

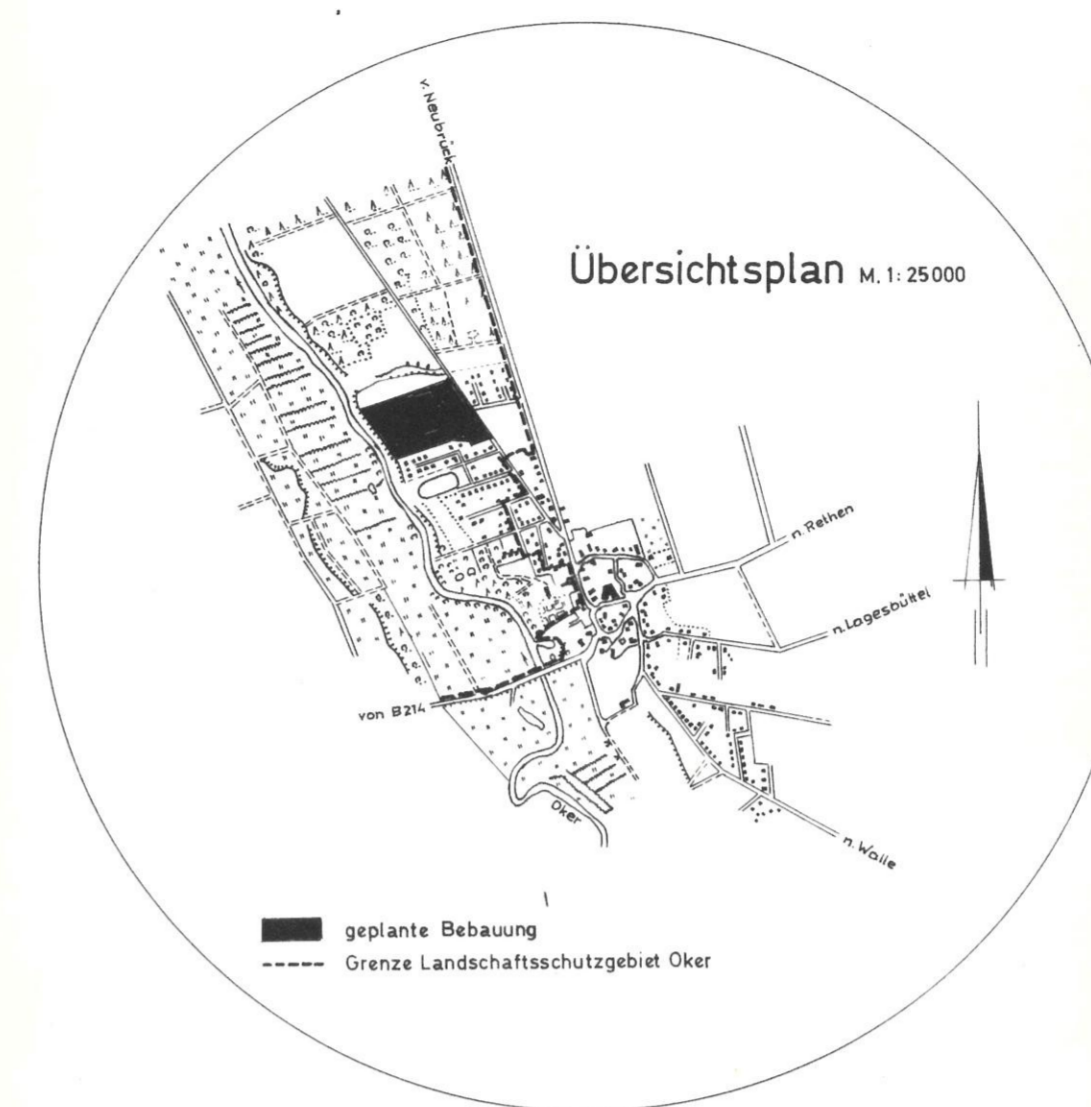
Die Richtigkeit der Flurstücke 218/1, 214/1 u. 210/12 in vermessungstechnischer Hinsicht wird hiermit bescheinigt.



Gifhorn, den 2. März 1972

In Vertretung

*Mohausen*



Ausgearbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Groß Schwülper im März 1971

*Stratton*  
Baumeister

Öffentlich ausgelegt gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 17. August 1971 bis zum 18. September 1971 aufgrund der Bekanntmachung vom 14. März 1971

*Wojan*  
Bürgermeister

Aufgestellt gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes und als Satzung gem. § 10 des Bundesbaugesetzes und § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom Rat der Gemeinde beschlossen am 29. September 1971 Groß Schwülper, den 8. November 1971

*Wojan*  
Bürgermeister

*Schulze*  
1. Beigeordneter

Der Landkreis Gifhorn hat keine Bedenken Gifhorn, den 4. 1972

Der Oberkreisdirektor im Auftrag

Bau-Assessor

Genehmigt gem. § 11 des Bundesbaugesetzes v. 23. Juni 1960 Lüneburg, den 8. 1972 214 - G152/10

Der Regierungspräsident



Öffentlich ausgelegt gem. § 12 des Bundesbaugesetzes aufgrund der Bekanntmachung vom 1971 mit Aushang vom 1971 bis 1971

Bürgermeister



Gem. Groß Schwülper Flur 5

\* Geändert lt. Genehmigungsverfügung v. B. & 1972 Az. 214 - G1 52/10 in Baugrenze.

**Legende:**

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965

**Festsetzungen:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung

**Art der baulichen Nutzung:**

WR Reines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung:**

- I Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0.3 Grundflächenzahl
- 0.3 0.5 Geschosflächenzahl

**Bauweise · Baulinien · Baugrenzen**

- O Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

**Verkehrsflächen:**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Freizuhalten Flächen im Sichtdreieck von Bebauung und Bewuchs, sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80cm über der Straßenkronen freizuhalten Fläche.

**Flächen mit besonderen Festsetzungen:**

- Kinderspielfeld
- Von der Bebauung freizuhalten Grundstücke
- Flächen die nur forstwirtschaftlich genutzt werden dürfen
- 4-reihige Hecke (siehe anzuflanzende standortstypische Bäume und Sträucher) s. unt. gem. § 3 (1) 5. B. B. BauG

Aus zochnischer Darstellung und Beschriftung nicht erkennbare Festsetzungen:

1. Der Ausbau des Dachgeschosses kann als Ausnahme gem. § 3 Abs. 1 B. BauG in Gebieten für die als Geschoszahl I festgesetzt ist, auch dann zugelassen werden, wenn das Dachgeschoss gem. § 7c der Bauordnung 1962 für den Regierungsbezirk Lüneburg als Vollgeschos gilt und wenn für alle Wohnräume ausreichend Abstell- und Trockenräume vorhanden sind.
2. Die Bebauung orientierter Gebäude mit einem gemessenen Straßenraumausmaß von mehr als 150 m über Straßenkronen, die zweigeschossiger Gebäude nicht mehr als 5.50 m über Straßenkronen, gem. § 9 (1) Abs. d B. BauG.
3. Soweit mehrmals der forstwirtschaftlich zu nutzenden Flächen Teile zu landwirtschaftlich genutzt werden, sind diese nach § 9 (1) 15 des B. BauG aufzuforsten.
4. Die forstwirtschaftlich genutzten Flächen und die nach 3 aufzuforstenden Flächen sind von der Gemeinde als Schutzstreifen zu erwerben, fachgerecht instanzzusetzen und zu unterhalten, gem. § 9 (1) 16 des B. BauG.

- x) Es sind zu verwenden:
- Quercus petraea - Traubeneiche
  - Q. palustris - Stieleiche
  - Betula verrucosa - Sandbirke
  - Populus tremula - Zitterpappel
  - Rhamnus frangula - Faulbaum
  - Sorothamnus scaparius - Besenjäger
  - Salix caprea - Salweide
  - Sorbus aucuparia - Vogelbeere

**BEBAUUNGSPLAN  
SANDFELD II  
GROSS SCHWÜLPER  
LANDKREIS GIFHORN**

M. 1:1000

## Begründung

zum

### Bebauungsplan " Sandfeld II "

der Gemeinde Groß Schwülper, Landkreis Gifhorn

#### 1. Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Groß Schwülper besteht Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes. Die Bauplätze im Bereich der bisher genehmigten Bebauungsgebiete sind ausnahmslos vergeben; für den vorliegenden Bebauungsplan sind Interessenten für alle Baugrundstücke bereits vorgemerkt.

Das Bebauungsgebiet " Sandfeld II " ist Teil der im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde erfaßten Flächen. Es liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Oker. Für den Entwurf des Flächennutzungsplanes liegen die Stellungnahmen der zu hörenden Behörden, Verbände und Versorgungsträger bereits vor. Das Genehmigungsverfahren soll in Kürze eingeleitet werden.

Der vorliegende Plan ist auf die Errichtung von 60 Wohneinheiten abgestellt. Zusammen mit den bereits aufgestellten Bebauungsplänen dürfte damit der Wohnbedarf für die nächsten 5 Jahre gedeckt sein.

#### 2. Städtebauliche Werte

2.1 <u>Gesamtgröße</u> des Plangebietes:	6.5500 ha
davon ab Flächen, die von Bebauung frei zu halten und nur forstwirtschaftl. zu nützen sind:	<u>1.0000 ha</u>
Bruttobaugebiet:	<u>5.5500 ha</u>

#### 2.2 Erschließungsflächen

##### 2.2.1 Straßen und Wege

Bezeichnung	Breite m	Länge m	Eckabrund. etc. qm	Fläche qm
Sandweg (vorh.)	10,00	245,00	--	2.450,00
Planstr. m. Parkflächen	9,75	561,00	230,00	5.700,00
Gehwege zur Oker	4,00	128,00	18,00	530,00
	2,00	30,00	--	60,00
Gehwege zum Spielplatz	2,00	41,00	--	82,00
	4,00	44,00	--	176,00
				8.998,00 qm

	Übertrag:	8.998,00 qm
2.2.2 Kinderspielplatz		1.140,00 "
		<hr/>
		10.138,00 qm
(ca. 18% d. Bruttobaugebietes)		1.0138 ha
2.3 <u>Nettobauland</u>		
5.5500 - 1.0138 =		4.5362 ha

#### 2.4 Besiedlungsdichte

geplant sind:

7 Zweifamilienhäuser mit	14 WE
36 Einfamilienhäuser mit	46 WE

---

Insgesamt: 60 WE

60 WE x 3,33 Personen = 200 Personen

Besiedlungsdichte: 44 Personen je ha Nettobauland

#### 2.5 Bei der geplanten Wohndichte

ergeben sich im Bereich der

2 - geschossigen Bebauung: (7516 qm) = 3759 qm Geschossfl.

1 - geschossigen Bebauung: (37844 qm) = 11353 qm Geschossfl.

---

15112 qm Geschossfl.

Die nutzbare Geschossfläche wird deshalb wie folgt berechnet:

qm Geschossfläche im 2 - gesch. Bereich: Gfz. : = 0,5

qm Nettobauland im 1 - gesch. Bereich: Gfz. : = 0,3

### 3. Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche verkehrliche Erschließung erfolgt durch die in Ost - Westrichtung durch die Gemeinde führende Landesstraße Nr. 321, die nach ca. 7 km im Osten in der Gemeinde Meine die Bundesstraße 4 und im Westen in ca. 3 km Entfernung die Bundesstraße 214 kreuzt. Die nächste Auffahrt der Bundesautobahn Berlin - Hannover ist ca. 5 km entfernt und über die Landesstraße 321 und die Bundesstraße 214 zu erreichen. Als Verbindung zu den umliegenden Gemeinden dienen außerdem die Kreisstraßen 53, 54, 104. Das Baugebiet wird durch einen Wirtschaftsweg, den sog. Sandweg und die Planstraße erschlossen. Der Sandweg soll mit ausgebaut werden.

2 Gehwege, einer von 2,0m Breite im Nordwesten und einer von 4,0m Breite im Südwesten des Bebauungsgebietes führen zu einem am Okerhang bereits vorhandenen Fußweg. Er folgt dem östlichen Okerufer im Norden bis an die Ortslage Neubrück und endet im Süden am Schulgelände. Er ist ein idealer Spazierweg im Landschaftsschutzgebiet und ein direkter, verkehrssicherer Schulweg für die Kinder.

Nach Okerausbau sollen die neu anzulegenden Gehwege in die wenige Meter westlich des jetzt vorhandenen Fußweges projektierte Dammkrone der Oker, die ebenfalls als Gehweg vorgesehen ist, eingebunden werden.

#### 4. Versorgungseinrichtungen

##### 4.1 Trinkwasser

Die zentrale Wasserversorgung des Bebauungsgebietes erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Papenteich - Okertal, dem die Gemeinde angehört.

##### 4.2 Abwasser

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt zentral durch eine z. Zt. im Bau befindliche Schmutzwasser - Kanalisation. Die Gemeinde ist Mitglied des Abwasserverbandes Braunschweig, der im Westen der Ortslage an der L 321 ein Pumpwerk errichtet hat, von dem aus das Abwasser dem Verbandsgebiet zugeführt, verregnet und damit landwirtschaftlich verwertet wird.

##### 4.3 Regenwasser

Das Regenwasser wird ebenfalls mittels zentraler Einrichtungen, die z. Zt. im Bau sind, jeweils auf dem kürzesten Wege der Oker zugeführt.

Zur Ableitung des Schmutz- und Regenwassers soll im Südosten des Bebauungsgebietes ein 4,0 m breiter Geländestreifen angekauft werden, der der Verlegung der Schmutz- und Regenwassersammler dient und der gleichzeitig als Gehweg genutzt werden soll.

##### 4.4 Elektrizität

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch die Landeselektrizitäts G. m. b. H. in Fallersleben.

##### 4.5 Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Müllabfuhrzweckverband des Landkreises Gifhorn, dessen Mitglied die Gemeinde ist.

#### 5. Besondere planerische Hinweise

Unmittelbar westlich des Teilbebauungsgebietes verläuft die Oker, die nach dem vorliegenden, vom Neubauamt Fehle Halde bearbeiteten Plan ausgebaut werden soll. Die Planunterlagen wurden bei Aufstellung des Teilbebauungsplanes berücksichtigt.

#### 6. Schutz gegen Immissionen aus dem Verregnungsgebiet des Abwasserverbandes Braunschweig

Westlich des Bebauungsgebietes, mit der Oker als Grenze, befindet sich das Gebiet des Abwasserverbandes Braunschweig. Satzungsgemäße Aufgabe des Verbandes ist die Verregnung und landwirtschaftliche Verwertung des Abwassers der Stadt Braunschweig und einiger im Verbandsgebiet und an seinem Rande liegenden Gemeinden. Der Betrieb der Regenanlagen reicht im Extremfall bis auf ca. 120,00 m an die westliche Grenze des Bebauungsgebietes heran. Ein natürlicher Schutz des Baugebietes gegen Geruchsbelästigungen, die bei besonderen Witterungsverhältnissen eintreten und den Wohngenuß beeinträchtigen könnten, liegt in seiner Höhenlage. Während das Okertal an dieser Stelle auf einer mittleren Kote

von + 59,00 m NN liegt, hat das Bebauungsgebiet eine mittlere Höhe von 68,00 m NN. Einen weiteren wirksamen Schutz bietet der Grüngürtel des Tales. An ihn schließt sich, zum Bebauungsgebiet hin, ein minderwertiger Waldstreifen an. Er besteht z. T. aus minderwertigem Mischwald, z. T. aus Stockausschlag mit einigen wenigen erhaltenswerten Bäumen.

Um künftig einen wirksamen Schutz des Bebauungsgebietes gegen Geruchsbelästigungen aus dem Beregnungsgebiet zu erhalten, soll der Wald in einer durchgehenden Breite von 50 m aus Erschließungsmitteln von der Gemeinde aufgekauft, wo erforderlich aufgeforstet, im übrigen nach fachlichen Gesichtspunkten Instandgesetzt, von jeder Bebauung frei gehalten und nur forstwirtschaftlich genutzt werden.

#### 7. Kosten für die Durchführung der Erschließung

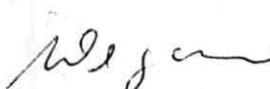
Im Plangebiet sind Straßen, Wege und Grünflächen mit einer Gesamtgröße von 10.138 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 54, -- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahnen, die Bürgersteige, die Gehwege und den Spielplatz, die Regenwasserkanalisation und die Straßenbeleuchtung ergeben sich Kosten von ca. 547.000, -- DM. Hinzu kommen die Kosten für Erwerb, Tellaufforstung und Instandsetzung des Waldstreifens von 1.000 ha, die auf 23.000, -- DM veranschlagt werden. Die Gesamtkosten der Erschließung betragen mithin ca. rd. 570.000, -- DM.


Nach den Bestimmungen des BBauG (§§ 126 und 129) trägt die Gemeinde mindestens 10 % des Erschließungsaufwandes.

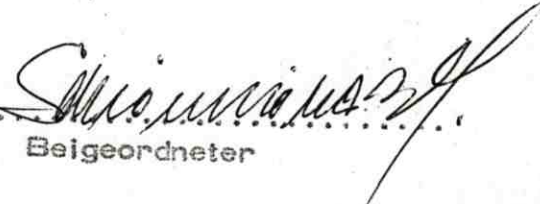
#### 8. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Gehwege, 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, wird die Gemeinde gem. §§ 45 ff., 88 ff. und 85 ff. des BBauG Grenzregelungen vornehmen, Grundstücke umlegen oder die erforderlichen Flächen enteignen.

Groß Schwülper, den 29. Sept. 1971

  
.....  
Bürgermeister



  
.....  
Beigeordneter

## Satzung

über besondere Anforderungen an die Baugestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Sandfeld II " der Gemeinde Groß Schwülper, Ldkrs. Gifhorn.

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. 3. 1955 ( Nds. GVBl. S. 55 ) in der Fassung vom 29. 9. 1967 ( Nds. GVBl. S. 383 ) und des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung, der Niedersächsischen Landkreisordnung und des Niedersächsischen Beamtengesetzes vom 26. 4. 1968 ( Nds. GVBl. S. 69 ) hat der Rat der Gemeinde Groß Schwülper zur Verwirklichung einer einwandfreien baulichen Gestaltung aufgrund der §§ 2 und 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. 11. 1936 ( RGBI. I S. 938 ) in seiner Sitzung am 29. September 1971 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den Bereich des Bebauungsplanes " Sandfeld II ".

Das Baugebiet und seine Begrenzung sind im Bebauungsplan sowie dem Bauentwurfplan vom März 1971 im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

### § 2

#### Baukörper

1. Flachdächer sind nur dort zulässig, wo sie im Bauentwurfplan vorgesehen sind.
2. Die Neigung der Dachflächen darf 30 ° nicht überschreiten.
3. Dachaufbauten dürfen nicht länger als die Hälfte der Traufe sein.
4. Schornsteine sind bei Sattel- und Walmdächern so anzuordnen, daß sie im First oder dessen Nähe austreten.
5. Nebengebäude ( auch Garagen ) haben sich den Hauptgebäuden in ihren Maßen unterzuordnen und in Material und Farbgebung anzupassen.

### § 3

#### Außenanlagen

1. Die Grundstückseinfriedigungen an der Straßenseite sind als Zäune oder Hecken in einer Höhe von maximal 80 cm über O. K. Bürgersteig auszuführen. Massive Sockel bis maximal 30 cm Höhe sind zulässig. Mehr als 5 Massivpfiler je Grundstücksstraßenlänge sind nicht zulässig.
2. Die Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken dürfen als Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m ausgeführt werden.

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

§ 4  
Nichtbefolgung

Bei Nichtbefolgung der Bestimmungen dieser Satzung kann ein Zwangsgeld bis zur Höhe von 500,- DM angedroht und ggf. festgesetzt werden. Die Festsetzung des Zwangsgeldes richtet sich nach den §§ 35 und 37 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung ( SOG ) vom 21. 3. 1951 ( Nds. GVBl. S. 79 ).

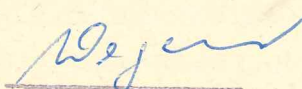
§ 5  
Ausnahmen

Von den Bestimmungen dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und das Bauvorhaben sich trotz der Abweichung ohne Störung in die vorhandene oder beabsichtigte Bebauung der Umgebung einfügt.

§ 6  
Inkrafttreten

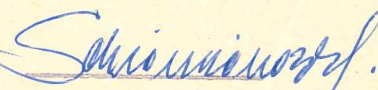
Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Groß Schwülper, den 29. September 1971



Bürgermeister





Beigeordneter

seit 31.12.1978 außer  
Kraft (gem. § 101 Abs. 3  
Satz 1 NBauO von 1976)

## Satzung

über besondere Anforderungen an die Baugestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Sandfeld II " der Gemeinde Groß Schwülper, Ldkrs. Gifhorn.

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. 3. 1955 ( Nds. GVBl. S. 55 ) ~~in der Fassung vom 29. 9. 1967 ( Nds. GVBl. S. 393 ) und des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung, der Niedersächsischen Landkreisordeung und des Niedersächsischen Beamtengesetzes vom 26. 4. 1968 ( Nds. GVBl. S. 52 )~~ hat der Rat der Gemeinde Groß Schwülper zur Verwirklichung einer einwandfreien baulichen Gestaltung aufgrund der §§ 2 und 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. 11. 1936 ( RGBl. I S. 938 ) in seiner Sitzung am 29. September 1971 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den Bereich des Bebauungsplanes " Sandfeld II ".

Das Baugebiet und seine Begrenzung sind im Bebauungsplan sowie dem Bauentwurfplan vom März 1971 im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

### § 2

#### Baukörper

1. Flachdächer sind nur dort zulässig, wo sie im Bauentwurfplan vorgesehen sind.
2. Die Neigung der Dachflächen darf 30 ° nicht überschreiten.
3. Dachaufbauten dürfen nicht länger als die Hälfte der Traufe sein.
4. Schornsteine sind bei Sattel- und Walmdächern so anzuordnen, daß sie im First oder dessen Nähe austreten.
5. Nebengebäude ( auch Garagen ) haben sich den Hauptgebäuden in ihren Maßen unterzuordnen und in Material und Farbgebung anzupassen.

### § 3

#### Außenanlagen

1. Die Grundstückseinfriedigungen an der Straßenseite sind als Zäune oder Hecken in einer Höhe von maximal 80 cm über O. K. Bürgersteig auszuführen. Massive Sockel bis maximal 30 cm Höhe sind zulässig. Mehr als 5 Massivpfiler je Grundstücksstraßenlänge sind nicht zulässig.
2. Die Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken dürfen als Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m ausgeführt werden.

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

§ 4  
Nichtbefolgung

Bei Nichtbefolgung der Bestimmungen dieser Satzung kann ein Zwangsgeld bis zur Höhe von 500,- DM angedroht und ggf. festgesetzt werden. Die Festsetzung des Zwangsgeldes richtet sich nach den §§ 35 und 37 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung ( SOG ) vom 21. 3. 1951 ( Nds. GVBl. S. 79 ).

§ 5  
Ausnahmen

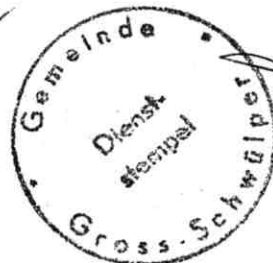
Von den Bestimmungen dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und das Bauvorhaben sich trotz der Abweichung ohne Störung in die vorhandene oder beabsichtigte Bebauung der Umgebung einfügt.

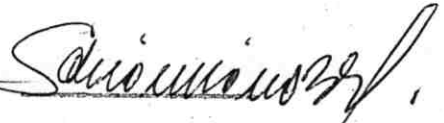
§ 6  
Inkrafttreten.

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Groß Schwülper, den 29. September 1971

  
Bürgermeister



  
Beigeordneter  
**Genehmigt**

gemäß § 3 (1) der Verordnung über Baugestaltung vom 10. 11. 1936.

Der Regierungspräsident  
Dezernat für Städtebau u. Ortsplanung

Aa.: 214 - Gi 52/70

Lüneburg, den 8. 6. 1972

Im Auftrage:



