
BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Breite II" in der Ortschaft
Saalsdorf, Gemeinde Bahrdorf, Samtgemeinde Velpke, Landkreis
Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Die Ortschaft Saalsdorf ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg^{*)} in die neu geschaffene Gemeinde Bahrdorf und diese in die Samtgemeinde Velpke einbezogen worden.

Die Ortschaft Saalsdorf hat rund 500 Einwohner und ist charakterisiert durch die Lage im Landkreis Helmstedt, und die Nähe der Großstadt Wolfsburg. Saalsdorf liegt unmittelbar an der Grenze zur DDR am Kreisstraßenknotenpunkt der K 44 mit der K 45.

Der öffentliche Personennahverkehr wird weitgehendst über Buslinien abgewickelt.

Die Ortslage von Saalsdorf ist unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung zu betrachten. Das Maß der Neuausweisung orientiert sich an dem örtlichen Bedarf in Saalsdorf.

Das Baugebiet liegt am Nordrand von Saalsdorf und erstreckt sich mit ca. 0,85 ha Größe, von der K 44 bis zur K 45 in West-Ost-Richtung.

^{*)} vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinde im Raum Wolfsburg vom 10. 05. 1972

1.1 Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Velpke von 1981 entwickelt worden.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Breite II" wird erforderlich, da die rege Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhausbebauung durch die Anfrage bei der Gemeinde und der Samtgemeinde deutlich wird.

Es ist Ziel dieses Bebauungsplanes, zur Förderung des Eigentums, Eigenheimbauplätze unter Beachtung der landesplanerischen Zielvorgaben für die Ortslage von Saalsdorf aufzuschließen. Für dieses Gebiet ist die Erschließung planungsrechtlich abzusichern.

Die Zuwegung erfolgt über die zur Zeit noch ungenügend ausgebaute Gemeindestaße "Breite Straße".

1.3 Planungsinhalt/Begründung

In Anlehnung an den dörflichen Charakter in diesem Teilbereich der Ortslage wird eine Einfamilienhausbebauung mit folgender baulichen Nutzung festgelegt:

Dorfgebiet



Geschoßzahl

I (Höchstgrenze)

Geschoßflächenzahl



Grundflächenzahl

0,3

nur Einzel- und Doppelhäuser



zulässig

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegflächen

Flächen für die Straße siehe angegebenes Profil.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die noch auszubauende Gemeindestraße "Breite Straße". Für die Gestaltung des Straßenquerschnittes ist die RAS-E (Richtlinien für die Anlage von Straßen) zugrunde gelegt.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätzen von rund 2 : 1 Rechnung getragen. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung (Einfamilienwohnhäuser) und die Grundstücksgröße, kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden.

Für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren besteht in einer Entfernung von ca. 450 m, auf dem Grundstück des Kindergartens, ein Spielplatz. (Die Lage ist auf der Übersichtskarte des Bebauungsplanes dargestellt.) Eine Ausnahmegenehmigung von der Entfernungsvorschrift (400 m) wird gemäß § 5 Abs. 3 NSpPG von der Gemeinde Bahrdorf gestellt.

- Bepflanzung

Zum Schutz des neuen Baugebietes zur landwirtschaftlich genutzten Fläche wird empfohlen, nach Norden eine Schutzpflanzung von 3 m aus heimischen Bäumen und Sträuchern (auf 100 m² 20 - 30 Stck) vorzusehen. Die Anpflanzung und Unterhaltung ist vom jeweiligen Eigentümer dieser Fläche durchzuführen.

Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt. Im Bereich der 20 KV-Leitung ist ein Sicherheitsabstand von 5,50 m gem. VDE-Bestimmungen einzuhalten. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Die Entwässerung erfolgt gem. Beschluß der Gemeinde- wie auch des Samtgemeinderates über eine neu zu bauende Mischwasserkanalisation. Die Bauarbeiten sollen in den Jahren 1986 und 1987 durchgeführt werden. Bei vorzeitigem Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist mit Rücksprache mit dem Wasserverband Vorsfelde, der derzeit den Entwurf für die Mischwasserkanalisation aufstellt, eine sinnvolle Übergangslösung zu ermöglichen.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Für die Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch die Neufassung des BBauG geregelt (§ 24 BBauG).

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Durch Satzung § 25 BBauG), als Austausch- oder Ersatzland (§ 25 a BBauG) und zur Sicherung von städtebaulichen Erhaltungszielen (§ 24 a BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen ist durch die Gemeinde Bahrdorf vorgesehen.

2.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung *)
- Grenzregelung *)
- Enteignung *)

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.

3.1.1 Grunderwerb für Verkehrsflächen

3.1.2 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschl. Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung

3.2 Kostenberechnung im Einzelnen (siehe letzte Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

*) Die Maßnahme kommt nur in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Bahrdorf vorgenommen. Sie wird die Maßnahme finanzieren.

Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben.

Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 1 - Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Breite II".

Die Begrenzung ist im anliegenden Bebauungsplan dargestellt.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) NBauO in der jeweils gültigen Fassung.

§ 2 - Dachformen

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von min 20° zulässig. Garagen und untergeordnete Nebengebäude können auch mit flachen bzw. flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis zu 10° ausgeführt werden.

§ 3 - Zuwiderhandlungen

Wer der Vorschrift § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Bauherr, Planverfasser oder ausführender Unternehmer zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig gem. § 91 NBauO.

BEGRÜNDUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Das Baugebiet im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift stellt den Übergang der bebauten Ortslage von Saalsdorf zu landwirtschaftlichen Nutzflächen als Grün- und Erholungsbereich da. In Anbindung an diesen Landschaftsraum läßt der Bebauungsplan nur eingeschossige Bebauung zu.

Durch die Festlegung der Dachformen soll der Charakter des vorhandenen Ortsbildes und der bereits erstellten Gebäude weitgehend erhalten bleiben. Die Festlegung dieser Dachformen wird mit der besonderen Situation in der ländlichen Lage begründet, da sowohl im Altdorf als auch in den Neubaugebieten diese Dachformen vorherrschen.

Aus Gründen der baulichen und landschaftlichen Einordnung sollen diese Entwicklungen fortgesetzt werden.

Aus diesen Gründen sind Flachdächer für Hauptgebäude nicht zugelassen. Für Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen werden auch Flachdächer zugelassen, da diese das Ortsbild nur unwesentlich bestimmen.

Zu § 1:

Der Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Breite II".

Zu § 2:

Mit der Festlegung der Dachformen auf Sattel- und Walmdächer bleiben trotzdem verschiedene Möglichkeiten der Gestaltung von Dachformen für Einfamilienwohnhäuser erhalten, jedoch kann dadurch eine Disharmonie im Landschaftsbild weitgehend vermieden werden und den Gesichtspunkten eines weitgehend einheitlichen Gesamtbildes Rechnung getragen werden.

Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Beiplan
gemäß § 2 a (6) BBauG vom 18.6.1984 bis 17.7.1984
öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der zum Plan-
verfahren eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung
durch den Rat der Gemeinde in der Sitzung am 4.7.1985
beschlossen.

Bahrdorf,
Saatsdorf, den 30.10.1985

gez. Heine
Gemeindedirektor und
Bürgermeister

(5.)

gez. Waurich
1. stellv. Bürgermeister

Kostenberechnung im Einzelnen

Baugebiet: "BREITE II"

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BBauG in

Verbindung mit § 24 BBauG) für:

1.	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließung	rd.	12.000,-- DM
2.	Erstmalige Erstellung der Erschlies- sungsanlage	rd.	105.000,-- DM
3.	Straßenentwässerung	rd.	29.000,-- DM
4.	Straßenbeleuchtung	rd.	9.000,-- DM

Gesamtkosten	rd.	155.000,-- DM
--------------	-----	---------------

5. Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten (100%)	rd.	155.000,-- DM
Abgabe lt. Satzung (90%)	rd.	139.500,-- DM

Anteil der Gemeinde (10%)	rd.	15.500,-- DM
---------------------------	-----	--------------



Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die ~~vor-/um-~~
stehende ~~Abschrift/Ablichtung~~ mit der vorgelegten Ur-
schrift/~~Ausfertigung/beglaubigten/einfachen/Abschrift/~~
Ablichtung der/des Begründung

(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei m

Landkreis Helmstedt

erteilt.

(Behörde)

Velpke, den 11. 02. 82

Samtgemeinde Velpke
Der Samtgemeindedirektor

Im Auftrage: [Signature]

(Behörde und Unterschrift)

