



**Gemeinde Schwülper  
OT Groß Schwülper**

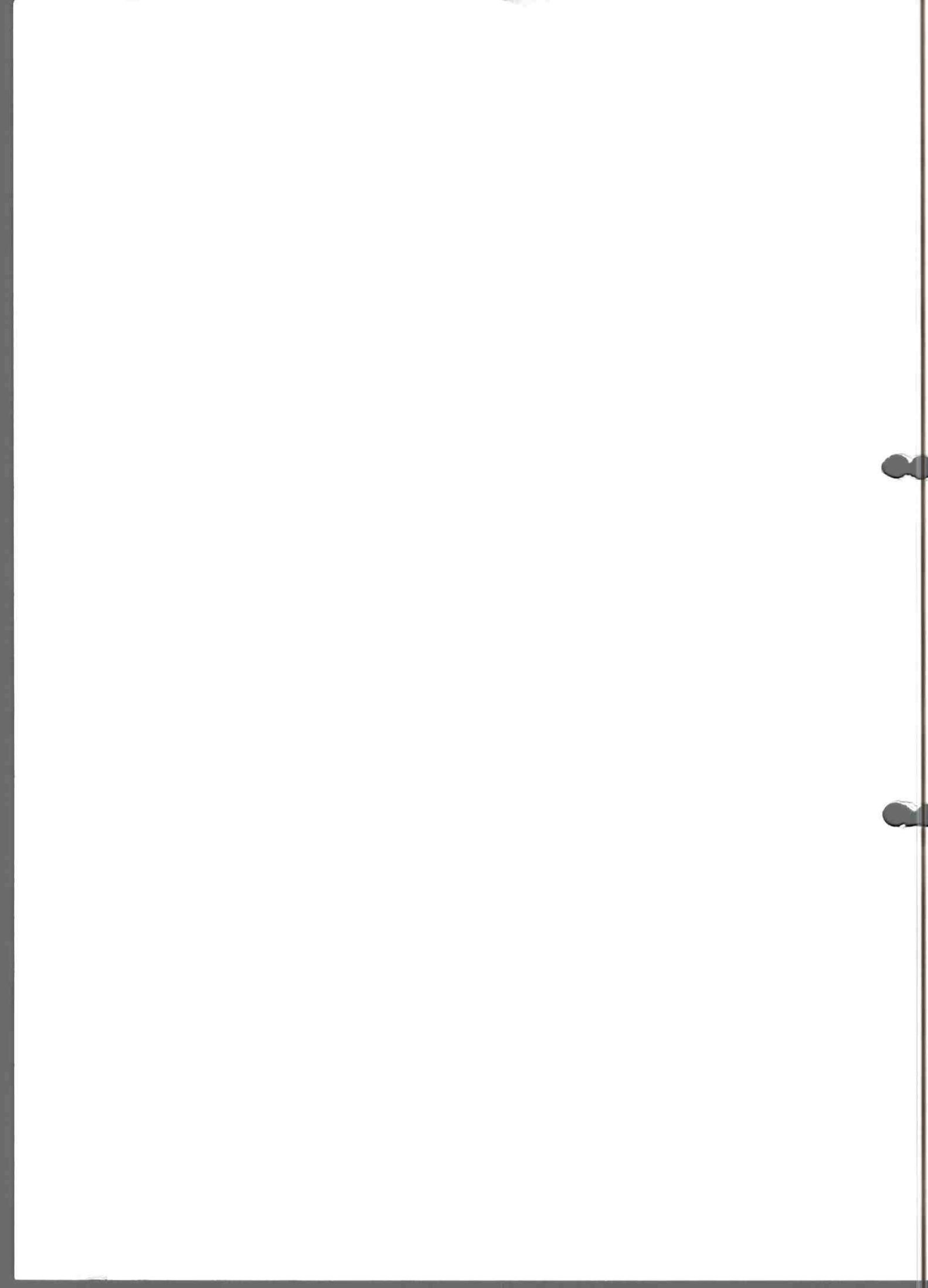
**Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
„Sandfeld I“ mit ÖBV**

Dipl.-Ing.  
**Waldemar Goltz**

Architekt · Stadtplaner  
Magdeburger Ring 2-10  
38518 Gifhorn

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
„Sandfeld I“ mit ÖBV  
1. Änderung**

M 1 : 5000



## Begründung

zum Bebauungsplan „Sandfeld I“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen, **1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB der Gemeinde Schwülper im OT Groß Schwülper

---

Für die Realisierung des Bebauungsplanes „Sandfeld I“ mit ÖBV war eine Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in die Wege geleitet worden.

Bei der Aufteilung der neu zu bildenden Grundstücke auf der Ebene des Umlegungsplanes wurde festgestellt, daß einige Grundstücke nicht an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden werden können, weil in diesen Bereichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) planerisch im Bebauungsplan festgesetzt waren.

Nach den Vorschriften der Nieders. Bauordnung müssen Baugrundstücke jedoch direkt an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen werden. Ist dies nicht möglich, so ist die verkehrliche Erschließung nicht gesichert und somit könnte dann keine Baugenehmigung für die betroffenen Grundstücke erteilt werden.

Die Gemeinde Schwülper sieht daher die Notwendigkeit, den Bebauungsplan „Sandfeld I“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen zu ändern. Gegenstand der Änderung ist die Aufhebung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) und Änderung in „öffentliche Verkehrsfläche“.

Da die Gemeinde der Auffassung ist, daß diese Änderung dringend geboten ist, um die Deckung eines dringenden Wohnbedarfes für diesen Bereich des OT Groß Schwülper der Gemeinde Schwülper realisieren zu können, wird daher die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, auch wenn die „Grundzüge der Planung“ berührt werden. Diese Möglichkeit wird der Gemeinde

durch § 2 Abs. 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) an die Hand gegeben.

Alle übrigen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden beibehalten. Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen wird ebenfalls nicht geändert.

Verfahrensvermerk:

Diese Begründung ist den betroffenen Grundstückseigentümern/berührten Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme, mit Anschreiben der Gemeinde vom \_\_\_\_\_, vorgelegt worden.

Der Rat der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ diese Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Sandfeld I“, mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen, beschlossen.

Schwülper, den

\_\_\_\_\_  
(stellvertr. Bürgermeister)

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)