



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanV 81)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD DORFGEBIETE
 MDe DORFGEBIETE, EINGESCHRÄNKT, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
 1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE
 △ NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG, offene Bauweise
 - - - BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 STRASSENBELEGUNGSLINIE
 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 WIRTSCHAFTSWEG
 SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH
 PARKANLAGE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, s. textliche Festsetzung Ziff. 6
 ZU ERHALTENDER BAUM, s. textliche Festsetzung Ziff. 7

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

--- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- AUSSERHALB DER OBERBAUBAREN FLÄCHEN SIND GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLATZE NICHT ZULÄSSIG.
- ZUGELASSEN SIND NUR GRUNDSTÜCKE VON MIND. 700 qm GRÖSSE.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN: DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBOSENS "OKFE" DARF BEI EBENEM GELANDE NICHT HÖHER ALS 0,60 m ÜBER DEM BEZUGSPUNKT UND NICHT TIEFER ALS DER BEZUGSPUNKT LIEGEN (NORMALHÖHE). BEZUGSPUNKT IST DIE HÖHENLAGE DES IN DER STRASSENBELEGUNGSLINIE LIEGENDEN PUNKTES, VON DEM AUS EIN RECHTER WINKEL ZUR MITTE DER STRASSESEITIGEN GEBÄUDESEITE FÜHRT. STEIGT ODER FÄLLT DAS GELANDE VOM BEZUGSPUNKT ZUR MITTE DER STRASSESEITIGEN GEBÄUDESEITE, SO IST DIE NORMALHÖHE UM DAS MASS DER NATÜRLICHEN STEIGUNG ODER DES GEFÄLLES ZU VERÄNDERN. EINE VON DER VORSTEHENDEN FESTSETZUNG ABWEICHENDE HÖHENLAGE KANN ZUGELASSEN WERDEN, WENN DER GRUNDWASSERSTAND ODER DIE HÖHENLAGE DER ENTWÄSSERUNGSANLAGEN DIES ERFORDERN.
- DAS DORFGEBIET MD GEM. § 5 BAUNVO IST GEM. § 1 (4) BAUNVO GELIEDERT. IM EINGESCHRÄNKTEN DORFGEBIET MDe SIND NICHT ZULÄSSIG: SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE UND TANKSTELLEN. NUR AUSNAHMSWEISE SIND ZULÄSSIG: WIRTSCHAFTSSTELLEN LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER BETRIEBE.
- IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULÄSSIG:
 - STELLPLATZE UND GARAGEN
 - NEBENANLAGEN I. S. DES § 14 (1) BAUNVO, EINFRIEDUNGEN UND BEWUCHS MIT MEHR ALS 0,80 m HOHE ÜBER STRASSENKANTE; HIERVON AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINEM KANONENSATZ NICHT UNTER 2,50 m.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25a + b BAUGB. INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN" GILT FOLGENDES PFLANZGEBOT:
 - JE 1 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN STRAUCHARTIGES GEHÖLZ WIE FELDAMORN, HAINDUCHER, SCHLEHE, HARTRIEGEL, HASEL, PFAFFENHÜTCHEN ZU PFLANZEN.
 - JE 1 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE EBERSICHE, BIRKE, VOGELKIRSCH, LINDE, ESCHER, ZU PFLANZEN.
 - JE 20 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE EBERSICHE, BIRKE, VOGELKIRSCH, LINDE, ESCHER, ZU PFLANZEN.
 - DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERFALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.

ORTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 1 - GELTUNGSBEREICH
 Diese ORTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Haagenmatten-Ost". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN
 Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 28° zulässig.

§ 3 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG
 Für die Deckung der Sattel- und Krüppelwalmdächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton in den Farbtönen ORANGE und ROT: RAL 2001 (Rotorange) und 2002 (Blutorange) RAL 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmisrot) - 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) zulässig.

§ 4 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE
 Zulässig sind nur Außenwände mit Putz, Klinker und Fachwerk.

§ 5 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG; ART UND HOHE VON EINFRIEDUNGEN
 Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind als lebende Hecken und senkrechte Holzlattenzäune in einer Höhe bis zu 80 cm über Oberkante Straßennachse zulässig.

§ 6 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
 Ordnungsgemäß handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 7 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 10.000,- DM geahndet werden.

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3; 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253) und der §§ 56; 97; 98 der Nieders. Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), i.V.m. § 1 der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 14.07.1987 (Nds. GVBl. S. 122) und des § 40 Abs. 1 Nr. 4 und 5 der Nieders. Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) - sämtliche Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit geltenden Fassungen - hat der Rat der Gemeinde Calberlah diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Calberlah, den 15. Juni 1992
 gez. Astell, Hellwig, Bürgermeister
 Siegel

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.06.1991... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.05.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Calberlah, den 15. Juni 1992
 gez. Marschhaus, Stadt/Gemeindedirektor
 Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben mit Begründungen vom 18.10.1991 bis 18.11.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Calberlah, den 15. Juni 1992
 gez. Marschhaus, Stadt/Gemeindedirektor
 Siegel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.04.1990). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Liegenschaft ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 12.05.1992
 gez. A. Meyer, Katasteramt
 Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
 Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Büro für Stadtplanung
 Bohlweg 1, Ruf 1604
 3300 Braunschweig
 Braunschweig, den 08.04.92

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.06.1991... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung wurden am 08.05.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Calberlah, den 15. Juni 1992
 gez. Marschhaus, Stadt/Gemeindedirektor
 Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen vom 18.10.1991 bis 18.11.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Calberlah, den 15. Juni 1992
 gez. Marschhaus, Stadt/Gemeindedirektor
 Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen haben mit Begründungen vom 18.10.1991 bis 18.11.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Calberlah, den 15. Juni 1992
 gez. Marschhaus, Stadt/Gemeindedirektor
 Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen vom 18.10.1991 bis 18.11.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Calberlah, den 15. Juni 1992
 gez. Marschhaus, Stadt/Gemeindedirektor
 Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen vom 18.10.1991 bis 18.11.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Calberlah, den 15. Juni 1992
 gez. Marschhaus, Stadt/Gemeindedirektor
 Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen vom 18.10.1991 bis 18.11.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Calberlah, den 15. Juni 1992
 gez. Marschhaus, Stadt/Gemeindedirektor
 Siegel

**GEMEINDE CALBERLAH
 ORTSTEIL ALLERBÜTTEL
 HAAGENMATTEN-OST
 BEBAUUNGSPLAN**

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 3300 Braunschweig

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, daß die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegter Urschrift übereinstimmt.

den
 Gemeindedirektor

ÜBERSICHT M 1:25000

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Calberlah ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel im Landkreis Gifhorn. Nach landesplanerischen Zielvorgaben ¹⁾ kommt der Samtgemeinde Isenbüttel die Funktion eines Grundzentrums zu (Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs). Sie gehört zum Ordnungsraum Braunschweig ²⁾. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises weist der Samtgemeinde außerdem besondere Erholungsfunktion zu. Calberlah ist neben dem zentralen Ort Isenbüttel die Gemeinde innerhalb der Samtgemeinde, in der das Wohnen besonders entwickelt werden soll. Sie ist über die Landesstraße L 292 und die Kreisstraßen K 64, K 68 und K 69 in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Als Ortsteil der Gemeinde Calberlah liegt Allerbüttel unmittelbar östlich des Gemeindehauptortes. Das Dorf hat z. Zt. ca. 610 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel (Stand: 4. Änderung) entwickelt.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um in Allerbüttel weitere Bauflächen zur Verfügung zu stellen. In diesem Ortsteil sind z. Zt. in rechtskräftigen Bebauungsplänen keine Flächen mehr vorhanden, so daß die weitere Entwicklung nicht möglich ist. Auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes für den nördlichen Ortsrand wird als 1. Bauabschnitt der nun vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Die Planung sieht hier ein dörfliches Mischgebiet in lockerer Bebauung vor. Zur Ausbildung des Ortsrandes sind Eingrünungen und die Anlagen eines

¹⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Gifhorn 1985

Ortsrandweges vorgesehen. Wegen der exponierten Lage wird außerdem mit einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für die Einordnung in den Ort und die Umgebung gesorgt.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete (Dorfgebiete - MD)

Die Bauflächen des Plangeltungsbereichs werden als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Dies entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Im Süden des Plans wird hiermit eine vorhandene dörfliche Mischbebauung ihrem Bestand nach erfaßt. Für das neue Baugebiet nördlich davon wird das Dorfgebiet jedoch wie folgt gegliedert: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die Gliederung der Flächen wird mit der Randlage und dem erwünschten Gebietscharakter eines ländlichen Wohngebietes mit Kleinviehhaltung usw. begründet.

Auf der Grundlage der Neufassung der BauNVO wird für das Dorfgebiet (MD) eine Grundflächenzahl von 0,5 und für das eingeschränkte Dorfgebiet (MDe) von 0,3 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Für das neue Baugebiet ist die Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Dorfstraße sowie von der Dorfstraße sowie von einer Planstraße mit einer Wendeanlage. Das Gesamtkonzept sieht hier später eine Weiterführung vor. Der Ausbau ist nach den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) vorgesehen.

Ein im Plangebiet vorhandener Wirtschaftsweg ist - soweit er nicht für die Erschließung des Baugebietes ausgebaut werden soll - als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaus durch die Ausweisung von Parkplätzen im Verhältnis Wohneinheiten : Parkplätze 2 : 1 Rechnung getragen. Stellplätze werden mit entsprechenden Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Grünflächen

Am nördlichen Ortsrand wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie soll nach gesonderten Pflanzplänen angelegt werden, um die Ausbildung des Ortsrandes zu unterstützen. Weiterhin ist hier die Anlage eines Ortsrandweges vorgesehen, der im Rahmen des Gesamtkonzeptes das vorhandene Fußwegenetz ergänzt.

Im südlichen Teil des Plans ist ebenfalls eine Grünfläche vorgesehen. Hier sollen innerörtliche Grünbestände miteinander vernetzt und eine entsprechende Wegeführung ergänzt werden.

- Grünordnung und Landespflege

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Allerbüttel. Es schließen sich Ackerflächen an, die weitere Umgebung besteht jedoch im Wesentlichen aus Dauergrünland. Der Planbereich wird im Norden und Osten von einem geplanten Landschaftsschutzgebiet umgrenzt. Der Ausbildung des Ortsrandes wie der Einbindung in die freie Landschaft ist also besondere Bedeutung zuzumessen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen daher im Norden besondere Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken und weitere Grünflächen vor. Auch die Regelungen über die Geschossigkeit und Hauptrichtung der Gebäude sind im Zusammenhang mit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung auf die Ortsrandlage und Einbindung der Gebäude in die Landschaft ausgerichtet.

Im Planbereich sind eine Weide und 2 Eschen vorhanden, die aufgrund ihrer Größe besonders wertvoll für das Ortsbild sind. Sie sollen erhalten werden. Im übrigen ist davon auszugehen, daß die privaten Nutz- und Ziergärten auf den nicht überbauten Grundstücksflächen den Gebietscharakter prägen werden.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorhanden bzw. zu ergänzen. Schmutzwasser wird in den Kanal eingeleitet und der Kläranlage Isenbüttel zugeführt.

Dachflächenwasser soll auf den privaten Grundstücken versickert werden. Das Oberflächenwasser der Straßenflächen wird in den Regenkanal der Gemeinde und dann in die vorhandenen Vorfluter geleitet.

- Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Brandschutzprüfer, Freiwillige Feuerwehr) geregelt.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, daß Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6 bis 12 Jahre) ist im Norden von Allerbüttel ein Spielplatz vorhanden. Außerdem bestehen Spielmöglichkeiten im Zuge des verkehrsberuhigten Straßenausbaus.

1.4 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, grenzt nördlich an vorhandene Dorfgebiete. Im Westen und Osten ist später noch weitere Bebauung vorgesehen. Nach Norden wird der zukünftige Ortsrand gebildet.

Durch die Festlegung von besonderen Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen, -deckung und der Einfriedungen soll das neue Baugebiet in die Eigenart der örtlichen Baustruktur und der Landschaft eingefügt und Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden. Dabei geht es insbesondere um die Fortführung der in Allerbüttel typischen Bauformen, die sich im wesentlichen in der Kubatur und in der Dachlandschaft des Ortes zeigen. Daneben soll mit der Festlegung besonderer Anforderungen an die Einfriedung der Grundstücke auf die Straßenraumwirkung eingewirkt werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

- Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.
- Zu § 2: In der Ortslage Allerbüttel sind bei den Hauptgebäuden Sattel- und Krüppelwalmdächer typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, daß das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird.
- Zu § 3: Die Ausführungen zu § 2 gelten ebenso für die Material- und Farbgestaltung der Dachdeckung. Durch die Vorschrift soll Disharmonie im Ortsbild vermieden und den Gesichtspunkten eines einheitlichen Gesamtbildes Rechnung getragen werden.
- Zu § 4: In Allerbüttel sind die Hauptgebäude überwiegend in Massivbauweise mit Sichtmauerwerk bzw. verputzt vorherrschend. Dazu treten außerdem Fachwerkkonstruktionen auf. Verkleidungen der Außenwände sind nicht üblich, mit Ausnahme der mit Ziegeln behängten Wetterseiten. Von Faserzement- bzw. Kunststoffverkleidungen geht im Gegensatz hierzu eine wesentliche Verunstaltung aus, die im Ortsbild erhebliche Stö-

rungen bedeuten. Um die Geschlossenheit des Ortes nicht zu beeinträchtigen, werden diese Materialien daher ausgeschlossen.

Zu § 5: Einfriedungen sind für das Straßenbild von besonderer Bedeutung. Die Beschränkung auf Hecken und Holzlattenzäune dient der Einfügung des neuen Baugebietes in die dörfliche Ortslage und der Vermeidung von untypischen, dem städtischen Raum zuzuordnenden Gestaltungselementen.

Zu § 7: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

1.4 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN

- Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Hannover weist mit Schreiben vom 08.02.1991 darauf hin, daß die Erschließung der nördlich angrenzenden Nutzflächen über die im Osten verlaufende Planstraße weiterhin jederzeit ohne Einschränkung möglich sein muß.

- Rohstoffsicherung

Die BEB Erdgas und Erdöl GmbH teilt mit Schreiben vom 18.03.1991 mit, daß sich im Näherungsbereich des Plangebietes die verfüllte Bohrung Z1 befindet. Der Schutzkreis von 5 m darf nicht überbaut werden.

- Fernmeldewesen

Die Telekom weist mit Schreiben vom 06.02.1991 darauf hin, daß zur Versorgung des Planbereiches mit Fernmeldeanlagen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen möglichst frühzeitig beim Fernmeldeamt Uelzen Dienststelle P1L 7, Postfach 100 in 3110 Uelzen angemeldet werden müssen.

- Gas- und Elektrizitätsversorgung

Die Landelektrizität GmbH weist mit Schreiben vom 07.02.1991 darauf hin, daß zur Versorgung des Planbereiches mit Elektrizität und Gas Leitungen im Bereich der Grün- und Wegefläche erforderlich werden. Bei Bepflanzungen sind die Vorschriften der DIN 1998 und das Merkblatt 'Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FaSV 939) zu beachten. Die Wegeführung und die geplante Bepflanzung sollten mit der Bauabteilung der Landelektrizität GmbH abgestimmt werden.

- Brandschutz

Der Landkreis Gifhorn weist mit Schreiben vom 19.02.1991 darauf hin, daß zur Sicherung der Löschwasserversorgung die zu errichtenden Wasserleitungen einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben müssen. Hydranten sind so anzuordnen, daß sie von jedem Baugrundstück in max. 70 m Entfernung liegen. Die Standorte der Hydranten sollten im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn festgelegt werden.

- Abfallbeseitigung

Der Landkreis Gifhorn weist mit Schreiben vom 19.02.1991 darauf hin, daß am westlichen Ende der Planstraße bis zur Erweiterung des Plangebietes eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge zu schaffen ist.

- Oberflächenwasser

Der Landkreis Gifhorn teilt mit Schreiben vom 19.02.1991 mit, daß der Nachweis des schadlosen Oberflächenwasserabflusses vor Realisierung zu erbringen ist.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat diese Stellungnahme geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Samtgemeinde Isenbüttel, Stellungnahme vom 06.04.92

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Haagematten-Ost in Allerbüttel hat die öffentliche Auslegung stattgefunden. Die Baugrundstücke sind nach meiner Kenntnis alle veräußert und die neuen Grundstückseigentümer sind dabei, Ihre Vorhaben zu planen und Bauanträge zu stellen. Hierbei ist aufgefallen, daß die Grundstücke so vermessen sind, daß eine Bebauung unter Beachtung der festgesetzten Firstrichtung nur in erheblich eingeschränktem Umfang möglich ist. Ein Befreiungsantrag liegt bereits vor und weitere sind zu erwarten.

Dadurch ist deutlich geworden, daß die v. g. Festsetzung in einem krassen Gegensatz zu den Wünschen der neuen Grundstückseigentümer steht. Durch diese Festsetzung wird die Bebauung erheblich eingeschränkt, obwohl es sich um relativ große Grundstücke handelt. Diese Grundstücke sind aber so zugeschnitten, daß sich eine Bebauung eher von Süd nach Nord anbietet.

Ich bitte Sie im Rahmen der Abwägung diesen Punkt noch einmal anzusprechen und zu überprüfen, ob die Festsetzung nicht herausgenommen werden sollte.

Beschluß:

Die Anregung der Samtgemeinde Isenbüttel wird im Hinblick auch auf die Belange Dritter beachtet. Die Stellung der baulichen Anlagen wird aus dem Anzeigeantrag ausgenommen.

Begründung:

Die vorgesehene Maßnahme dient der Berücksichtigung der Belange Dritter und einer weiteren von der Gemeinde gewollten Offenheit des Plans.

Bergamt Celle, Stellungnahme vom 21.11.91

Die Prüfung der mir zugesandten Unterlagen läßt, bezogen auf die Bohrung Calberlah Z 1 und 2, keine endgültige Aussage zu, ob Sie von den o. a. Planungen betroffen sind.

Als Anlage übersende ich Ihnen daher entsprechendes Kartenmaterial und bitte von dort um Überprüfung auf mögliche Beeinträchtigung.

Sollten sich hierzu noch Fragen ergeben, bitte ich, mich erneut anzusprechen.

Beschluß:

Nach den beigelegten Unterlagen des Bergamtes befinden sich die Bohrungen Z 1 und 2 östlich der Wegeparzelle 576/226 weiter im Norden. Die Gemeinde geht nach ihrer Überprüfung davon aus, daß die Bohrlöcher außerhalb des Plangeltungsbereichs gelegen sind.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 15.11.91

Gegen den mir mit Ihrem o.a. Schreiben vorgelegten Bebauungsplanentwurf habe ich als Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB keine Bedenken. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:

Abfallbeseitigung:

Der vorgesehene keilförmige Wendepunkt im westlichen Planbereich ergibt nicht den Mindestradius von 9,00 m. Er sollte ggf. so gestaltet werden, daß nur im südlich davon vorgesehenen Wendepunkt eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 18,00 m geschaffen wird. Auch die Einfahrt in diesen Stichweg läßt kein Befahren mit Müllschwerlastfahrzeugen zu. Ich bitte den Hinweis zu beachten, daß Straßeneinmündungen Fahrbahnradien von mind. 9,00 m erhalten müssen.

Beschluß:

Der Hinweis des Landkreises wird insofern beachtet, als in dem keilförmig ausgewiesenen Wendepunkt eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen wird. Der Radius wird eingetragen, die entsprechende Korrektur im Plan durchgeführt. Der davon ausgehende, nach Süden führende Stichweg mit dem Wendepunkt erhält eine Ergänzung in der Begründung, daß die Anlieger an den Abfuhrtagen ihre Müllgefäße zu dem o. g. keilförmigen Wendepunkt zu bringen haben und die Müllgefäße nach Entleerung auf das Grundstück zurückzubringen haben.

Bauaufsicht:

1. Die zu errichtenden Wasserleitungen müssen einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. In Abständen von ca. 150 m sind

Hydranten einzubauen, so daß von jedem Baugrundstück in etwa 70 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist. Die Standorte für die Hydranten können bei der Planung der Wasserleitung festgelegt werden.

2. Vor Beginn der Baumaßnahmen für die Erstellung der brandschutztechnischen Erschließungsanlage ist der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

Beschluß:

Auf die feuertechnischen Anlagen und das Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer erfolgt eine Ergänzung der Begründung.

3. Gegen die ÖBV über Gestaltung bestehen zwar keine grundsätzlichen bauaufsichtlichen Bedenken, allerdings weise ich darauf hin, daß der § 6, der die Kniestöcke grundsätzlich ausschließt, als nicht begründet angesehen werden muß.
 § 56 NBauO gibt der Gemeinde die Möglichkeit auch für die Form und Neigung der Dächer einen Rahmen zu setzen. Unter Form der Dächer sind Sattel-, Walm-, Mansarddächer oder ähnliches zu verstehen, nicht jedoch die Konstruktionen dieser Dächer wie Sparren oder Pfettendachpunkt. Der Kniestock ist Konstruktionsform bestimmter Dächer, nicht aber Gestaltungselement. Diese Regelung ist nach meiner Auffassung daher nicht durch § 56 der NBauO gedeckt.
 Auch den überlieferten niederdeutschen Gebäudeformen war der Kniestock nicht unbekannt.
 Diese Regelung sollte daher ersatzlos gestrichen werden. Möglicherweise könnten Regelungen über Trauf- und Firsthöhen getroffen werden.

Beschluß:

Die vom Landkreis angeregten Korrekturen, den Kniestock nicht grundsätzlich auszuschließen, wird beachtet. Der § 6 der ÖBV entfällt. In § 2 der ÖBV sind lediglich die Dachformen mit einer Mindestneigung festgelegt. Konstruktionen sind dort nicht behandelt. Eine Korrektur ist hier nicht erforderlich.

Wasserwirtschaft:

Für die Regenwasserentsorgung ist entweder ein Regenwasserrückhaltebecken zu bauen oder die Straßenentwässerung erfolgt ohne Kanalisation durch Versickerung in den Seitenstreifen.

Das bestehende Gewässer darf nur verrohrt werden, wenn dafür ein Planfeststellungsverfahren oder eine Plangenehmigung gem. §§ 127/128 NWG erteilt wird.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es wird in der Begründung dargelegt, daß in der großzügig bemessenen von Nord nach Süd verlaufenden Grünfläche auch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens möglich ist, sofern dafür das Erfordernis besteht. In der Begründung erfolgt desweiteren ein Hinweis darauf, daß Gewässer nur verrohrt werden dürfen, wenn dafür ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren oder eine Plangenehmigung nach NWG erteilt wird.

Die vom Landkreis vorgegebenen Korrekturen und Ergänzungen der Begründung dienen der Planklarheit und Rechtseindeutigkeit.21

Polizeidienstaußenstelle Isenbüttel, Stellungnahme vom 30.10.91

keine Bedenken

Hinweis: Ich würde Sie allerdings bitten, künftig den Polizeiabschnitt Gifhorn, Hindenburgstraße 2, 3170 Gifhorn, anzuschreiben, da die innerbetriebliche Zuständigkeit für diese Stellungnahmen beim Polizeiabschnitt Gifhorn liegen. Die örtlich zuständige Polizeistation wird im Einzelfall an der Stellungnahme beteiligt, wenn dies für erforderlich gehalten wird.

Für eine detaillierte Stellungnahme benötigen wir auch die Planunterlagen, die im vorliegenden Fall nicht mit übersandt wurden.

Beschluß:

Die neu mitgeteilte Anschrift wird zukünftig im Verteiler berücksichtigt. Bei den vorgelegten Planunterlagen handelt es sich zunächst nur um den Bebauungsplan. Sofern Ausbaumaßnahmen vorgesehen werden, wird der Polizeiabschnitt rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt.

DRITTE:

Dieter Förster, Dresdener Str. 3, 3180 Wolfsburg 12,
Stellungnahme vom 01.11.91

Ich habe mir in Allerbüttel im "Haagematten-Ost" ein Grundstück ausgesucht, welches auch meiner Familie gefällt. Auf diesem Grundstück möchten wir uns ein Haus bauen, da ich 3 Kinder habe und das 4. Kind unterwegs ist, möchten wir gerne meine Schwiegereltern mitnehmen. Da es für ein Einfamilienhaus mit 8 Personen zu klein und eng wird, möchte ich ein Zweifamilienhaus bauen. Wir alle hoffen, daß Sie unserem Antrag auf ein Zweifamilienhaus einwilligen und daß wir es bauen dürfen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Durch den Bebauungsplan wird nicht festgelegt, daß hier nur Häuser mit einer Wohnung gebaut werden dürfen. Es wird lediglich geregelt, daß hier eingeschossige Bebauung zulässig ist. Das bedeutet, daß im Rahmen der Nieders. Bauordnung der Ausbau des Dachgeschosses zulässig ist. Darüber hinaus bleibt es den Grundeigentümern freigestellt, in ihr Haus auch eine zweite Wohnung aufzunehmen. Es ist allerdings darauf zu achten, daß die Größe des Grundstücks in Abhängigkeit von den Ausnutzungsziffern, hier insbesondere der Grundflächenzahl gewählt wird.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Im Plangebiet sind öffentliche Verkehrs- und Grünflächen vorgesehen. Diese werden von der Gemeinde ausgebaut bzw. angelegt.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung ³⁾

³⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen (innere Erschließung)

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (siehe nächste Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsanlagen zu erstellen.

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandenen/zu ergänzenden Kanäle der Ortslage Allerbüttel. Schmutzwasser wird der Kläranlage Isenbüttel zugeführt, Regenwasser in die vorhandenen Vorfluter geleitet.

Dachflächenwasser wird auf den privaten Grundstücken versickert.

Besondere soziale Härten, die durch den Bebauungsplan entstehen, sind nicht erkennbar. Sofern diese bei der Durchführung auftreten sollten, will die Gemeinde im Rahmen ihrer Aufgaben bei der Lösung behilflich sein.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen ist durch die Gemeinde Calberlah vorgesehen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN**BAUGEBIET: "Haagenmatten-Ost"**

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB in Verbindung mit § 24 BauGB) für:

- | | | |
|----|--|-------------------|
| 1. | den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen | rd. DM 250.000,00 |
| 2. | die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung | rd. DM 420.000,00 |

Gesamtkosten	rd. DM 670.000,00
--------------	-------------------

- | | | |
|----|--|-------------------|
| 3. | Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge | |
| | Gesamtkosten | rd. DM 670.000,00 |
| | Abgaben lt. Satzung | rd. DM 603.000,00 |

Anteil der Gemeinde	rd. DM 67.000,00
---------------------	------------------

- | | | |
|----|---|-------------------|
| 4. | Weitere Erschließungskosten über Gebührehaushalt: | |
| | Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-kosten, Abwasser | rd. DM 220.000,00 |

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 17.10.1991 bis 18.11.1991 öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 05.06.1992 durch den Rat der Gemeinde Calberlah unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Calberlah, den 15. Juni 1992

Siegel

1. stellv. gez. Hellwig
(Bürgermeister)

gez. Marschhause
(Gemeindedirektor)