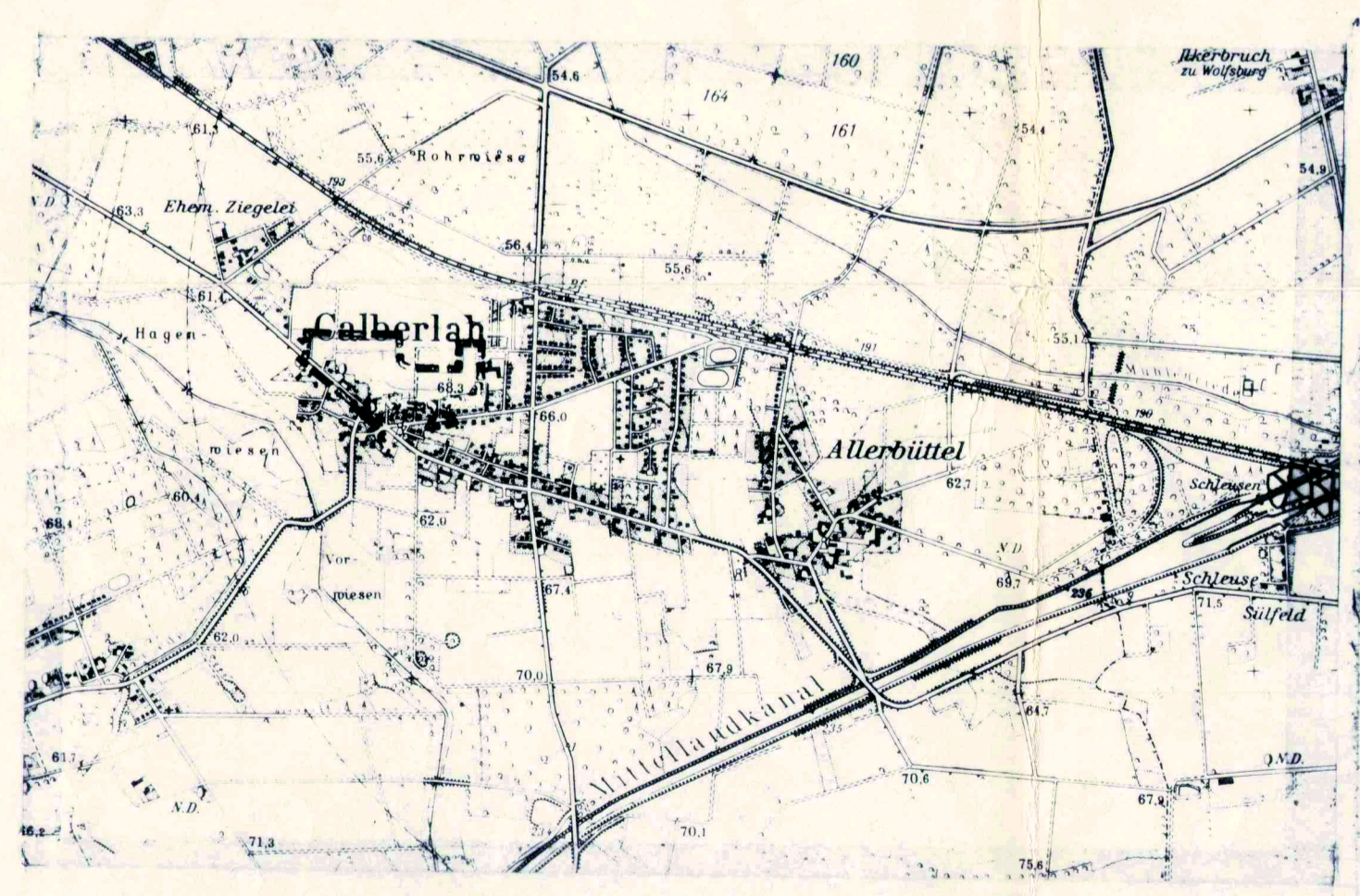


Übersicht 1:25000



Textliche Festsetzungen

1. Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von Bewuchs und Bebauung sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80m über Straßenkrone freizuhalten.
2. Die Mindestgröße der Bauplätze beträgt 700qm.
Die Mindestbauplatzbreite beträgt 20m.
3. Höhenlage der Gebäude: Die höchstzulässige Höhe der Gebäude über Fahrbanntiefe wird wie folgt festgelegt:
Maximale Gebäudehöhe 9,00m (gemessen von überkannte Fahrbanntiefe)
4. Im Dorfgebiet (MD) sind unzulässig:
 - a. Wirtschaftsetellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe (§ 5(2) BauNVO),
 - b. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (§ 5(2) BauNVO),
 - c. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5(2) BauNVO),
 - d. Anlagen für öffentliche Verwertung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5(2) BauNVO),
 - e. Gartenbaubetriebe (§ 5(2) BauNVO),
 - f. Tankstellen (§ 5(2) BauNVO).
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:
 - a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4(3) BauNVO)
 - b. Gartenbaubetriebe (§ 4(3) BauNVO)
 - c. Tankstellen (§ 4(3) BauNVO)
 - d. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (§ 4(3) BauNVO)

Planzeichenerklärung

	Dorfgebiet		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Dorfgebiet mit eingeschränkter baulicher Nutzung (s. textl. Festsetzungen)		Baugrenze
	Allgemeines Wohngebiet		Straßenbegrenzungslinie
	Geschößflächenzahl		Straßenverkehrsfläche
	Grundflächenzahl		Sichtdreieck (siehe textliche Festsetzung)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Öffentliche Parkfläche
	Offene Bauweise		Kinderspielfeld
	Offene Bauweise - Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig		Grünflächen mit 3m breiter Schutzpflanzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		Grünflächen mit Geh- u. Fahr- u. Leitungsrechten für die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs 1 Nr 21 BauNVO
	verteilte Erdabwärmungen		Parkanlage
	stillgelegte Salzwasser- bzw. Erdöllagerung		Grünflächen
	Flächen für den Gemeinbedarf		
	Schule		

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.9.1977). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Wolfburg, den 15.12.1980

 Öffentl. Best. Verm. Ing.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Dipl. Ing. H. Gade
 Wolfburg, den 18.3.1979
 18.7.1977

 Dipl. Ing.

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat in seiner Sitzung am 18.7.1979 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 am 27.7.1979 2.10.1980 ortsüblich durch ... Aushang ... bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 21.8.1979 bis 24.9.1979 17.11.1980 öffentlich ausgelegt.
 Calberlah, den 21.8.1979 13.10.1980

 Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 18.12.1980 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 9 BBauG als Satzung beschlossen.
 Calberlah, den 18.12.1980

 Gemeindevorstand

Die vom Rat der Gemeinde Calberlah in der Sitzung vom 18.12.1980 beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit gemäß § 11 BBauG nach Maßgabe der Verfügung 24 309 21102-57 vom heutigen Tage genehmigt.
 Braunschweig, den 11.3.1981

 Gemeindevorstand

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind am 31.07.1981 im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn Nr. 13 bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
 Calberlah, den 12.08.1981

 Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.7.1977 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Dieser Beschluss wurde mit Aushang vom 19.7.1977 ortsüblich bekanntgemacht.
 Calberlah, den 22.12.1977

 Gemeindevorstand

**Bebauungsplan
 "Großes Feld"
 Gemeinde Calberlah
 Landkreis Gifhorn
 Maßstab 1:1000**

URSCHRIFT

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Großes Feld"
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 bebaute Ortslage führenden Straßen: L 292, K 68, K 69, 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.

A.2 Das neue Baugebiet liegt in einer großen Baulücke zwischen der Hauptstraße (L 292) und der Berliner Straße im Süden sowie der Bundesbahnlinie Hannover - Isenbüttel - Gifhorn - Berlin im Norden und der Bebauung auf der Ostseite des Elbe-Seitenkanals im Westen sowie der Bebauung auf der Westseite der Bahnhofstraße (K 68) im Osten.

Das neue Baugebiet hat eine Größe von rd. 7,6 ha und grenzt im westlichen Teil auf einer Länge von 300 m an die Hauptstraße an und im östlichen Teil liegt es unmittelbar nördlich der Bebauung auf der Nordseite der Berliner Straße.

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 wie folgt vorge-
sehen:

- 1) Die Flächen nördlich der Berliner Straße in einer Tiefe von rd. 150 m als Allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl von 0,3.
- 2) Die Flächen nördlich der Hauptstraße, die bereits bebaut sind, als Dorfgebiet mit der Geschosflächenzahl von 0,5.
- 3) Alle übrigen Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen.

B.2 Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm ist für Calberlah die Eigenentwicklung vorgesehen.

C. Planung

Notwendigkeit der Planaufstellung

C.1 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, da zur Deckung des Eigenbedarfes in Calberlah nicht genügend Baugrundstücke in anderen Baugebieten sowie auch an Baulücken zur Verfügung stehen.

C.2 Die Ausdehnung dieses Bebauungsplanes auf eine Gesamtfläche von 7,9 ha ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- a) Zunächst war vorgesehen den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf eine Fläche von rd. 5,3 ha zu beschränken, die unmittelbar an die Bebauung auf der Nordseite der Berliner Straße sowie der auf der Westseite der Bahnhofstraße - westlich und nördlich der Schule - angrenzte.

Die zunächst vorgesehene Planung konnte nicht verwirklicht werden, da

- 1) das Straßenbauamt Celle aus Verkehrssicherheitsgründen eine weitere Zufahrt auf die Hauptstraße über den Hof der alten Schule ablehnte.
- 2) die Bebauung nördlich und westlich des Schulgrundstückes (Flurstück 56/20) vorläufig nicht verwirklicht werden kann, da eine evtl. Erweiterung der Schule nach Norden und Westen berücksichtigt werden muß.

Um die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen, die nördlich der Bebauung auf der Nordseite der Berliner Straße liegen, erschließen zu können, bot sich nur die einzige Möglichkeit an: Eine neue vom westlichen Teil der Hauptstraße über die bereits teilweise vorhandene Planstraße E entlang der Nordgrenze der Bebauung nördlich der Hauptstraße führende Straßenverbindung zu legen, die in das neue Baugebiet nördlich der Berliner Straße führt. Da es für die Gemeinde Calberlah finanziell nicht tragbar ist, diesen neuen Straßenzug allein zu finanzieren, so mußte er so gelegt werden, daß gleichzeitig eine beidseitige Bebauung möglich ist.

Da die Flächen, durch die die neue Straßenverbindung führt im z. Zt. geltenden Flächennutzungsplan noch für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind, so erfolgt gleichzeitig in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel die Änderung der Nutzung der Flächen entsprechend der Ausweisung in diesem Bebauungsplan.

C.3 Art der baulichen Nutzung

- 1) Entsprechend der Festlegung im z. Zt. gültigen Flächennutzungsplan sind die bereits bebauten nördlich der Hauptstraße und zwischen den Planstraßen E und G und B gelegenen Flächen als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Ausweisung ist als Dorfgebiet (ca. 2,0 ha) erfolgt, da in dieser Fläche der landwirtschaftliche Betrieb Spannuth liegt und es wie bisher vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen, darüber hinaus aber auch dem sonstigen Wohnen dienen soll.

- 2) Aus Immissionsschutzgründen wurde entlang der West- Nord- und Ostgrenze dieses Dorfgebietes ein Geländestreifen als Dorfgebiet mit eingeschränkter baulicher Nutzung (ca. 2,25 ha) vorgesehen. (Gliederung gemäß § 1 (5) BauNVO).

In diesem Dorfgebiet mit eingeschränkter baulicher Nutzung sind unzulässig:

- a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (§ 5(2)1 BauNVO)
- b) Betrieben zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (§ 5(2)4 BauNVO)
- c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5(2)5 BauNVO)
- d) Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5 (2)8 BauNVO)
- e) Gartenbaubetriebe (§5(2)9 BauNVO)
- f) Tankstellen (§5(2) 10 BauNVO)

Für den nördlichen - bisher noch nicht bebauten - Teil des Flurstückes 48/2 wurde keine Bebauung vorgesehen, obwohl dieses sich anbietet, da auf besonderen Wunsch des Grundstückseigentümers diese Fläche auch in der Zukunft als private Grünfläche genutzt werden soll.

- 3) Für alle übrigen Flächen erfolgte die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (ca. 2,9 ha), da sie vorwiegend dem Wohnen dienen sollen.

Zur Vermeidung von unzumutbaren Geräuschen und Gerüchen sind in diesen Allgemeinen Wohngebieten unzulässig:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Gartenbaubetriebe
- c) Tankstellen
- d) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

- 4) Ein Geländestreifen westlich der Schule - in einer Breite von 32 - 35 m - ist als Fläche für den Gemeindebedarf -Schule- vorgesehen. Im nördlichen Teil dieser Fläche ist ein Kinderspielplatz geplant, der falls es erforderlich sein sollte, verlegt werden kann.

Zunächst liegt er sehr günstig in unmittelbarer Nachbarschaft der geplanten Bushaltestelle für Schulbusse.

- 5) Um zu verhindern, daß in diesem Teil von Calberlah trotz der beengten Lage eine städtebaulich nicht erwünschte zu große Verdichtung mit Gebäuden erfolgt wurde für den gesamten Planbereich festgelegt:
- a) Mindestgröße der Baugrundstücke 700 qm
 - b) Mindestbreite der Baugrundstücke 20 m
 - c) Die höchstzulässige Höhe der Gebäude über Fahrbahnmitte wird wie folgt festgelegt:
Maximale Gebäudehöhe 9,00 m

C.4 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bereits vorhandene und teilweise auch angrenzende Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

1) Im Dorfgebiet

Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,5
Geschoßzahl II (Höchstgrenze)
Offene Bauweise

2) Im Dorfgebiet mit eingeschränkter baulicher Nutzung

Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,4
Geschoßzahl II (Höchstgrenze)
bzw. I (im westlichen Teil für ca. 0,27 ha)
Offene Bauweise

3) Im Allgemeinen Wohngebiet

Grundflächenzahl 0,3
Geschoßflächenzahl 0,3
Geschoßzahl I
Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig-.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so festgelegt, daß im vorhandenen Dorfgebiet -als Zentrum- eine dichtere Bebauungsmöglichkeit gegeben ist, die sich mit weiterer Entfernung verringert, so daß zur derzeitigen freien Landschaft hin nur noch eine eingeschossige Bauweise mit einer Geschoßflächenzahl von 0,3 möglich ist.

D. Soziale Einrichtungen

D.1 Im Gebiet dieses Bebauungsplanes sind für Kinder im Alter von 6-12 Jahren entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes insgesamt 2 Kinderspielplätze in einer Gesamtgröße von 0,20 ha vorgesehen.

Der eine Platz liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Schule und soll später einmal den gesamten Kindern aus dem östlichen Bereich des Baugebietes "Großes Feld" zur Verfügung stehen.

Der 2. Platz liegt an der Planstraße A nördlich der Einmündung der Planstraße B auf die Planstraße A. Bei Erweiterung des Baugebietes nach Norden soll er in den nordwestlichen Bereich des Baugebietes "Großes Feld" verlegt werden.

D.2 Entlang der Westgrenze der Schule ist eine Fläche für den Gemeindebedarf -Schule- vorgesehen. Bei entsprechendem Bedarf kann auch der im Norden angrenzende Kinderspielplatz verlegt werden, so daß genügend Flächen für eine evtl. Erweiterung zur Verfügung gestellt werden können.

Zunächst war geplant die unmittelbar an den bebauten Teil der Schule angrenzenden Flächen für eine Wohnbebauung vorzusehen. Dieses wurde aber fallen gelassen, da

- 1) Eine Erweiterung des bestehenden Schulgebäudes für die nächste Zeit vorgesehen ist
- 2) Aus Immissionsschutzgründen eine unmittelbare Wohnbebauung in der Nähe der Schule ohne entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich ist.

Ohne Behinderung können nun die nötigen Baumaßnahmen für die Schulerweiterung in Angriff genommen werden, wobei gleichzeitig genügend Flächen für evtl. Schutzmaßnahmen zur Verfügung stehen, die verhindern sollen, daß die später - in der Nähe - beabsichtigte Wohnbebauung durch den Betrieb auf dem Schulgrundstück belastet wird.

E. Grünanlagen

Auf den Längsparkstreifen der Planstraßen A und B sollen entsprechend der Darstellung im Bauentwurf - unter Berücksichtigung der zukünftigen Grundstücksgrenzen sowie der noch zu erfolgenden Bebauung - Straßenbäume gepflanzt werden.

Die Festsetzung einer besonderen Schutzpflanzung entlang der Nordgrenze zur freien Landschaft hin wird nicht für erforderlich gehalten da

- 1) Eine Erweiterung des Baugebietes nach Norden vorgesehen ist und somit nur unnütze Kosten entstehen würden, da die Pflanzung bei Erweiterung überflüssig sein würde.
- 2) Angenommen wird, daß von den zukünftigen Grundstückseigentümern selbst Bäume und Sträucher in den Gärten angepflanzt werden, so daß eine Singrünung des Gebietes erfolgt und damit auch ein gewisser Schutz gegeben ist.

F. Erschließung

F.1 Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt von der Hauptstraße aus über die Planstraße E, die später nach Norden weitergeführt werden und das Gebiet bis zur Bahn erschließen soll. Von der Planstraße E zweigt nach Osten die Planstraße A ab, die entlang der Nordgrenze der an der Hauptstraße gelegenen Hofgrundstücke führt und später nach Osten bis an das Grundstück der Schule weitergeleitet werden soll. Von der Planstraße A zweigt im östlichen Teil die Planstraße B nach Süden ab, die die gesamten bebaubaren Flächen nördlich der Berliner Straße erschließt. Sie endet zunächst in einem Wendepplatz vor dem Grundstück der Schule, soll aber später nach Norden bis auf die Planstraße A weitergeführt werden. Zunächst ist aber bereits ein 2 m breiter Fußweg vorgesehen, der zum Kinderspielplatz und zum Schulgrundstück führt, so daß den Kindern aus diesem neuen Baugebiet eine kurze Verbindung zur Schule ermöglicht ist.

Da die Entfernung von der Hauptstraße über die Planstraße E und Planstraße A bis zum Wendepplatz der Planstraße B rd. 650 m beträgt, ist es erforderlich eine zusätzliche Verbindung zur Berliner Straße zu erstellen. Die Verbindung wird durch die Planstraße L geschaffen. (Die Planstraße L soll als Fuß- und Radweg dienen. In Katastrophenfällen soll sie außerdem als Notweg zur Verfügung stehen sowie auch zu den übrigen Zeiten von Feuerwehr- und Krankenwagen benutzt werden können.)

Wegen der geringen Breite sowie zur Vermeidung von Belästigungen der im Süden angrenzenden bereits bebauten Grundstücke ist die Verkehrsbeschränkung erforderlich.

Zur Hauptstraße führt ferner von der Planstraße B die Planstraße G, die zunächst etwa auf der Westseite des Grundstückes der alten Schule in einer Breite von 3 m entlang führt und im weiteren Verlauf nach Nordosten eine Breite von 6 m hat und dabei gleichzeitig drei Baugrundstücke erschließt.

Die Planstraße G soll beginnend an der Hauptstraße (L 293) auf einer Länge von rd. 58 m -auf der sie eine Breite von 3 m hat- als Fuß- und Radweg genutzt werden, da aus Verkehrssicherheitsgründen in diesem Bereich keine weitere Straßeneinmündung zugelassen werden kann.

Im weiteren Verlauf nach Norden hat die Planstraße G eine Breite von 6,0 m, da sie der Erschließung von drei Baugrundstücken dient. Die Zufahrt in diese Straße darf nur von der Planstraße B erfolgen.

Für die Erweiterung des Baugebietes nach Norden, die bereits im Bebauungsentwurf im östlichen Teil teilweise angedeutet ist, sind die Planstraßen D, F, H und I vorgesehen.

Die Planstraße K zweigt vom Wendepplatz am Ende der Planstraße B ab und dient der Erschließung von zwei Baugrundstücken. Die Planstraße M -auf einer Länge von 27 m- ist vorsorglich ausgewiesen um später eine rückwärtige Bebauung der nördlichen Flächen des Dorfgebietes zu sichern.

Die zunächst vorgesehene Bebauung dieser Flächen wurde von den Grundstückseigentümern abgelehnt, so daß sie in der Zukunft als private Grünfläche genutzt werden sollen. Bei einer späteren evtl. Bebauung ist eine Änderung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

An der Nordgrenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind 2 Flächen: die 1. nördlich der Planstraße D - in einer Größe von rd. 45 qm - sowie die 2. zwischen den Planstraßen F und H in einer Größe von rd. 500 qm - mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen belastet.

Dieses ist erforderlich, da nach Verwirklichung dieses Bebauungsplanes einige Flurstücke nördlich von diesem Bebauungsplan vom Süden aus keinen Wegeanschluß mehr haben.

Die Straßenbreiten und Profile sind aus den Straßenprofilen im Bebauungsentwurf zu ersehen.

F.2 Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme an den Straßeneinmündungen Längsparkstreifen neben der Fahrbahn vorgesehen.

G. Ver- und Entsorgung

a) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation mit anschließendem Einleiten in die Kläranlage der Samtgemeinde 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 zu ^{be}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.

Gemäß Schreiben des Wasserverbandes Gifhorn vom 29.6.1979 ist der Ausbau wie folgt vorgesehen:

- 1) Planstraße E NW 150 mm abgehend von der Hauptstraße NW 150 mm.
- 2) Ringleitung über Planstraße A und B = NW 125 mm mit Einbindung in die vorhandene Leitung NW 150 mm in der Bahnhofstraße.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Landelektrizität Fallersleben sichergestellt.

e) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung von Haus- u. Sperrmüll ist aufgrund der Satzung über die Müllbeseitigung im Landkreis Gifhorn durch den Anschluß an die zentrale Müllabfuhr sicherzustellen. Sämtliche Baugrundstücke sind an diese zentrale Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.

f) Erdölleitungen

In den Bebauungsplan sind verfüllte Erdölbohrungen sowie stillgelegte Salzwasser- und Erdölleitungen eingetragen. Diese Eintragungen sind jedoch nicht unbedingt verbindlich, da die Gewerkschaften Brigitta und Elwerath Betriebsführungsgesellschaft m.b.H. für die Eintragung zur Verfügung stehender Karten einen anderen Maßstab haben.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist deshalb - entsprechend dem Schreiben der Gewerkschaften Brigitta und Elwerath vom 11.6.79 - rechtzeitig der Betrieb Eldingen der Gewerkschaften Brigitta und Elwerath Betriebsführungsgesellschaft m.b.H. unter der Tel.-Nr. 05148/1095 zu benachrichtigen, damit die Anlagen im Gelände gekennzeichnet werden können.

Von den verfüllten Bohrungen müssen Gebäude einen Mindestabstand von 5 m einhalten, damit diese Bohrungen stets unter Kontrolle gehalten werden und evtl. überarbeitet werden können.

H. Bodenordnende Maßnahmen

Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen dieses Baugebietes wird die Gemeinde von den Grundstückseigentümern die Straßenflächen 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 "Großes Feld" in den Jahren 1980 - 1985 vorgesehen ist, so wird die Gemeinde die von ihr aufzubringenden Erschließungskosten in den Haushaltsplänen der Jahre 1980 - 1985 bereitstellen.

I. Statistische Angaben

I.1 Flächenangaben

- a) Gesamtfläche des Bebauungsplanbereiches rd. 7,60 ha
- b) Straßen einschließlich Längsparkstreifen

Bezeichnung	Querschnitt	Länge	Fläche
Planstraße A	12 m	146 m	1752 qm
	10 m	84 m	840 qm
	Eckabrundungen		68 qm
Planstraße B	10 m	407 m	4070 qm
	8,5 m	20 m	170 qm
	2 m	140 m	280 qm
	Eckabrundung u. Wendeplatz		450 qm

Planstraße D	6,5 m Eckabrundung	29 m	188 qm 10 qm
Planstraße E	11 m 13 m Platz	94 m 22 m	1034 qm 286 qm 570 qm
Planstraße F	6,5 m Eckabrundung	30 m	195 qm 10 qm
Planstraße G	3 m 6 m Eckabrundung	58 m 54 m	195 qm 324 qm 10 qm
Planstraße H	6,5 m Eckabrundung	31 m	201 qm 10 qm
Planstraße I	6,5 m Eckabrundung	32 m	208 qm 10 qm
Planstraße K	4 m Eckabrundung	35 m	140 qm 10 qm
Planstraße L	6,3 m Eckabrundung	85 m	535 qm 40 qm
Planstraße M	6,5 m Eckabrundung	27 m	175 qm 10 qm
Hauptstraße	4 m 13 m	195 m 100 m	780 qm 1300 qm
Berliner Straße	5,5 m	40 m	220 qm
Kinderspielplätze			2000 qm
Gesamtfläche der Erschließungsanlagen		ca.	15767 qm
% des Bruttobaugebietes			21 %

In dem neuen Baugebiet sind insgesamt 50 neue Einfamilienwohnhäuser geplant. Bei 3,5 Einwohner je WE ergibt dieses 175 Einwohner, bzw. 29 Einwohner je ha Nettobauland.

K. Kostenschätzung der Erschließung

und Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen:

Gesetz- Grundl.	Erschließungs- aufwand	Summe	Träger der Kosten	geschätzte Kosten
Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 u. Orts- satzung der Gemeinde	Grunderwerb	30,--DM/qm 400000,--	Gem. 10% Anl. 90%	40000,--DI 360000,--DI
	Erstmalige Erstellung der Erschließungs- anlagen	60,--DM/qm 800000,--	Gem. 10% Anl. 90%	80000,--DI 720000,--DI
	Straßenent- wässerung	100,--lfd.m. 124000,--	Gem. 10% Anl. 90%	12400,--DI 111600,--DI
	Straßenbe- leuchtung	40,--lfd.m. 50000,--	Gem. 10% Anl. 90%	5000,--DI 45000,--DI
Nieders. Kommunal- abgabengesetz vom 8.2.1973	Wasserver- sorgung	2500,--je Haus 125000,--	Anlieger	125000,--DI
	Abwasser- beseitigung	250,--lfd.m. 250000,--	Anlieger	250000,--DI
	Elt- Versorgung	2000,--je Haus 100000,--	Anlieger	100000,--DI
	Regenwasser	150,--lfd.m. 150000,--	Anlieger	150000,--DI

Gesamtkosten: 1999000,-- Gemeinde: 137400,--DI
Anlieger: 1861600,--DI

Von den überschläglich ermittelten Kosten des Erschließungsaufwandes von DM 1999000,-- muß die Gemeinde selbst DM 137400,-- tragen.

Der Planer:

Wolfsburg, den 18.3.1979

18.7.1979
24.9.1979

[Handwritten signature]

Dipl.-Ing.

Für die Gemeinde:

Calberlah, den 18.12.80.....



[Handwritten signature]
stellvertr.

Bürgermeister / Gemeindedirektor

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan nebst
Bebauungsentwurf gemäß § 2 a Abs.6 BBauG vom .21.8.1979.....
und vom 13.10.1980
bis .24.9.1979..... öffentlich ausgelegen.
bis 17.11.1980

Calberlah, den 22.12.80.....

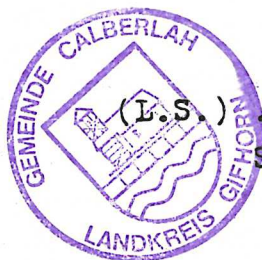


[Handwritten signature]

.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat diese Begründung zum
Bebauungsplan "Großes Feld" in seiner Sitzung am 18.12.80..
beschlossen.

Calberlah, den 22.12.80.....



[Handwritten signature]
Stellv. Bürgermeister / Gemeindedirektor