GEMEINDE
ROSCHE
KREIS UELZEN

1/1000

BEBAUUNGSPLAN
ORTSTEIL PRIELIP
PLAN NR. 2

AUSGEARBEITET
IM AUFTRAGE UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE
ROSCHE
GEÄNDERT 1.4.1966; *) 15.10.66 u. 1.12.67
UELZEN, DEN 3. FEBR. 1966/21.12.67
o) ÄNDERUNG 1. MÄRZ 1968

ARCHITEKT BDA
KARL SCHLOCKERMANN
DIPL.-ING. REGIERUNGSBAUMEISTER A.D.
UELZEN/HANN.
TURMSTRASSE 7 / TELEFON 0581/2118

ORTSPLANER

GENEHMIGUNGSVERMERK
Genehmigt
gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60
mit Urkunde des Bauausschusses und mit der Auflage der Genehmigung
Lüneburg, den 1. 7. 1968
Der Regierungspräsident
G.Z.: 214 – Mel 14418
Im Auftrage:
Regierungsbaumeister

ÖFFENTLICH AUSGELEGT
GEM. § 2 (6) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 – BBAUG –
IN DER ZEIT VOM 17. JAN. 1968 BIS 26. FEBR. 1968
AUFGRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 9. JANUAR 1968
gez. SCHRÖDER BÜRGERMEISTER
gez. GARTZ STELLV. GEMEINDEDIREKTOR

AUFGESTELLT
GEM. § 2 (1) DES BBAUG UND ALS SATZUNG GEM. § 10 DES BBAUG VOM RAT DER GEMEINDE
BESCHLOSSEN AM 1. MÄRZ 1968
ROSCHE, DEN 1. MÄRZ 1968
gez. SCHRÖDER BÜRGERMEISTER
gez. GARTZ STELLV. GEMEINDEDIREKTOR

KEINE BEDENKEN
HAT DER LANDKREIS UELZEN
UELZEN, DEN 14. 1. 1968
DER OBERKREISDIREKTOR

ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
IST DER GENEHMIGUNGSPLAN DURCH AUSLEGUNG GEM. § 12 BBAUG ÖFFENTLICHE BEKANNT
VOM 196
BIS 196
ROSCHE, DEN 196
GEMEINDEDIREKTOR

PLANZEICHEN
FESTSETZUNGEN NACH §§ DES BUNDESBAUGESETZES - BBAUG UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BNVO -

GRENZEN §9(5): BEBAUUNGSPLAN GRENZE; VORHANDENE FLURSTÜCKE
BAULINIEN §9(1)1b: VORDERE BAULINIE (ZWINGEND); ZAHLEN = ABSTÄNDE; (HINTERE) BAUGRENZE
ÜBERBAUBARE FLÄCHEN §9(1)b: FIKT. KEINE ZWINGEND
STRASSENBEGRENZUNGS- ODER VORGARTENLINIE §9(1)1c
AUSNUTZUNGSGRAD §9(1)1a: GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ; GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
AUFZUHEBEN
OFFENE BAUWEISE
GESCHL. BAUWEISE
E=GESCHOSSIG
NEUE PARZELLEN-GRENZEN
ZUFAHRT-VERBOT
NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
(I) = EINGESCHOSSIG; DACHAUSBAU ALS AUSNAHME GEM § 31 ABS. 1 BBAUG IST ZULÄSSIG, WENN FÜR ALLE WOHNUNGEN ABSTELL- UND TROCKENRÄUME VORHANDEN SIND.
II = 2 GESCHOSSE HÖCHSTENS
(II) = 2 " ZWINGEND
SICHTWINKEL: SICHTDREIECK; VON BEBAUUNG ODER BEWUCHS ÜBER 0,80 m FREIZUHALTEN!
BAUGEBIETE GEM. §1 (2) DER BNVO v. 26. 6. 1962
WR REINES WOHNGEBIET
WA ALLGEMEINES " "
GE GEWERBEGEBIET
WS KLEINSIEDL.-GEBIET
MD DORFGEBIET

Lageplan
Gemarkung Rosche
Flur 5, 6 u. 7

Maßstab 1:1000

FLÄCHEN AUSSERHALB DER BEURTEILUNG UND GENEHMIGUNG
Flur 5
Flur 6
Flur 7
Kirchkamp
Spitzer Berg
Hofkoppel und Teyendorfer Kamp
Stückelberg
WALD
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE 1
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE 2
ERSCHL. STR. 4
ERSCHLIESSUNGSSTR.
BAUVERBOTSZONE
ZUFAHRTVERBOT
ÄUSSERSTE BAUGRENZE 20 m v. FAHRBAHN-A.K. BEI BEBAUUNG
GRÜN (BEI BEBAUUNG DER FLÄCHE)
EINMÜNDUNG MUSS GEM. STELLUNGNAHME DER STRASSENBAUVERWALTUNG – STRASSENBAUAMT LÜNEBURG, 28.3.66 – 50.85 – 1 – 198/66 – ENTFALLEN!
2 m SCHUTZPFLANZUNG
5 m GRÜN. SCHUTZSTR.
SCHUTZ-GRÜNSTREIFEN 5 m BREIT ZWISCHEN WA UND ACKER
SCHUTZ-GRÜNSTREIFEN 20 m " " WA + GE
ALLGEMEIN ZULÄSSIG SIND AUCH ANLAGEN NACH §2 (3) 1 BNVO (= SONSTIGE WOHNGEBÄUDE MIT NICHT MEHR ALS 2 WOHNUNGEN).
KEINE ZUFAHRT: NUR FUSSGÄNGER-ZUGANG
NACH KATASTERKARTE 1:2133,3 NACHKARTIERT 10. FEBR. 1966
ARCHITEKT BDA KARL SCHLOCKERMANN DIPL.-ING. REGIERUNGSBAUMEISTER A.D. UELZEN/HANN.
nach Uelzen
nach Lüchow
nach Katzen
nach Teyendorf
NACH ORTSMITTE (U. SCHULE) ROSCHE
K 16
L 264
L 264

Die vermessungstechnische Richtigkeit der Planungsunterlage wird bescheinigt:
Uelzen, den 6 Juli 1965
Katasteramt Uelzen
VI 79/65
Kost. B. I Nr. 2765/111
Im Auftrag:

Dem Architekten Fritz Ockel ist die Vervielfältigung unter den mit Bescheid des Katasteramts Uelzen vom 6.7.65 Tgb. Nr. VI 79/65 schriftlich anerkannten Bedingungen gestattet worden.

Eingegangen
15. JULI 1968
Erledigt: .....

Begründung

zum Bebauungsplan ORTSTEIL PRIELIP
der Gemeinde Rosche
Landkreis Uelzen

I
Allgemeine Begründung

In der Geminde Rosche besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime, Landhäuser, Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsdiedlungen wie für Gewerbebetriebe.

Der Bebauungsplan vom 3.Febr.1966 ist auf die Errichtung von 98 Einzelhäusern, 1 Vierfamilienhaus und einer noch nicht bekannten Anzahl von Gewerbebetrieben abgestellt. Der Wohnbedarf wird mit dem Plan für ca. 3 Jahre gedeckt.

II
Besondere Merkmale

Das Baugebiet liegt im Osten der Gemeinde Rosche jenseits der Wipperau. Die beiderseits der L 264 bereits genehmigten und durchgeführten Bauvorhaben haben mit Ausnahme eines Hauses sämtlich keine Zuwegung zur Landstraße.

Die weitere Bebauung unterliegt dem gleichen Zufahrtsverbot; die Erschließung erfolgt durch rückwärtige Wege. Die im Plan vorgesehene Bebauung rundet die begonnene ab.

III
Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von		21,7700 ha
davon geht ab die Gewerbefläche mit	-	2,2500 ha
b) Das Bruttonaugebiet beträgt demnach		19,5200 ha

Z.d.A.

Übertrag: 19,5200 ha

c) Erschließungsflächen:

1. Straßen, Wege u. Plätze

	Bezeichnung	Querschn. m	Länge m	Eckabrdg. m	Fläche qm
vorh.	Lüch. Str.	16	420	---	6720
"	K 16	15	72	80	1160
"	K 16	11	402	100	4522
"	südl. Grenzweg	9,35	312	112	3029
gepl.	Erschl. Weg n. Norden	10:2	48	---	240
	+	10	95	47	997
	Stichw. n. Westen	8,5	129	45	1142
"	Erschl. Weg n. Osten	8,5	176	93	1589
"	Verläng. dav.	5,5	45	10	258
"	Stichw. westl. K 16	8,5	20	12	182
"	Stichw.	7,5	76	6	576
"	ostw. K 16	8,5	221	35	1913
"	Stichw. Ost	7,5	39	6	299
"	Straße z. Acker (Gewerb. Fl.)	10,0	104	40	1080
"	Südl. Erschl. Weg n. Osten	8,5	268	72	2350
"	Fußweg	5,0	45	---	225
"	Wendeplatz (Restfl.)				2386
2.	Parkflächen				1615
	Grünflächen				5970
					36253 – 3.6253 ha

(=18,20% des Bruttobaugebietes)

d) Das Nettobauland beträgt mithin: 15.8947 ha

davon sind bebaut – 8.4150 ha

Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland: 7.4797 ha

e) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind	55	Einf.Häuser	mit	70 WE
geplant "	43	"	"	54 WE
				124 WE
dazu 4 Wohngen im Vierf.Haus			"	4 WE
				128 WE

128 WE x 3,5 = 448 Personen
= 30 " je ha Nettobauland

f) Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

10.880 qm x 0,3 (WS)	=	3.264 qm
116.067 qm x 0,2 (WA)	=	23.213 qm
32.000 qm x 0,6 (MD)	=	19.200 qm
		45.677 qm

IV
Verkehrliche Erschließung

Sie erfolgt durch Anschluß der neuen Erschließungsstraßen an vorhandene Einmündungen von der L 264 und K 16 aus bzw. von Rundlingsplätzen des Ortsteils Prielip. Von den klassifizierten Straßen sind die neugeplanten Grundstücke durch Zufahrtverbot getrennt.

V
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trinwasserversorgung geschieht durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, für die die Gemeinde den Anschluß an die Kreiswasserversorgung geplant hat. Die Beseitigung von Schmutzwasser wird durch die bereits geplante neue Kläranlage der Gemeinde erfolgen. Für die Kanalisation des Ortes liegt auch die Planung vor. Die Regenwässer werden über das Regenwasserleitungsnetz der Wipperau zugeführt.

VI

Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen, Wege und Parkplätze mit einer Gesamtfläche von 36.253 qm enthalten.

Davon gehen ab die vorhandenen Straßen mit insgesamt 15.431 qm

so daß angesetzt sind 20.822 qm

Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 40,--DM/qm für Erwerb und Freilegung der Fläche, für Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von DM 832.880,--.

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

VII

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen, Wege und Grünanlagen die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.

Rosche, den -1. März 1968 1968

Gemeinde Rosche

H. Mrozek i.V. Gunz

Bürgermeister Gemeindedirektor

Gemeinde Rosche * Landkreis Uelzen *