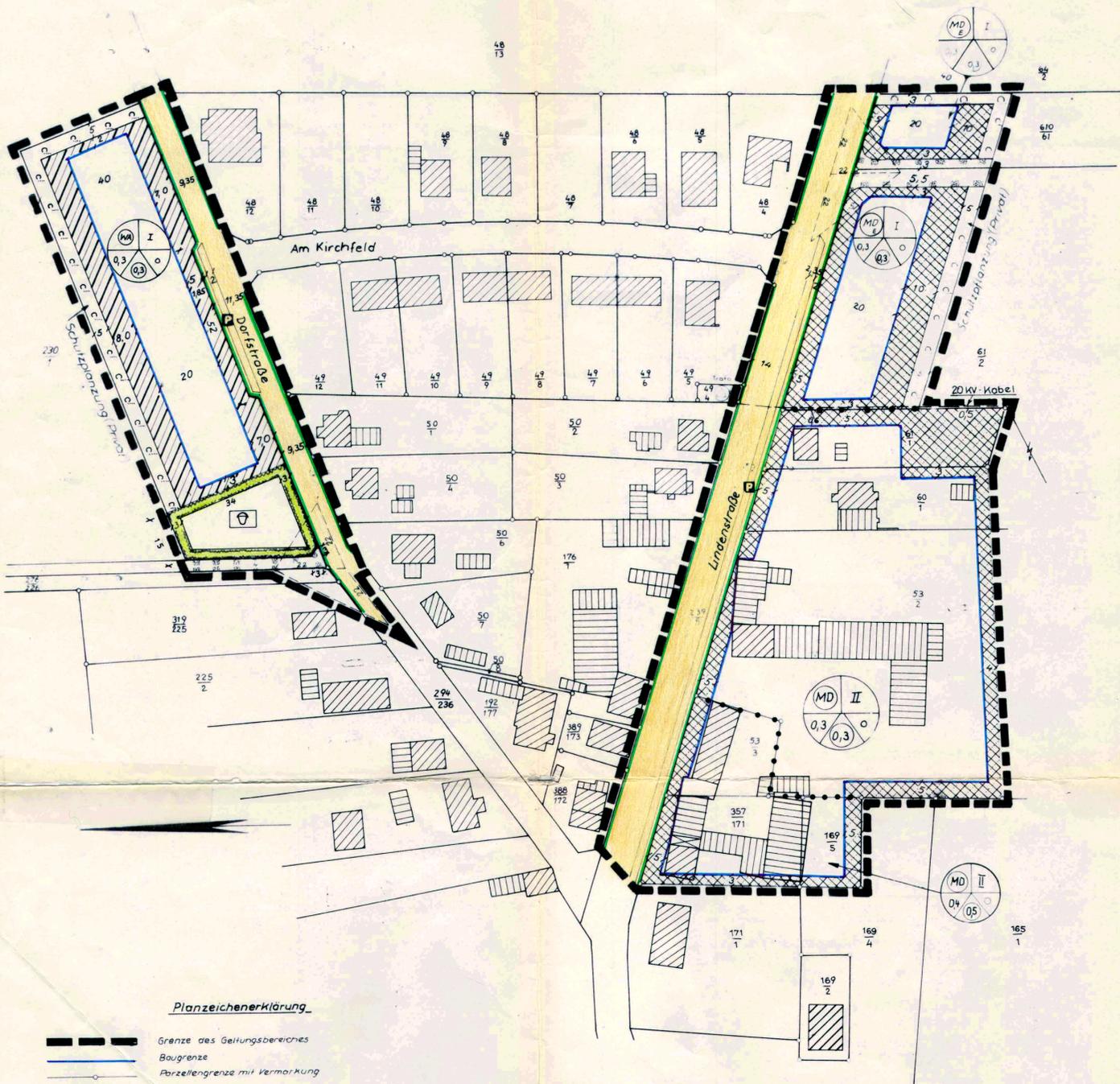


Gemarkung ALLERBUTTEL Flur 2



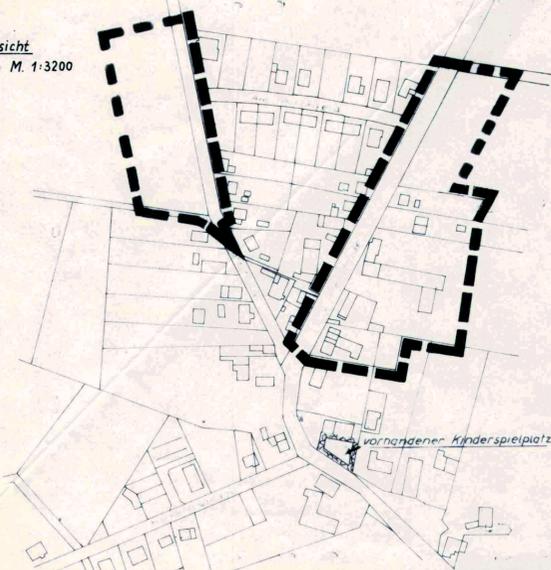
Planzeichenerklärung

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Parzellengrenze mit Vermarkung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- 20 KV-Erkkabel
- Sichtdreieck (siehe textliche Festsetzung)
- Öffentliche Grünfläche mit 3m breiter Schutzpflanzung
- Spielplatz
- Parkplatz
- Allgemeines Wohngebiet
- Dorfgebiet
- Dorfgebiet mit eingeschränkter baulicher Nutzung (siehe textliche Festsetzung)
- Zahl der Vollgeschosse (Möchstgrenze)
- Offene Bauweise
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Schutzpflanzung (siehe textliche Festsetzung)
- Mit Beh-Fahr- und Leitungsrechten für die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen zu belastende Fläche (gemäß § 9 Abs 1 (2) BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

- 1) Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von Bewuchs- und Bebauung sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenkrone freizuhalten.
- 2) Die Schutzpflanzung (Privat) ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BBauG 77 mit 20-30 heimischen Bäumen und Sträuchern auf 100 qm vom jeweiligen Eigentümer anzulegen und zu unterhalten.
- 3) Die Mindestgröße der Bauplätze beträgt 800 qm. Die Mindestgröße beträgt 20 m mit Ausnahme der Flurstücke 61/1 und 60/1 auf der Südseite der Lindenstraße, die in ihrer vorhandenen Breite weiterhin bebaut werden können.
- 4) Die um den Kinderspielplatz vorgesehene Schutzpflanzung ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BBauG mit 20-30 heimischen Bäumen und Sträuchern auf 100 qm anzulegen und zu unterhalten.
- 5) Die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) 1, BauNVO), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) 2, BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 (3) 5, BauNVO) sind im Allgemeinem Wohngebiet unzulässig.
- 6) Im Dorfgebiet mit eingeschränkter baulicher Nutzung ist die Errichtung von:
 - (§ 5 (2) 1, BauNVO), Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
 - (§ 5 (2) 4, - " -), Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - (§ 5 (2) 5, - " -), Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - (§ 5 (2) 6, - " -), Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
 - (§ 5 (2) 8, - " -), Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - (§ 5 (2) 9, - " -), Gartenbaubetriebe,
 - (§ 5 (2) 10, - " -), Tankstellen,
 unzulässig.

Übersicht
im M. 1:3200



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.3.78). Die Übertragbarkeit derselben zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 6.6.1979
 Dipl. Ing. Müller
 öffentl. best. Verm. Jng.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Dipl. Ing. H. Gade.

Wolfsburg, den 24.1.79
 28.4.1979
 5.10.78
 Dipl. Ing. Gade
 Ortsplaner

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat in seiner Sitzung am 24.01.79 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 20 Abs 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BBl. I S. 2256, S. 3617) am 14.02.1979 ortsüblich durch **Aushang** bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 02.03.1979 bis 04.04.1979 öffentlich ausgelegen.

Calberlah, den 14.06.1979

 1. stellv. Bürgermeister
 Der Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 11.04.1979 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Calberlah, den 14.06.1979

 1. stellv. Bürgermeister
 Der Gemeindevorstand

Der vom Rat der Gemeinde Calberlah in seiner Sitzung vom 11.04.1979 beschlossene Bebauungsplan wird hiermit gemäß § 11 BBauG nach Maßgabe der Verfügung vom 30.9.21102-51104.063-2 vom heutigen Tage genehmigt.

Braunschweig, den 08.10.1979

 Die Bezirksregierung

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes ist im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 11 bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan am 31.12.79 rechtsverbindlich rechtskräftig.

Calberlah, den 04.01.1980

 Der Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat in seiner Sitzung am 20.12.1979 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde mit Aushang vom 28.04.1978 öffentlich bekanntgemacht.

Calberlah, den 14.06.1979

 1. stellv. Bürgermeister
 Der Gemeindevorstand

Bebauungsplan

"Am Kirchfeld" - Erweiterung

Gemeinde Calberlah
 Ortsteil Allerbüttel
 Landkreis Gifhorn

Maßstab 1:1000

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Am Kirchfeld"-Erweiterung-
im Ortsteil Allerbüttel der Gemeinde Calberlah

A. Allgemeines

A.1 Calberlah mit dem unmittelbar angrenzenden Ortsteil Allerbüttel liegt an der Einmündung des Elbe-Seitenkanals in den Mittellandkanal. Die Ortslagen werden im Westen, Süden und Osten durch die vorstehend genannten Kanäle und im Norden durch die Eisenbahnlinie Hannover - Wolfsburg - Berlin begrenzt. Über die unmittelbar durch die bebauten Ortslage führenden Straßen: L 292, K 68, K 69 und K 64 ist Calberlah an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Besonders günstige Straßenverbindungen bestehen nach Gifhorn (10 km) und Wolfsburg (14 km).

Eine Bahnstation ist ebenfalls vorhanden.

Die Gemeinde Calberlah selbst hat z. Zt. 3250 Einwohner.

Der Ortsteil Allerbüttel liegt unmittelbar nördlich der L 292 und grenzt an den bebauten Teil (Sportplätze) von Calberlah im Osten an. Der Ortsteil Allerbüttel hat z. Zt. 467 Einwohner.

A.2 Das neue Baugebiet besteht aus 2 Teilflächen, die im Osten des Ortsteiles Allerbüttel liegen. Sie liegen auf der Nordseite der Dorfstraße bzw. Südseite der Lindenstraße. Diese Straßen führen in die Feldmark und dienen im weiteren Teil der Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Zunächst war der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf 2 noch unbebauten Teilflächen begrenzt, die eine Gesamtgröße von rd. 1,0 ha (ohne die Wegeflächen der Dorfstraße und der Lindenstraße) haben und die aufgrund der Lage als Baulücken anzusehen sind.

Aufgrund der Verfügung der Bezirksregierung Braunschweig vom 14.12.1978 erfolgte aus Immissionschutzgründen eine Erweiterung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf einen Teil der bebauten Ortslage, in der die landwirtschaftlichen Betriebe Meyer und Hoffmann liegen. Dieser weitere Teil umfaßt eine Fläche von 1,16 ha, so daß der Geltungsbereich eine Gesamtfläche von 2,47 ha umfaßt.

B. Vorbereitende Bauleitplanung

B.1 Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel entwickelt. In ihm ist die Ausweisung der Flächen dieses Bebauungsplanes erfolgt als:

a) Die unbebauten Flächen:

Allgemeines Wohngebiet mit der Geschoßflächenzahl von 0,3

b) Die bebauten Flächen:

Dorfgebiet mit der Geschoßflächenzahl von 0,5.

B.2 Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm ist für den Ortsteil Allerbüttel die Eigenentwicklung vorgesehen.

C. Planung

Notwendigkeit der Planaufstellung

C.1 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, da zur Deckung des Eigenbedarfes des Ortsteiles Allerbüttel nicht genügend Baugrundstücke in anderen Baugebieten sowie auch an Baulücken zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sollen die Erschließungsanlagen ausgebaut werden und hierzu ist eine das Baugebiet abgrenzende Planung notwendig.

C.2 Art der baulichen Nutzung

a) Die Flächen südlich der Lindenstraße aus Immissionschutzgründen auf Wunsch der Landbauaußenstelle Braunschweig insgesamt als Dorfgebiet, da in ihnen die landwirtschaftlichen Betriebe Meyer und Hoffmann liegen von denen Immissionen ausgehen, die nur im Dorfgebiet zulässig sind.

Um einmal die landwirtschaftlichen Betriebe nicht in ihrer Nutzung zu beschränken und zum Anderen, um zu verhindern, daß von den noch unbebauten Flächen wieder wesentliche Emissionen ausgehen, die das im Norden angrenzende Allgemeine Wohngebiet - Bebauung westlich und östlich der Straße "Am Kirchfeld" - belästigen, erfolgte eine Gliederung des Dorfgebietes wie folgt:

- 1) Der bebaute Teil in einer Größe von rd. 1,1 ha als Dorfgebiet mit nicht eingeschränkter baulicher Nutzung.
- 2) Die nach Osten angrenzenden noch nicht bebauten Flächen in einer Größe von rd. 0,4 ha als Dorfgebiet mit eingeschränkter baulicher Nutzung in denen zulässig sind:
 - 1) Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - 2) sonstige Wohngebäude,
 - 3) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

unzulässig sind dagegen:

- 1) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
 - 2) Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - 3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 4) Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
 - 5) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - 6) Gartenbaubetriebe
 - 7) Tankstellen.
- b) Das Gebiet nördlich der Dorfstraße ist, wie im Flächennutzungsplan bereits vorgesehen, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- Um den bestehenden Charakter der angrenzenden Bebauung nicht zu ändern und weitere Belästigungen von Geräuschen und Gerüchen auszuschließen, ist in diesem Teil die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Tankstellen unzulässig.
- Entsprechend dem ländlichen Charakter vom Ortsteil Allerbüttel muß aber insbesondere die Möglichkeit zur Schaffung von Einrichtungen für die Kleintierhaltung bestehen bleiben.
- c) Um zu verhindern, daß eine städtebaulich nicht erwünschte zu große Verdichtung mit Gebäuden erfolgt, wurde für den gesamten Bebauungsplanbereich festgelegt:
- 1) Mindestbreite der Baugrundstücke 20 m
mit Ausnahme der Flurstücke 61/1 und 60/1 auf der Südseite der Lindenstraße, die in ihrer vorhandenen Breite weiterhin bebaut werden können.
 - 2) Mindestgröße der Baugrundstücke 800 qm

0.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt:

- a) Die bereits bebauten Flächen, die als Dorfgebiet ausgewiesen sind und deren Nutzung nicht eingeschränkt ist:

Grundflächenzahl 0,4 bzw. 0,3

Geschoßflächenzahl 0,5 bzw. 0,3

Geschoßzahl II (Höchstgrenze)

Offene Bauweise.

- b) Das Dorfgebiet mit eingeschränkter baulicher Nutzung sowie das Allgemeine Wohngebiet:

Grundflächenzahl 0,3

Geschoßflächenzahl 0,3

Geschoßzahl I

Offene Bauweise.

D. Soziale Einrichtungen

In einer Entfernung von ca. 300 m von diesem Baugebiet - vor der alten Schule -, befindet sich ein Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 300 qm. Da er dort nicht für immer wird bleiben können, ist entsprechend dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz im Planbereich ein Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 880 qm - mit einer nutzbaren Fläche von rd. 550 qm - ausgewiesen.

Dieser Kinderspielplatz hat eine Größe die ausreicht, um für sämtliche Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren im östlichen Teil von Allerbüttel eine genügend große Spielfläche zur Verfügung zu haben.

E. Grünanlagen

Um die noch nicht bebauten Flächen ist auf der Nord-, Ost- und Südseite zur freien Landschaft hin eine private Schutzpflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die Pflanzung dient der Eingrünung des Gebietes sowie als Schutz gegenüber den Einflüssen aus der freien Landschaft. Sie ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BBauG mit 20 - 30 heimischen Bäumen und Sträuchern auf 100 qm vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten.

Um den Kinderspielplatz ist ebenfalls eine entsprechende Schutzpflanzung von 20 - 30 heimischen Bäumen und Sträuchern auf 100 qm vorgesehen.

Auf der Südseite und auch auf der Nordseite der Lindenstraße sind Linden als Straßenbäume vorhanden. Der Bestand soll erhalten und entsprechend der Darstellung im Bebauungsentwurf erweitert und in der Zukunft erhalten bleiben.

Auf dem Längsparkstreifen in der Dorfstraße sollen 3 Bäume gepflanzt werden.

F. Erschließung

F.1 Die beiden Teilflächen dieses Bebauungsplanes werden durch die bereits vorhandenen aber nur zum Teil ausgebauten Straßen -Dorfstraße und Lindenstraße- erschlossen.

Die Straßenbreiten betragen 9,35 m bzw. 14,0 m. Der vorgesehene Ausbau ist den Profilen im Bebauungsentwurf zu entnehmen.

Bei der Festsetzung des Ausbauquerschnittes der Lindenstraße ist berücksichtigt, daß die dort vorhandenen Linden erhalten bleiben.

Die Erschließung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen der Flurstücke 230/1, 610/61 und 61/2, erfolgt jeweils über einen privaten Wirtschaftsweg, der im Eigentum der Landwirte bleiben soll. Für die Wege ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen festgelegt.

Aus Sicherheitsgründen sind an der Einmündung der Wirtschaftswege auf die Dorfstraße bzw. Lindenstraße die notwendigen Sichtdreiecke festgesetzt.

F.2 Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowohl in der Dorfstraße als auch in der Lindenstraße Längsparkstreifen neben der Fahrbahn in einer Breite von 2,0 m vorgesehen.

G. Ver- und Entsorgung

a) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation mit anschließendem Einleiten in die Kläranlage der Samtgemeinde in Isenbüttel.

b) Regenwasserbeseitigung

Die Regenwasserbeseitigung ist durch die vorhandene Regenwasserkanalisation gegeben.

c) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Reinwassernetz des Wasserverbandes Gifhorn.

Bei der Anlage neuer Wasserleitungen ist gemäß der Stellungnahme des Landkreises Gifhorn vom 11.8.1978 darauf zu achten, daß die Leitungen einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. Darüber hinaus ist darauf zu achten, daß Hydranten in ausreichender Zahl angebracht werden, damit von den einzelnen Grundstücken bei Feuergefahr in einer Höchstentfernung von 200 m ein Hydrant erreichbar ist.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Landelektrizität Fallersleben sichergestellt.

Im Abstand von ca. 0,5 - 1,0 m verläuft entlang der Südgrenze des Flurstückes 61/2 ein 20 kv-Hochspannungskabel (siehe hierzu Eintragung im Bebauungsplan und Bebauungsentwurf).

e) Müllbeseitigung

Die Beseitigung von Haus- und Sperrmüll ist aufgrund der Satzung über die Müllbeseitigung im Landkreis Gifhorn durch den Anschluß an die zentrale Müllabfuhr sicherzustellen.

Sämtliche Baugrundstücke sind an diese zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.

H. Bodenordnende Maßnahmen

Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen dieses Baugebietes wird die Gemeinde von den Grundstückseigentümern die Straßenflächen sowie die Fläche des Kinderspielplatzes käuflich erwerben.

Bei Weigerung der Grundstückseigentümer diese Flächen abzugeben, ist ein Enteignungsverfahren vorgesehen.

Nach erfolgtem Ausbau werden die Kosten für den Ausbau der Erschließungsanlagen entsprechend dem gültigen Ortsrecht umgelegt. Hierbei sind die Kosten wie folgt aufzubringen:

Gemeinde 10 %

Anlieger 90 %.

Da der Ausbau der Erschließungsanlagen im Baugebiet "Am Kirchfeld" in den Jahren 1979 - 1980 vorgesehen ist, so wird die Gemeinde die von ihr aufzubringenden Erschließungskosten in den Haushaltsplänen der Jahre 1979 und 1980 bereithalten.

I. Statistische Angaben

I.1 Flächenangaben

- a) Gesamtfläche des Bebauungsplanbereiches rd. 2,47 ha
b) Straßen einschließlich Längsparkstreifen

Bezeichnung	Querschnitt	Länge	Fläche
Dorfstraße	9,35 m	109 m	1019 qm
	11,35 m	51 m	579 qm
Lindenstraße	14,02 m	252 m	<u>3533 qm</u>
		insgesamt:	5131 qm
	Kinderspielplatz:		<u>880 qm</u>
	Gesamtfläche der Erschließungsanlagen:		6011 qm
	% des Bruttobaugebietes:		24 %.

I.2 Besiedlungsdichte

- Vorhanden sind: 5 Wohngebäude
geplant sind: 9 Einfamilienhäuser mit insgesamt 14 WE;
14 x 3,5 = 49
Besiedlungsdichte: 26 Personen auf 1 ha Nettobauland.

K. Überschlägliche Kostenschätzung der Erschließung

K.1 Kosten nach dem Bundesbaugesetz

1) Erwerb und Freilegung der Flächen		
für die Erschließungsanlagen		
(einschließlich der Fläche für den		
Kinderspielplatz)	rd.	30000,-- DM
2) Erstmalige Herstellung der Erschließungs-		
anlagen einschließlich der Einrichtungen		
für ihre Entwässerung und Beleuchtung	rd.	285000,-- DM
3) Einrichtung des Kinderspielplatzes	rd.	8000,-- DM
	<u>rd.</u>	<u>323000,-- DM</u>
Gesamtkosten:		
davon Kostenträger: Gemeinde 10 %	rd.	32300,-- DM
Anlieger 90 %	rd.	290700,-- DM
		=====

K.2 Sonstige Kosten

1) Wasserversorgung		18000,-- DM
2) Abwasserbeseitigung		66000,-- DM
3) Elt-Versorgung		18000,-- DM
4) Regenwasser		40000,-- DM
	<u>rd.</u>	<u>142000,-- DM</u>
Gesamtkosten:		=====

Diese Kosten sind aufgrund von Ortssatzungen von den Anliegern zu tragen.

Ein Teil der Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits verlegt. Von den zukünftigen Bauherren sind lediglich noch die anteiligen Kosten zu tragen.

Der Planer:

Wolfsburg, den 6.5.1978
18.1.1979

.....
Dipl.-Ing.

Für die Gemeinde:

Calberlah, den 11.04.79.....

.....
Der Gemeindedirektor

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan
nebst Bebauungsentwurf gemäß § 2 a Abs.6 BBauG vom ^{2.3.1979}
bis ^{4.4.1979} öffentlich ausgelegt.

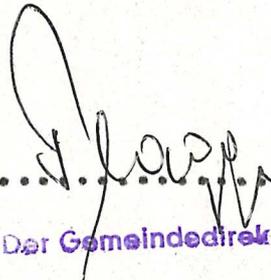
Calberlah, den ^{14.06.79}


.....
Der Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat diese Begründung zum
Bebauungsplan "Am Kirchfeld" -Erweiterung- in seiner
Sitzung am ^{11.04.79} beschlossen.

Calberlah, den ^{14.06.79}




.....
Der Gemeindedirektor