

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEM. § 7 DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAUTEILPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS VOM 30. JULI 1981

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- DORFGEBIET
- DORFGEBIET MIT EINGESCHRÄNKTER BAULICHER NUTZUNG (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 3)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG BAUGRENZE

- GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
- GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- ZAHL DER VOLLGESOSSE (HOCHSTGRENZE)
- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- ZUSÄTZLICHE KENNZEICHNUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF

- SCHULE

VERKEHRSLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ODER BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- SICHTDREIECKE (S. TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 1)

GRÜNFLÄCHEN

- IMMISSIONSSCHUTZPFLANZUNG (S. TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 4)
- PARKANLAGE (ÖFFENTLICH)
- SPIELPLATZ (ÖFFENTLICH)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZUGUNSTEN DES LANDWIRTSCHAFTLICHEN VERKEHRS ZU BELASTENDE FLÄCHE
- MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER ZU BELASTENDE FLÄCHE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- VERFÜLLTE ERDÖLBOHRLÖCHER (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG NR. 5)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DIE EINGETRAGENEN SICHTDREIECKE SIND VON BEWUCHS UND BEBAUUNG SOWIE JEDELICHER SICHTBEHINDERUNG HÖHER ALS 80 CM ÜBER STRASSENKRONEN FREIZUHALTEN.
2. DIE HÖHE DER GEBÄUDE (FIRSTHÖHE) DARF MAXIMAL 9M ÜBER DEM BEZUGSPUNKT LIEGEN. BEZUGSPUNKT IST DIE MITTLERE HÖHENLAGE DER STRASSENACHSE (FAHRBAHNOBERKANTE) DES ZUGEHÖRIGEN STRASSENABSCHNITTES.
3. IM DORFGEBIET (MD) SIND UNZULÄSSIG:
 - a. WIRTSCHAFTSSTELLEN LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER BETRIEBE (§ 5 (2) 1 BauNVO)
 - b. BETRIEBE 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, GESUNDEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE (§ 5 (2) 8 BauNVO)
 - e. GARTENBAUBETRIEBE (§ 5 (2) 9 BauNVO)
 - f. TANKSTELLEN (§ 5 (2) 10 BauNVO)
4. DER SCHUTZSTREIFEN, BESTEHEND AUS HEIMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN, IST VOM JEWEILIGEN EIGENTÜMER DIESER FLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.
5. AUS SICHERHEITSGRÜNDEN IST UM DIE ERDÖLBOHRSTELLEN EIN BEBAUUNGSFREIER SCHUTZSTREIFEN VON 5,0m RADIUS FREIZUHALTEN.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und des § 66 und 67 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1976 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.1980 (Nds. GVBl. S. 283) i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 18.6.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch Verordnung vom 10.12.1980 (Nds. GVBl. S. 490) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 14.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung Nds. u. Nds. vom 18.2.1982 (Nds. GVBl. S. 53) hat der Rat der Gemeinde Calberlah diesen Bebauungsplan ¹⁾ **„GROSSES FELD“** bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ textlichen Festsetzungen – sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ textlichen Bauvorschriften über die Gestaltung – als Satzung beschlossen.

Calberlah den 18.07.84
 Gemeindevorstand
 Der Gemeindevorstand
 Verfassungsvermerke
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.05.1983 die Aufstellung der 1. Änderung¹⁾ des Bebauungsplanes „GROSSES FELD“ beschlossen.⁴⁾ Der Austrittsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 13.06.83 ortsüblich bekanntgemacht.
 Calberlah den 27.06.83
 Der Gemeindevorstand

Vervielfältigungsvermerke
 Kartengrundlage: Flurkartenwerk
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für
 erteilt durch das Katasteramt Gifhorn am Az:
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.4.1983).
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei an die Katasterunterlagen übertragen.
 Katasteramt Wolfsburg den 12.9.1984

Der Entwurf der 1. Änderung¹⁾ des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 v.a. BÜRO H. KEPPER
 f. Hochbau
 Dalldorf, Sudstr. 21
 3175 Dalldorf
 Tel. 05373/6438
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.84 dem Entwurf der 1. Änderung¹⁾ des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.03.84 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung¹⁾ des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.03.84 bis 17.04.84 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausliegen.⁵⁾
 Calberlah den 25.04.84
 Der Gemeindevorstand
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.05.84 dem geänderten Entwurf der 1. Änderung¹⁾ des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG beschlossen.⁶⁾ Den Beteiligten im Sinne von § 2 a Abs. 7 BBauG wurde vom 08.05.84 bis zum 12.06.84 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.06.84 gegeben.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anmerkungen und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 18.07.84 beschlossen.
 Calberlah den 18.07.84
 Der Gemeindevorstand
 Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az. 61870-0360/84) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben⁷⁾ gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BauNVO genehmigt / teilweise genehmigt.³⁾
 Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom 10.10.1984 gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigungsbehörde ausgenommen.³⁾
 Gifhorn den 10.10.1984
 Genehmigungsbehörde
 LANDKREIS GIFHORN
 Der Oberkreisdirektor
 im Auftrage

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.) aufgeführten Auflagen / Maßgaben⁷⁾ in seiner Sitzung am ... beigetreten.⁸⁾
 Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben³⁾ bis ... öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 28.12.84 im Amtsblatt Nr. 21 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 28.12.84 ortsüblich bekanntgemacht.
 Calberlah den 28.01.85
 Der Gemeindevorstand
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht³⁾ geltend gemacht worden.
 Calberlah den 14.2.2006
 Der Gemeindevorstand

- 1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen
- 2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
- 3) Nichtzutreffendes streichen
- 4) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
- 5) Bei mehrfacher Auslegung nur Zeiten der letzten Auslegung
- 6) Nur falls erforderlich



ÜBERSICHTSPLAN
 M 1:25000
 LANDKREIS GIFHORN
 GEMEINDE CALBERLAH

„GROSSES FELD“
 1. ÄNDERUNG
 BEBAUUNGSPLAN
 M 1:1000

Urschrift

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes "GROSSES FELD" 1. Änderung
in der Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Das Baugebiet "GROSSES FELD" der Gemeinde Calberlah 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-Seiten-Kanals im Westen sowie der Bebauung auf der Westseite der Bahnhofstraße (K 68) im Osten.

Das Baugebiet hat eine Größe von 5,3 ha und grenzt unmittelbar an die Bebauung auf der Nordseite der Berliner Straße, sowie der auf der Westseite der Bahnhofstraße westlich und nördlich der Schule - an.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANES

Die vorliegende erste Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem genehmigten Bebauungsplan "GROSSES FELD" von 1979 entwickelt worden.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Änderung des Bebauungsplanes "GROSSES FELD" wird aus folgenden Gründen erforderlich:

- a. Der Spielplatz in der Nord-Ostecke des z. Zt. gültigen B-Planes entfällt, da für Kleinkinder bis zu 6 Jahren Spielmöglichkeiten auf

den privaten Grundstücken bestehen. Für Kinder von 6 - 12 Jahren besteht nach § 5 Abs. 3 NSpPG ein Spielplatz in einer Entfernung von rund 450 m.

- b. Das Grundstück, das westlich der Schule als Vorbehaltsfläche für die Schulerweiterung ausgewiesen war, verschiebt sich durch den Wegfall des Spielplatzes nach Norden, so daß sich damit die Möglichkeit ergibt, ein weiteres Grundstück dem allgemeinen Wohngebiet anzugliedern.
- c. Das in der Süd-Ostecke des z. Zt. gültigen B-Planes liegende Grundstück wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen, da der Grundstückseigentümer weder dieser Teil verkaufen, noch selbst bebauen will. Damit erübrigt sich auch der Ausbau der Planstraße K.

1.3 PLANUNGSINHALT/BEGRÜNDUNG

In Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab in diesem Teilbereich der Ortslage und unter Berücksichtigung der Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan "GROSSES FELD" wird folgende bauliche Nutzung festgelegt:

Dorfgebiet	MD
Geschoßzahl	II (Höchstgrenze)
Geschoßflächenzahl	0,5
Grundflächenzahl	0,4
offene Bauweise	0

Dorfgebiet mit eingeschränkter
baulicher Nutzung



Geschoßzahl	I	(Höchstgrenze)
Grundflächenzahl	GRZ	0,4
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,4
offene Bauweise	0	

Im Dorfgebiet MDE sind unzulässig:

- a. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (§ 5 (2) 1 BauNVo)
- b. Betriebe 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 Bau NVO)
- f. Tankstellen (§ 5 (2) 10 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet



Geschoßzahl	I	(Höchstgrenze)
Grundflächenzahl		0,3
Geschoßflächenzahl		0,3
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Flächen für Straßen s. angegebene Profile.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Hauptstraße aus über die Planstraße A und B.

Für die Erschließung der angrenzenden Flächen sind die Planstraßen A, B und C bis an die Grenzen des Bebauungsplanes ausgewiesen, da eine Erweiterung des Baugebietes bereits beschlossen ist.

Von der Berliner Straße ist eine Fußgängerverbindung zur Planstraße B vorgesehen.

Um für die Schulkinder aus dem westlichen Teil von Calberlah eine möglichst kurze Wegverbindung zur Schule zu schaffen, ist auf der Westseite der Vorbehaltsfläche für die Schule, eine Fußgängerverbindung zum Schulgrundstück festgelegt.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten: Parkplätzen von rund 2 : 1 Rechnung getragen. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

c) Landwirtschaftlicher Verkehr

Zur Sicherung der Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist entlang der

Nordgrenze dieses Baugebiet jeweils ein 6 m breiter Streifen als Weg ausgewiesen, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Fläche belastet ist.

- Bepflanzung

Die zur Zeit gültige Begründung für den Bebauungsplan "GROSSES FELD" sieht unter Punkt B d vor, entlang der Nordseite des Baugebietes eine Schutzpflanzung vorzusehen. In Anbetracht der geplanten Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung, wird für diese Schutzpflanzung keine Notwendigkeit mehr gesehen.

Eine 5 m breite, 3-reihige Schutzpflanzung ist sowohl rund um den Spielplatz als auch als Immissionsschutz zwischen der Vorbehaltsfläche für die Schule und dem Nachbargrundstück vorgesehen.

Die Schutzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern - auf 100 m² 20 - 30 Stck.-, sind vom jeweiligen Eigentümer anzulegen und zu unterhalten.

Als geeignete Pflanzen werden folgende Gehölzarten empfohlen:

1. Bäume I. Größe : Rotbuche, Esche, Zitterpappel, Stieleiche
2. Bäume II. Größe : Sandbirke, Hainbuche Salweide, Eberesche
3. Sträucher : eingrifflicher Weißdorn, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hundsrose, Aschweide, schwarzer Holunder.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes ist ein Kinderspielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren in einer Größe von 760 qm vorgesehen. Die größte Entfernung zu ihm beträgt 350 m.

- Ver- und Entsorgung

||

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die in der Gemeinde vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation.

Die Wasserversorgung wird ebenfalls durch Anschluß an das vorhandene zentrale Trinkwasserversorgungsnetz geregelt.

Die Stromversorgung wird durch die Landelektrizität Fallersleben sichergestellt.

Sämtliche Grundstücke sind an den zentralen Versorgungslagen anzuschließen.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn geregelt.

Im Einmündungsbereich von Stichstraßen, die für Müllfahrzeuge keine ausreichende Wendemöglichkeit bieten, sind in der öffentlichen Verkehrsfläche Stellfläche für Müllkübel vorgesehen.

d) Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenachse (Fahrbahnoberkante) des zugehörigen Straßenabschnittes.

e. Erdölbohrlöcher

Um die 1960 verfüllten Erdölbohrlöcher ist im Umkreis von 5 m ein bebauungsfreier Sicherheitsstreifen vorgesehen. Vor Baubeginn sind die Bohrlöcher von BEB, Betrieb Eldingen, Tel. 05148/1095 örtlich aufzusuchen und abzustecken.

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

2.1 DIE SICHERUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

für die Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufrecht durch den § 24 des BBauG, in der neuesten Fassung, geregelt.

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BBauG), als Austausch- oder Ersatzland (§ 25 a BBauG) und zur Sicherung von städtebaulichen Erhaltungszielen (§ 24 a BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen ist durch die Gemeinde Calberlah vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND
UND BODENS

- Umlegung*)
- Grenzregelung *)
- Enteignung *

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

KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

Baugebiet: "GROSSES FELD 1. Änderung"

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

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

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen
für die Erschließung bereits durchgeführt
2. Erstmalige Erstellung der Erschließungs-
anlage (Baustraße fertiggestellt) rd. 410.000,-- DM
3. Straßenentwässerung rd. 50.000,-- DM
4. Straßenbeleuchtung rd. 30.000,-- DM

Gesamtkosten rd. 490.000,-- DM

5. Kostenverteilung aufgrund der Satzung
über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten (100 %) rd. 490.000,-- DM

Abgaben lt. Satzung (90 %) rd. 440.000,-- DM

Anteil der Gemeinde (10 %) rd. 50.000,-- DM

=====

Weitere Erschließungskosten über Beitrags- und Gebührenhaushalt:

- | | |
|----------------------------|----------------|
| 6. Wasserversorgung | fertiggestellt |
| 7. Abwasserbeseitigung | fertiggestellt |
| 8. Regenwasserkanalisation | fertiggestellt |
| 9. Elt-Versorgung | fertiggestellt |

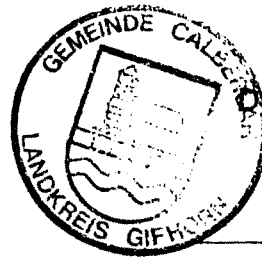
Die Gesamtkosten für die Anlieger werden entsprechend der Satzung ermittelt.

DER PLANER:

gez. Kepper

FÜR DIE GEMEINDE:

Calberlah, den 18.07.84



Der Gemeindedirektor

gez. Hoppe

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gemäß § 2 a (6) BBauG vom 14.03.84 bis 17.04.84 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der zum Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde in der Sitzung am 18.07.84 beschlossen.

Calberlah, den 18.07.84

gez. Hoppe
(Gemeindedirektor)



Walter Pflanz
1. stellv. Bürgermeister)

Die Übereinstimmung dieser Fotokopie mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Calberlah, den 25.10.84

Der ~~Samt~~ Gemeindedirektor



i.A. Pannenberg