

* siehe Änderung gem. § 13 BBauG
Sinsau: 15.9.77

Gemarkung Rosche
Flur 7
Maßstab 1:1000

Bebauungsplan "Stückelberg" der Gemeinde
Rosche Landkreis Uelzen

Ausgearbeitet im Auftrage und
im Einvernehmen mit der Gemeinde
Rosche.
Uelzen, im Oktober 1971

Dipl. Ing. *W. J. J.*
Kreisplaner

Öffentlich ausgelegt gem. § 2 (6) BBauG
in der Zeit vom 15.1.1972 bis zum 16.2.1972
aufgrund der Bekanntmachung vom 20.11.1971

W. J. J.
Gemeindedirektor

Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG und als Satzung
gem. § 10 BBauG und § 6 NGO vom Rat der
Gemeinde beschlossen am 22.5.1973
Rosche, den 14.7.1973

W. J. J.
Bürgermeister
W. J. J.
Gemeindedirektor

Der Landkreis Uelzen hat keine Bedenken

Uelzen, den 14. Juli 1973
W. J. J.
Der Oberkreisdirektor

Genehmigungsvermerk:

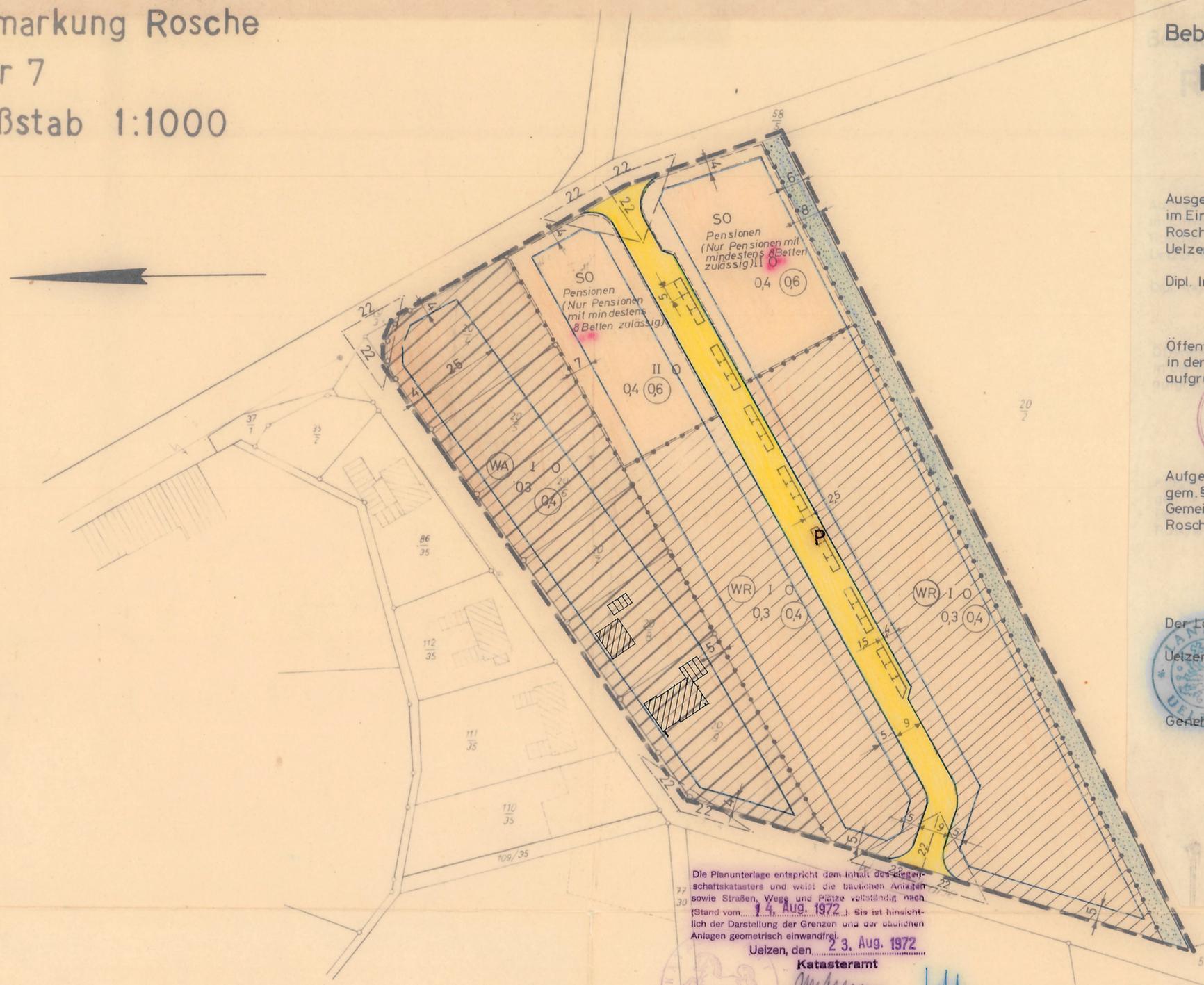
Genehmigt
gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes
vom 23.6.60

Lüneburg, den 13. Sept. 1973
Der Regierungspräsident
G. Z.: 214 - Uel 144/7

Im Auftrag:
W. J. J.
Balle

Öffentlich ausgelegt gem. § 12 BBauG
aufgrund der Hinweisbekanntmachung
vom im Amtsblatt für den Land-
kreis Uelzen Nr. vom

Gemeindedirektor



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegen-
schaftskatasters und weist die tatsächlichen Anlagen
sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
(Stand vom 14. Aug. 1972). Sie ist hinsicht-
lich der Darstellung der Grenzen und der tatsächlichen
Anlagen geometrisch einwandfrei.
Uelzen, den 23. Aug. 1972
Katasteramt
W. J. J.

Planzeichen u. Festsetzungen:

- Reine Wohngebiete § 3 BauNVO
Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen
(kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
sind auch allgemein zulässig.
- Allgem. Wohngebiete § 4 BauNVO
- I** Eingeschossig Dachausbau gem.
§ 31 (1) BBauG ist zulässig, wenn für alle
Wohnungen Abstell- u. Trockenräume
vorhanden sind.
- II** Zweigeschossig Höchstgrenze
- 0,4** Grundflächenzahl
- (0,4)** Geschosflächenzahl

- O** Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P** Öffentliche Parkfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung

- Sichtdreieck von jeglicher
Sichtbehinderung über 80cm
Höhe über der Fahrbahn freizu-
haltende Fläche.
- Grenze des Plangebietes
- Grünfläche Fläche mit Be-
pflanzungsgebot - auf diesen
Flächen sind wahlweise
Flieder, Kornelkirische, Forsythie, Weide, Haselnuß,
Weißbuche, Taxus, Eibe, Ilex, Heckenrose, Schwarz-
dorn oder Weißdorn anzupflanzen und dauernd
zu unterhalten (1 Pflanze pro 2 qm)
- S0 Pensionen** Sondergebiet § 11 BauNVO
(Nur Pensionen mit mindestens
8 Betten zulässig)

Dem Landkreis Uelzen - Planungsamt -
ist die Vervielfältigung unter den mit
Bescheid des Katasteramts Uelzen
vom 24. März 1971 - V. 1265/70
schriftlich anerkannten Bedingungen
gestattet worden.
Uelzen, den 24. März 1971 Katasteramt
im Auftrage
W. J. J.

Stand: 20.10.1971
14.4.1971
14.4.1972

→ 1. Änd.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Stückelberg" der Gemeinde Rosche, Landkreis Uelzen

I. Allgemeine Begründung

Auf Grund der steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat sich die Gemeinde Rosche veranlaßt gesehen, erneut einen Bebauungsplan für das Gebiet "Stückelberg" gemäß dem Bundesbaugesetz aufzustellen. Für dieses Gebiet hatte die Gemeinde bereits im Jahre 1965 einen Entwurf erarbeitet. Das Verfahren wurde jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht zum Abschluß gebracht.

II. Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt ein allgemeines Wohngebiet (WA) ein reines Wohngebiet (WR) sowie ein Sondergebiet für Pensionen mit mindestens 8 Betten vor. Der Dachausbau als Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG ist in den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise zulässig, wenn für alle Wohnungen Abstell- und Trockenräume vorhanden sind.

Für Bebauungen im Plangebiet sind die auf dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bindend.

III. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	28.000 qm
b) Für Straßen und Parkflächen sind ausgewiesen	2.500 qm
c) Grünflächen mit Bepflanzungsgebot	<u>1.660 qm</u>
somit stehen für Bebauungen zur Verfügung:	23.740 qm

=====

Es sind in der Planung 28 Neubauten mit 39 Wohnungseinheiten vorgesehen. Bei einer durchschnittlichen Familiengröße von 3,0 Personen ergibt sich innerhalb des Plangebietes eine Bewohnerzahl von 117 Personen.

IV. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet schließt sich südlich an den Ortsteil Prielip an. Die neugeschaffenen Baugrundstücke werden durch die Wiesenstraße und durch eine 9 m breite Erschließungsstraße erschlossen.

V. Wasserversorgung

Die Gemeinde Rosche ist Mitglied des Wasserversorgungszweckverbandes Landkreis Uelzen. Die Wasserversorgung ist durch den Verband sichergestellt.

VI. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer sollen in die in Bau befindliche Kläranlage der Gemeinde Rosche eingeleitet werden.

VII. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Müllabfuhrzweckverband der Gemeinden im Landkreis Uelzen.

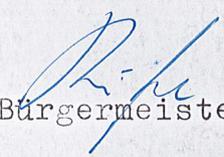
VIII. Kosten und Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind eine Erschließungsstraße sowie Parkflächen mit einer Gesamtfläche von 2500 qm vorgesehen. Bei einem Durchschnittssatz von 30,-- M/qm für Straßenausbau, Regenwasserkanalisation und Beleuchtung ergeben sich Kosten in Höhe von 75.000,-- M. Gemäß § 129 BBauG trägt die Gemeinde mindestens 10% des Erschließungsaufwandes.

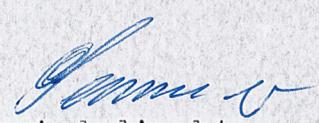
IX. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Parkplätze diese für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.

Rosche, den ^{6. 6. 1973}
~~17. OKT. 1972~~


Bürgermeister




Gemeindedirektor