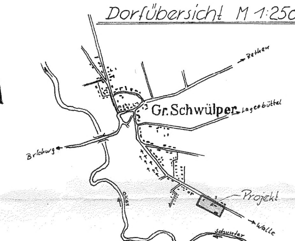
Gemeinde Gr.-Schwülper, Kreis Gifhorn

Bebauungsplan „Alte Ziegelei"

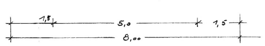
Gemarkung Gr. Schwülper
Flur 4, Parz. 76/9

Maßstab: 1:1000

Dorfübersicht M 1:25000



Straßenprofil M = 1:100



LAGEPLAN

Gemeindebezirk: Groß Schwülper Ortsteil:
Gemarkung: Groß Schwülper Flur: 4 Blatt:

Flurstück	Fläche ha	Fläche a	Fläche qm	L. B. Nr.	Grundbuch Band	Grundbuch Blatt	Eigentümer
76/9	1	14	36	246	8	249	Slawik, Otto, Händler und Landwirt und Ehefrau Hedwig geb. Isensee - je zur ideellen Hälfte - Hs. Nr. 20
76/6		10	69	180	5	151	Ernst, Willi, Konditor

Ausgefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen
Braunschweig, den 23. März 1961
Erg. Brg. d. 12.5.61
erg. " d. 26.11.62

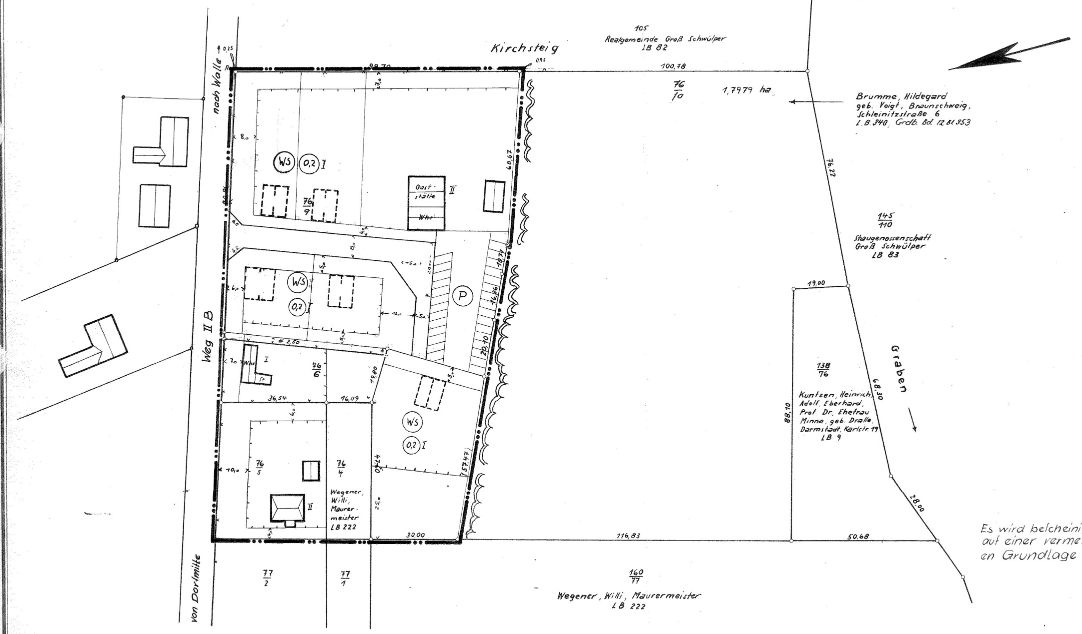
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Maßstab 1: 1000 Gesch. Buch Nr. 3504/61

Bauvorhaben: Baugebiet:
Bauherr:
Eigentümer d. Baugrundstücks:

Berechnung der Baufläche:
Gesamtfl. d. Baugrundst.: beanspr. Baufl.
Vorgartenabzug: zulässige Baufl.
anrechnungsf. Fläche:

( ) = indirekt ermitteltes Maß



Es wird bescheinigt, daß der Bebauungsplan auf einer vermessungstechnisch einwandfreien Grundlage beruht.
Isenbüttel, den 25. Jan. 1964

Öffentl. best. Verm. Ing.

Zeichenerklärung:

- Grenze des Plangebietes
- vorhandene Bebauung
- geplante Bebauung
- vorhandene Parzellengrenzen
- vorgeschlagene, nicht bindende Parzellengrenzen
- vorhandene, öffentliche Verkehrsfläche
- geplante, öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- (0,2) I Geschoßflächenzahl (bebaub. Grundstücksfläche mal zul. Geschoßzahl) und zul. Geschoßzahl
- (WS) Kleinsiedlungsgebiet
- zwingende Baulinie
- Grenze d. überbaub. Grundstücksfläche
- private, nicht überbaubare Grundstücksfläche
- zu erhaltende Bäume u. Sträucher
- (P) öffentliche Parkfläche

1. Ausgearbeitet
im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Gr. Schwülper
Groß-Schwülper, den 20.11.1963
Korrigiert 15.3.1964
Ortsplaner: Architekt Horst Wegener

2. Öffentlich ausgelegt gemäß §2 (6) des BBauG
in der Zeit vom 23.3.1964 bis zum 23.4.1964
auf Grund der Bekanntmachung vom 16.3.1964
(der Gemeindedirektor)

3. Aufgestellt gem. §2 (1) des BBauG und als Satzung gem. §10 des BBauG u. §6 NGO vom Rat der Gemeinde beschlossen am 25.4.1964
Gr. Schwülper, den 25.4.1964
(der Bürgermeister) (1. Beigeordneter)

4. Der Landkreis Gifhorn hat keine Bedenken
Gifhorn, den 4. Mai 1964
(Der Oberkreisdirektor)
Im Auftrage:
Kreisoberbaurat

5. Genehmigt:
Genehmigt
gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 60
~~Auflagen~~ nach Maßgabe der Genehmigungsverfügung vom heutigen Tage
Lüneburg, den 15. Juli 1964
Der Regierungspräsident
Dezernat für Städtebau und Ortsplanung
Az.: I c/H 4a(39) Gi 52/IV
Im Auftrage:
Oberregierungs- -baurat

6. Öffentlich ausgelegt gem §12 d. BBauG auf Grund der Bekanntmachung vom 23.9.1964
mit Aushang vom 3.10. bis 11.10.1964
der Gemeindedirektor

Genehmigt
gemäß § 3 (1) der Verordnung über Baugestaltung vom 10. 11. 1936.
Der Regierungspräsident
Dezernat für Städtebau u. Ortsplanung
Az.: I c/H 4 a (39) Gi 52/IV
Lüneburg, den 15. 7. 1964
Im Auftrage:
Oberregierungsbaurat

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT 12 LÜNEBURG

O R T S S A T Z U N G

über besondere Anforderungen an die Baugestaltung des Bebauungsplanes

" A l t e Z i e g e l e i "

Gemeinde G r. - S c h w ü l p e r
Landkreis Gifhorn

Präambel

Kraft § 6 der Niedersächsisches Gemeindeordnung vom 4.3.1955 werden zur Verwirklichung einer einwandfreien baulichen Gestaltung auf Grund der §§ 2 u. 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBL. I, S. 938) im Einvernehmen, mit dem Landkreis Gifhorn durch Beschluß des Rates der Gemeinde Gr.-Schwülper, vom 25.4.1964 folgende besondere Anforderungen für die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen und die Grundstückseinfriedigung gestellt:

§ 1
Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das Baugebiet des Bebauungsplanes "Alte Ziegelei" Dieses Baugebiet und seine Grenzen sind in dem Bebauungsplan "Alte Ziegelei" i.M. 1:1000 vom 20.11.1963 zeichnerisch dargestellt.

§ 2
Baukörper

1.) Für die Gestaltung des Daches ist die im Bebauungsplan eingezeichnete Dachform maßgebend. Die Satteldach-Neigung muß 30 - 45 Grad betragen.

2.) Drempel sind nur zulässig, wenn der Kniestock innen von O.K. Fußboden aus gemessen nicht mehr als 80 cm hoch ist und das Dach soweit heruntergezogen wird, daß die Dachrinnen etwa in Höhe der Erdgeschoßdecke liegen.

3.) Dachaufbauten dürfen nicht länger als die Hälfte der Traufenlänge sein.

4.) Schornsteine sind so anzuordnen, daß sie am First oder dicht daneben austreten.

5.) Die Außenwände sind in hellem Farbton zu gestalten.

6.) Stellmöglichkeiten für Mülltonnen sind so anzuordnen, daß die Gesamtgestaltung nicht gestört wird.

§ 3

Nebengebäude, Garagen, Einstellplätze u. Außenanlagen

1.) Nebengebäude (auch Garagen) haben sich den Hauptgebäuden im Material u. Farbgebung anzupassen und sich in ihrem Maßen diesen unterzuordnen.

2.) Die Grundstückseinfriedigungen an der Straßenseite sind als Lattenzäune (senkrecht) oder Hekken in einer Höhe bis 80 cm über den Bürgersteig auszuführen. Massive Sockel bis max. 30 cm Höhe sind zulässig. Mehr als 5 Massivpfeiler je Grundstück u. Straßenseite sind nicht zulässig.

Die Einfriedigung zu dem Nachbargrundstücken sind auch als Maschendraht bis zu einer max. Höhe von 100 cm zulässig.

3.) Oberirdische Leitungen, Antennen und dergl. die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, müssen im Benehmen mit der Gemeinde in der Baugenehmigungsbehörde so angeordnet werden, daß sie sich nicht störend und auffällig auf die Gesamtgestaltung des Baugebietes auswirken.

§ 4

Nichtbefolgung

Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird hiermit ein Zwangsgeld bis zur Höhe von DM 200,-- angedroht. Das Verfahren richtet sich nach den §§ 35 - 37 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 25.3.1951 (Nds. GVBL. S. 79).

§ 5

Ausnahmen

Über Ausnahmen in Fällen unvertretbarer Härte entscheidet im Rahmen der Bauordnung für den Regierungsbezirk Lüneburg vom 1.5.1931 die Baugenehmigungsbehörde nach Anhören der Gemeinde.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Veröffentlichung in Kraft.

Beschlossen: Gr.-Schwülper, den 25.4. 1964

Gemeinde Schwülper Dienstsiegel

..... Bürgermeister

..... Beigeordneter

B E G R Ü N D U N G

zu dem Bebauungsplan " A l t e Z i e g e l e i"

der Gemeinde G r. - S c h w ü l p e r
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 Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohngebiet ausgewiesen.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet ist als Kleinsiedlungsgebiet (WS) nach § 2 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 ausgewiesen. Die Gebäude sind mit einem und zwei Vollgeschoß in offener Bebauung vorgesehen. Die Grundflächenzahl ($\frac{\text{Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$) darf 0,2 nicht überschreiten.

II. besondere Merkmale:

a.) Parkflächen gemäß des Planes sind freizuhalten.

b.) Die eingetragenen Hauptdachrichtungen sind bindend.

c.) Die festgesetzten Baufluchtlinien sind unbedingt zu beachten.

III. Städtebauliche Werte:

a.) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,65 Ha

b.) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1,65 ha

c.) Erschließungsfläche wie: Straßen- u. Parkfläche (= 10%)des Bruttobaugebietes o,17 ha

d.) das Nettobauland beträgt mithin ~~da~~ 1,48 ha
davon sind bereits bebaut o,66 ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland o,80 ha

e.) Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	3	Einfamilienhäuser	mit 6	WE
geplant sind	5	Einfamilienhäuser	mit 8	WE
			zus. 14	WE

14 WE x 3,5 = 49 Personen
Besiedlungsdicht = ca. 32 Personen je ha. Nettobauland.

f.) Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen
1.480 m^2 x o,2 = 2.560,o m^2

IV. Verkehrliche Erschließung:

Das Plangebiet ist als Erweiterung der Ortschaft am Ostrand der Gemeinde Gr.-Schwülper ausgewiesen, und wird durch Siedlungswege innerhalb erschlossen. Überörtlich wird das Plangebiet durch eine Gemeindestraße II.B. verkehrstechnisch erschlossen. Parkflächen sind gemäß RdErl. d. Nds. MfVFuk. vom 27.8.1962 ausgewiesen.

V. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Trinkwasser ist bis zur Fertigstellung der zur Zeit in der Planung befindlichen zentralen Wasserversorgung durch den Wasserbeschaffungsverband Papenteich, aus eigenen Hausbrunnen zu entnehmen.

Die Schmutzwasser sind in wasserdichte Gruben zu leiten und nach Bedarf zur landwirtschaftlichen Nutzung zu entleeren. Nach Fertigstellung der geplanten Kanalisierung der Ortschaft Gr.-Schwülper ist alles Schmutzwasser in diese einzuleiten.

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen und Wege mit einer Gesamtfläche von ca. 800 m^2 vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von DM 40,- je m^2, für Erwerb und Freilegung der Flächen, für Fahrbahn, Bürgersteige u. Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von ca. DM 32.000,--

Der am Südrand des Baugeländes befindliche Parkplatz wird vom Gaststättenbesitzer Herrn Koch kostenlos zur Verfügung gestellt, und den Vorschriften entsprechend ausgebaut.

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

VII. Bauordnungsmaßnahmen:

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelgten Straßen und Plätze die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigende Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde gemäß §§ 45 ff., 80 ff. u. 85 ff. des BBauG. Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Gr.-Schwülper, den 25.4.1964

Gemeinde Gr.-Schwülper Dienstsiegel

....

Striepe, Bürgermeister Beigeordneter