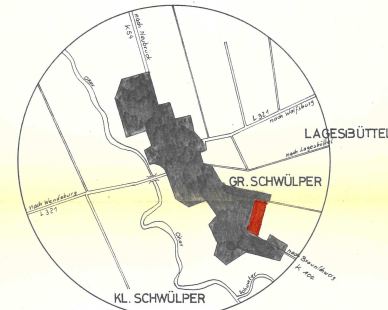


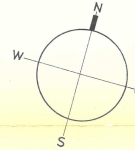
# Bebauungsentwurf „BORNHEIDE“

GEMARKUNG GR. SCHWÜLPER  
FLUR 5 TEILWEISE

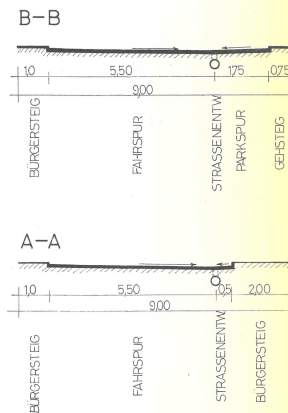
MASSTAB 1:1000



SITUATIONSSKIZZE



STRASSENPROFILE  
MASSTAB 1:100



des Bebauungsplans  
FESTSETZUNGEN = F  
ZEICHENERKLÄRUNGEN = Z

- F — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9 ABS.5. BBAUG)
- F — BAUGRENZE
- Z [diagonal lines] VORHANDENE GEBÄUDE MIT VORH. FIRSTRICHTUNG
- Z [grid pattern] GEPLANTE GEBÄUDE
- Z [dashed line] VORGESCHLAGENE, NICHT BINDEnde PARZELLENGRENZE
- Z [solid line] BESTEHENDE AUZUHEBENDE PARZELLENGRENZEN
- F [hatched triangle] SICHTDREIECK VON BEBAUUNG UND BEWOHNS HÖHER ALS 80cm ÜBER STRASSENKRÖNE FREIZUHALTENDE FLÄCHE
- F [orange rectangle] GEPLANTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- Z [orange rectangle] VORHANDENE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- F [green line] ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER GEMÄSS §9(15-16) BBAUG
- F [P in square] ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- Z [430/45] PARZELLENUMMER
- F [WA in circle] ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. §4 DER BAU NVO IST DER AUSBAU DES DACHGESCHOSSES ZULÄSSIG
- F [0.4/10 in circle] GESCHOSSFLÄCHENZAHLE UND ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND ÖFFENIE BAUWEISE
- F [green line] STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

1. AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE GR. SCHWÜLPER, DEN 12.2.1970, DER ORTSPLANNER-ARCHITEKT HORST WEGENER

~~2. ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS §2(6) DES BBAUG IN DER ZEIT VOM 15.6.1970 BIS ZUM 16.7.1970 AUFGRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 2.8.1970~~

3. AUFGESTELLT GEMÄSS §2(1) DES BBAUG UND ALS SATZUNG GEM. §10 DES BBAUG UND §6 DER NGO VOM RAT DER GEMEINDE BESCHLOSSEN AM 22.1.1970 GR. SCHWÜLPER, DEN 20.8.1970

4. DER LANDKREIS GIFHORN HAT KEINE BEDENKEN GIFHORN, DEN 7.11.1970

5. GENEHMIGT

DER OBERKREISDIREKTOR  
IM AUFTRAGE

OBERBAURAT

~~6. ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. §12 DES BBAUG AUFGRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 1970 MIT AUSGANG VOM 1970~~

~~GR. SCHWÜLPER, DEN 1970~~

~~DER GEMEINDEDIREKTOR~~

## B E G R Ü N D U N G

=====

zu dem Bebauungsplan "Bornheide" der Gemeinde  
Gr. Schwülper, Kreis Gifhorn

---

### I. Allgemeines:

In der Gemeinde besteht ein größerer Bedarf an Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich ist der Bebauungsplan aufgestellt. Das Gelände ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde als Wohngebiet ausgewiesen.

### Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 2 der Baunutzungsverordnung vom 28. 11. 1968 ausgewiesen.

Die Gebäude sind mit einem Vollgeschoß in offener Bebauung vorgesehen. Die Geschoßflächenzahl darf 0,4 nicht überschreiten.

### II. besondere Merkmale:

- a) die eingetragenen Sichtdreiecke sind unbedingt zu beachten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- b) Parkflächen gemäß des Planes sind freizustellen.
- c) Die eingetragenen Hauptdachrichtungen im Bauungsentwurf sind nicht bindend.
- d) ~~Auf den Grundstücken entlang des Vogelbeerenweges können Häuser mit Flachdächern errichtet werden.~~
- e) Die festgesetzten Baufluchtlinien sind unbedingt zu beachten.



III. Städtebauliche Werte:

- a) das Plangebiet hat eine Gesamtfläche  
(Bruttobauland) von 2,434 ha
- b) Erschließungsfläche wie: Straßen- und  
Parkfläche (2,1 %) des Bruttobauge-  
bietes 0,295 ha
- c) Das Nettobauland beträgt mithin 2,139 ha
- d) Besiedlungsdichte:  
geplant sind einschließlich der vor-  
handenen Wohnhäuser 26 Grundstücke je  
1,5 Wohneinheiten (WE) = 39 WE x 3,5  
Personen/WE = 136 Personen Besiedlungs-  
dichte = ca. 65 Personen je ha Nettobau-  
land.
- e) Die gesamten zulässigen Geschoßflächen  
betragen Nettobauland = 2.13  
21.390,0 m<sup>2</sup>  
21.390,0 m<sup>2</sup> x 0,4 = Geschoßflächenzahl 8.550,0 m<sup>2</sup>  
=====

IV. Verkehrliche Erschließung:

Das Plangebiet ist als Erweiterung der Ortschaft  
am Ostrand der Gemeinde Gr. Schwülper ausgewiesen.  
Es liegt an der Kreisstraße Nr. K 104 nach Walle  
führend und wird durch Siedlungswege innerhalb er-  
schlossen. Überörtlich wird das Plangebiet durch  
diese Kreisstraße verkehrstechnisch erschlossen.  
Parkflächen sind gemäß RdErl.d.Nds. III.f.V.u.K.  
vom 28. 8. 1962 ausgewiesen.



V. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Gemeindeversorgungsanlage. Der Anschluß der Baugrundstücke an die Versorgungsleitungen ist technisch gewährleistet. Die Abwasserbeseitigungsanlage ist bereits in der Straße "Beekamp" eingebaut. Dieser Kanalisation als Trennsystem sind die Regen- und Schmutzwasser zuzuleiten. Die Entwässerungsleitungen sind an den Kontrollschächten auf dem hauseigenen Grundstück anzuschließen. Die Satzungen des "Wasserverbandes Papenteich" und des "Abwasserverbandes Braunschweig" sind zu beachten.

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung:

Im Plangebiet sind Straßen, Wege und Plätze mit einer Gesamtfläche von ca. 2.950,0 m<sup>2</sup> vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von DM 110,- je m<sup>2</sup> für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten

von 325.000,- DM

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

Die Erschließungskosten werden ausschließlich nach der Grundstücksgröße der einzelnen Anlieger umgelegt und berechnet.



VII. Bauordnungsmaßnahmen:

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der <sup>im</sup> Bebauungsplan festgelegten Straßen und Plätze die für den Gemeindebedarf 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 gemäß §§ 45 ff., 80 ff, und 85 ff. des SBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gr. Schwülper, den ..20..8..1970....

*Wegen*  
.....  
Bürgermeister



*Schickmisch*  
.....  
Beigeordneter