



LANDKREIS HELMSTEDT

DER OBERKREISDIREKTOR

Postanschrift: Landkreis Helmstedt · Südertor 6 · Postfach 1560 3330 Helmstedt

Helmstedt, den 06.09.1982
Az.: 692-21-54104.243-07

Gemeinde Velpke
über Samtgemeinde Velpke

3185 Velpke 1



Betr.: Bauleitplanung - Bebauungsplan "Am Lindhorn";
hier: Genehmigung gem. § 11 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
Bezug: Antrag der Gemeinde Velpke vom 05. 05. 1982, hier eingegangen am 17. 05. 1982, Frist gem. § 6 (4) BBauG bis 17. 08. 1982
Anlage: 1 Hefter

Hiermit gibt der Landkreis den vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 16. 06. 1981 als Satzung beschlossenen o. g. Bebauungsplan, mit seinem Genehmigungsvermerk versehen, zurück.

Die Genehmigung gilt jedoch nur unter den folgenden Auflagen:

1. Die vorgesehene Schraffur für die Festsetzung "Dorfgebiet" ist über die gesamte Fläche auszudehnen, für die sie gelten soll, also auch über die überbaubaren Flächen und die Fläche der Schutzbepflanzung. Die einwandfreie Festsetzung der Ausdehnung des "Dorfgebietes" ist erforderlich, um Unklarheiten bei der Berechnung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche zu vermeiden.
2. In der textlichen Festsetzung Nr. 3 ist hinter dem Wort "Sträucher" das Wort "etwa" zu streichen. Soweit im Rahmen einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG Arten genannt werden, handelt es sich um einen abschließenden und verbindlichen Katalog. Auf die Ziff. 20.3 der Nieders. Verwaltungsvorschriften zum BBauG, nach der im Bebauungsplan aus Gründen der Rechtsklarheit neben den Festsetzungen keine planerischen Hinweise, Erläuterungen, Vorschläge oder Anregungen geäußert werden sollen, wird verwiesen.
3. In der Aufzählung der Gehölzarten der textlichen Festsetzung Nr. 3 ist der Weißdorn zu streichen. Nach dem Runderlaß zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit vom 23. 08. 1973 (Nds. MBL. Nr. 46/1973) ist das Anpflanzen dieses Gehölzes unzulässig.

...

4. In der Überschrift zur Planzeichenerklärung sind die Worte "und Festsetzungen" aus Gründen der Rechtsklarheit zu löschen. Es handelt sich dort nicht um Festsetzungen, sondern lediglich um die Erklärung der in den zeichnerischen Festsetzungen verwendeten Planzeichen.
5. In der Präambel zum Bebauungsplan sind der Name des Planes und das Datum der ursprünglichen Fassung sowie der letzten Änderung der Nieders. Gemeindeordnung zu berichtigen.
6. In den Verfahrensvermerken sind das Datum der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und das Datum der Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses zu berichtigen. Maßgeblich ist nicht das Datum, unter dem die Bekanntmachung verfaßt wurde, sondern das Datum des Aushanges. Nach den vorliegenden Vermerken über den Beginn des Aushanges muß der 23. 09. 1980 bzw. der 21. 01. 1981 angegeben werden. Außerdem sind die Verfahrensvermerke im Wortlaut mit der Anlage 6 zu den Verwaltungsvorschriften zum BBauG in Übereinstimmung zu bringen und in der dort vorgesehenen Reihenfolge in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Das Rechtsetzungsverfahren ist nach den Vorschriften des § 12 BBauG abzuschließen.

Eine Ausfertigung der Unterlagen hat der Landkreis für seine Akten einbehalten.

Auf die Ziff. 38.1.2 der Nieders. Verwaltungsvorschriften zum BBauG, betreffend die Übersendung von Planausfertigungen, wird hingewiesen. Darüber hinaus bittet der Landkreis um Überlassung einer Planausfertigung für den Dienstgebrauch im Bauordnungsamt.

Rechtsmittelbelehrung:

Innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides kann Klage beim Verwaltungsgericht Braunschweig, An der Katharinenkirche 11, 3300 Braunschweig, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden. Die Klage ist gegen den Landkreis Helmstedt zu richten.

Im Auftrage


(Baudirektor)



Abschrift

Gemeinde Velpke
 Samtgemeinde Velpke
Landkreis Helmstedt

A.-Nr. 79608

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Am Lindhorn"
 im Ortsteil Wahrstedt
 der Gemeinde Velpke.

A. Allgemeines

A.1 Wahrstedt liegt rd. 2,5 km östlich von Velpke an der B 188
 (Wolfsburg - Velpke - Oebisfelde).

Velpke selbst liegt am Schnittpunkt der B 188 und der B 244
 (Helmstedt - Velpke - Wittingen). Die Entfernung zur Kreis-
 stadt Helmstedt beträgt rd. 20 km und nach Wolfsburg rd. 11 km.

Velpke besteht aus den folgenden Ortsteilen mit den nach-
 stehend aufgeführten Einwohnern:

Velpke	2548
Meinkot	356
Wahrstedt	<u>441</u>
	3345
	=====

A.2 Das neue Baugebiet liegt im Osten des Ortsteiles Wahrstedt,
 auf der Ostseite der Straße "Zum Lindhorn" die nach Bahrdorf
 führt.

Es handelt sich hierbei um das Betriebsgelände der stillge-
 legten Weberei Franz Schneider. Da es nicht möglich ist für
 die Nutzung des Geländes einen anderen Gewerbebetrieb zu
 finden, so sollen die vorhandenen Gebäude abgerissen werden
 und hierfür Wohngebäude errichtet werden.
 Das Betriebsgelände der ehemaligen Weberei hat eine Größe
 von 0,7525 ha.

B. Vorbereitende Bauleitplanung

B.1 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Samt-
 gemeinde Velpke entwickelt. In ihm ist das Gebiet dieses
 Bebauungsplanes wie folgt ausgewiesen:

im genehmigten Flächennutzungsplan:

Gewerbegebiet, eingeschränkt
 Geschoßflächenzahl 0,6

in der z. Zt. in der Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Dorfgebiet

Geschoßflächenzahl 0,6.

B.2 Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm ist für den Ortsteil Wahrstedt lediglich die Eigenentwicklung vorgesehen.

C. Planung

C.1 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, da zur Deckung des Eigenbedarfes an Baugrundstücken weder in anderen Baugebieten noch an Baulücken in der Ortslage genügend Freiflächen zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus müssen die bebauten Flächen der ehemaligen Weberei einer vernünftigen Nutzung zugeführt werden.

C.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Ausweisung in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie aus Immissionsschutzgründen in Anlehnung an die vorhandene benachbarte Bebauung mit

"Dorfgebiet" festgelegt.

C.3 Maß der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde aufgrund der Lage des Baugebietes im Ortsteil Wahrstedt sowie des Bedarfes an kleinen Baugrundstücken unter Berücksichtigung der Grundstückskosten sowie der Erschließungskosten festgelegt mit:

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,5

Geschoßzahl I

Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig -

Mindestgröße der Baugrundstücke 400 qm.

D. Soziale Einrichtungen

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes ist in diesem Baugebiet nicht erforderlich, da in einer Entfernung von 200 m von diesem Planbereich auf der Westseite der Straße "Zum Lindhorn" in unmittelbarer Nähe der Kirche sich ein Kinderspielplatz befindet.

E. Schutzpflanzung

Entlang der Ost-, Nord- und Westgrenze dieses Baugebietes ist aus Immissionsschutzgründen (Wind sowie evtl. Belästigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen) eine 3 m breite Schutzpflanzung zur offenen Landschaft mit 30 - 40 heimischen Bäumen und Sträuchern auf 100 qm vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten.

Es sind Bäume und Sträucher etwa der folgenden Art anzupflanzen:

Wildrose, Vogelbeere, Sanddorn, Haselnuß, Eberesche,
Feldahorn, Birke, Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Schlehe.

F. Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt von der Straße "Zum Lindhorn" über zwei 5,5 m breite Stichwege, die eine Länge von je 50 m haben.

G. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes geschieht wie folgt:

a) Abwasserbeseitigung:

Da z. Zt. noch keine Schmutzwasserkanalisation vorhanden ist, muß zunächst die Abwasserbeseitigung durch Sammeln in Kleinkläranlagen nach Din 4261, in der sie ordnungsgemäß geklärt werden, mit anschließendem Einleiten der geklärten Abwässer in den in der Planstraße A und im Teilbereich der Straße "Zum Lindhorn" zu bauenden Regenwasserkanal erfolgen. Sobald die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Veipke bis an den Ortsteil Wahrstedt herangeführt worden ist, sind sämtliche Grundstücke dieses Baugebietes an diese zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

b) Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Wasserverbandes Vorsfelde.

c) Strom:

Die Stromversorgung wird durch die Landelektrizität Fallersleben sichergestellt.

a) Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Helmstedt geregelt.

Da die Stichwege nicht mit einem Wendeplatz versehen sind, so müssen die Mülltonnen zum Entleeren in die Müllfahrzeuge jeweils an die Straße "Zum Lindhorn" gebracht werden.

H. Bodenordnende Maßnahmen

Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen dieses Baugebietes wird die Gemeinde von den Grundstückseigentümern die Straßenflächen käuflich erwerben.

Bei Weigerung der Grundstückseigentümer diese Fläche abzugeben, ist ein Enteignungsverfahren vorgesehen.

Nach erfolgtem Ausbau werden die Kosten für den Ausbau der Erschließungsanlagen entsprechend dem gültigen Ortsrecht umgelegt. Hierbei sind die Kosten wie folgt aufzubringen:

Gemeinde 10 %

Anlieger 90 %

Da der Ausbau der Erschließungsanlagen in diesem Baugebiet in den Jahren 1981 - 1985 vorgesehen ist, so wird die Gemeinde die von ihr aufzubringenden Erschließungskosten in den Haushaltsplänen der Jahre 1981 - 1985 bereitstellen.

I. Statistische Angaben

I.1 Flächenangaben

a) Gesamtfläche des Bebauungsplanbereiches rd. 0,8 ha

b) Straßen

Bezeichnung	Querschnitt	Länge (ca.)	Fläche (qm)
Planstraße A u.B	5,50 m	100	550
	Eckabschrägungen		69
Zum Lindhorn Ausbau nur teilweise erforderlich	6,0	100	600
Gesamtfläche der Erschließungsanlagen: ca.			<u><u>1219</u></u>
% des Bruttobaugebietes		15 %	

I.2 Besiedlungsdichte

geplant sind 12 Einfamilienhäuser mit 12 WE

12 x 3,5 = 42 Einwohner

Besiedlungsdichte: 62 Personen auf 1 ha Nettobauland.

K. Kostenschätzung der Erschließung

und Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen:

Gesetz- Grundlage	Erschließungs- aufwand	Summe	Träger der Kosten	geschätzte Kosten
	Grunderwerb	13,-- je qm 8000,--	Gem.10% Anl.90%	800,-- DM 7200,-- DM
	Erstmalige Herstellung der Erschließungs- anlagen	80,-- je qm 80000,--	Gem.10% Anl.90%	8000,-- DM 72000,-- DM
	Straßen- entwässerung	100,-- lfd.m 18000,--	Gem.10% Anl.90%	1800,-- DM 16200,-- DM
	Straßen- beleuchtung	40,-- lfd.m 7200,--	Gem.10% Anl.90%	720,-- DM 6480,-- DM
=====				
	Wasser- versorgung	2000,-- je Haus 24000,--	Anlieger	24000,-- DM
	Abwasser- beseitigung	250,-- lfd.m 45000,--	Anlieger	45000,-- DM
	Elt- Versorgung	2000,-- je Haus 24000,--	Anlieger	24000,-- DM
	Regenwasser	150,-- lfd,m 27000,--	Anlieger	27000,-- DM
=====				
	Gesamtkosten:	233200,--	Gemeinde: Anlieger:	11320,-- DM 221880,-- DM
=====				

Von den überschläglich ermittelten Kosten des Erschließungsaufwandes von DM 233200,-- muß die Gemeinde selbst DM 11320,-- tragen.

Der Planer:

Wolfsburg, den 29. 6.1980
17.11.1980

Für die Gemeinde:

Velpke, den 16. 6. 1981

..... (L.S.) ..gez. Krüger.....gez. Wolschke.....

Dipl.-Ing.

Bürgermeister u.
Gemeindedirektor

1.stellv. Bürgermeister

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan nebst
Bebauungsentwurf gemäß § 2 a Abs.6 BBauG vom1.2.1991...
bis2.3.1991... öffentlich ausgelegen.

Velpke, den20.7.1991.....

(L.S.) gez. Krüger.....gez. Wolschke.....
Bürgermeister u. 1.stellv. Bürgermeister
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Velpke hat diese Begründung zu Bebauungsplan
"Am Lindhorn" in seiner Sitzung am16.6.1991... beschlossen.

Velpke, den20.7.1991.....

(L.S.) gez. Krüger.....gez. Wolschke.....
Bürgermeister u. 1.stellv. Bürgermeister
Gemeindedirektor