bei hohem Grundwasserstand ist das Gelände entsprechend anzufüllen.
- 5.) Nebengebäude (auch Garagen) haben sich den Hauptgebäuden in Material und Farbgebung anzupassen und sich in ihren Maßen diesen unterzuordnen. Für Nebengebäude ist das Flachdach erlaubt.
- 6.) Die Grundstücke sind an der Straßenfront mit lebenden heimischen Hecken einzufriedigen. Lattenzäune bis zu 80 cm Höhe und Mauern bis zu 60 cm Höhe sind ebenfalls zulässig, sofern dahinter ebenfalls eine Hecke angepflanzt wird.
- 7.) Oberirdische Leitungen sind grundsätzlich nicht zugelassen. Die Stromzuführung soll durch Erdkabel erfolgen. Antennen und dergleichen sind im Benehmen mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde so anzulegen, daß sie nicht störend und auffallend wirken.
- 8.) Die Anbringung und Aufstellung von Reklameschildern, Schaukästen, Werbeaufschriften und Abbildungen bedarf bauaufsichtlicher Genehmigung bei Zustimmung der Gemeinde. Einrichtungen dieser Art müssen sich in Maßstab, Farbe und Form den einzelnen Baukörpern, wie auch dem gesamten Plangebiet, einordnen.

§ 3

Nichtbefolgung

Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird gemäß § 6 (2) NGO ein Zwangsgeld bis zu einer Höhe von 500,-- DM angedreht.

§ 4

Ausnahmen

In Härtefällen kann die Baugenehmigungsbehörde nach Anhören der Gemeinde Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Satzung zulassen.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Ortssatzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Lüneburg in Kraft.

Hankensbüttel, den 3. Sep. 1973

Der Bürgermeister

H. V. ...



Der Gemeindedirektor

[Signature]

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan
der Gemeinde
Landkreis

2
"Am Hagen ~~II~~"
Hankensbüttel
Gifhorn

I.

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Hankensbüttel besteht weiterhin Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und Mietwohnungen, an Grundstücken für Einzelhandels- und Handwerksbetriebe sowie für Sport- und Erholungsflächen. Darüber hinaus möchte die Gemeinde Hankensbüttel mit dem Bebauungsplan die Schließung von Baulücken an mit Wasser, Kanalisation und Strom versorgten Straßen und Wegen ermöglichen. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt. Er ersetzt den Plan "Am Hagen". Der Plan ist auf die Errichtung von 21 Wohnungen abgestellt. Das Gelände ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

II.

Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt am Amtsweg, Wiesenweg und der Wittinger Straße Allgemeine Wohnbebauung (WA) vor, um den Charakter dieses zum Teil bereits bebauten hochwertigen Wohngebietes am Rande des Hagens und des Wiesentales zu erhalten. Der Erhaltung des Wiesentales dient weiterhin die Festsetzung der Sport- und Erholungsfläche. Die Festsetzungen im Mischgebiet dienen der Ordnung bei Schließung von Baulücken bzw. bei der Erneuerung des vorhandenen Altbaubestandes.

III

Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 21,18 ha
davon sind:
1. Grünfläche für Sport und Erholung 8,35 ha
 2. Grünfläche mit Bindung für die Erhaltung der Bepflanzungen in Form von Wiesen, Bäumen und Sträuchern gemäß BBauG § 9, Absatz (1) 16 1,70 ha
 3. Fläche für Gemeinbedarf (Gymnasium und Umkleideräume für Sportplatz) 1,65 ha
 4. Fläche für Erwerbsgärtnerei 0,37 ha
- b) Das Bruttobauland beträgt demnach 9,11 ha
- c) Erschließungsflächen
1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschn. m	Länge m	Eckabrundg. und dergl. qm	Fläche qm
<u>vorhanden:</u>				
Neuer Weg	3	135	30	940
+	5	95	30	-
Unter den Eichen	5	191	-	955
Wiesenweg	6,5	539	200	3.704
Bohldamm	6,0	221	40	1.366
Verbindungsweg zwischen Wiesenweg und Bohldamm	6,0	255	20	1.550
Fußweg am Sportplatz (Waschbankweg)	3	135	-	405
<u>geplant:</u>				
Verbindungsweg zwischen Wiesenweg und Amtsweg	6,5	151	80	1.061
Fußweg am Bach entlang (Wanderweg)	4	385	-	1.540
Fußweg zwischen Wiesenweg u. Wittinger Straße	4	260	160	1.200
Verlängerung Unter den Eichen	5	32	25	185
Übertrag:				12.906

	<u>Übertrag:</u>			<u>12.906</u>
Verbreiterung Wiesenweg	1,5	210	-	315
"	3,5	122	-	427
"	3,5	140	-	490
				<u>14.138</u>
2. Parkflächen				<u>1.070</u>
Insgesamt:				1,52 ha
				(= 16,7 % des Bruttobaugebietes)

d) Das Nettoland beträgt mithin 7,59 ha
davon sind bereits bebaut 5,71 ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes
Bauland 1,88 ha

e) Besiedlungsdichte:
vorhanden sind: 26 Einfamilienhäuser mit 26 WE
12 Mehrfamilienhäuser " 28 WE
geplant sind: 21 Einfamilienhäuser mit 21 WE
zusammen: 75 WE

75 WE x 3,5 = 263 Personen

Besiedlungsdichte = 34,7 Personen je ha Nettobauland.

f) Die nutzbare Geschößflächenzahl wird wie im Plan dargestellt festgesetzt.

IV.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend erschlossen. Der Wiesenweg soll - soweit möglich und erforderlich - auf 7,5 m bzw. 10,0 m verbreitert werden. Zwischen Antsweg und Wiesenweg ist eine neue Straße geplant. In der Grünfläche für Sport- und Erholung ist ein Wanderweg durch das Wiesental und ein Fußweg vom Wiesenweg zur Wittinger Straße als Verbindung zwischen dem vorhandenen Gymnasium und dem geplanten Schulzentrum an der Wittinger Straße geplant.

Im übrigen wird auf den Plan verwiesen.

V.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

In der Gemeinde Hankensbüttel ist eine zentrale Wasserversorgungsanlage und eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vorhanden. Straße und Wege des Plangebietes sind hieran angeschlossen. Es besteht Anschlußzwang.

VI.

Kosten der Durchführung und Erschließung

Im Plangebiet sind öffentliche Straßen, Wege und Parkflächen mit einer Gesamtfläche von 6.113 qm neu vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 40,-- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahnen, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von DM 244.520,--.

Nach den Bestimmungen des BBauG (§§ 128 und 129) trägt die Gemeinde mindestens 10 % von dem Erschließungsaufwand.

VII.

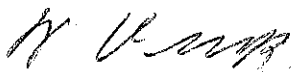
Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen, Wege, Parkplätze usw. die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.

Hankensbüttel, den 3. Sep. 1973

GEMEINDE HANKENSBÜTTEL

Der Bürgermeister



Der Gemeindedirektor

