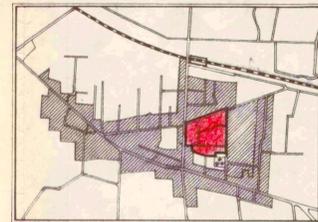


CALBERLAH ÜBERSICHTSPLAN M. 1:25000



Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes aufgrund der Hinweisbekanntmachung vom 30.06.77 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 6 vom 30.06.77

CALBERLAH KRS. GIFHORN
MEELFELD II
BEBAUUNGSPLAN

ZEICHENERKLÄRUNGEN

Die in den Bebauungsplan für den BESTAND verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen soweit nicht besonders in der Zeichenerklärung dargestellt, den Zeichenvorschriften für vermessungstechnische Karten und Risse im Land Niedersachsen.
 Flurstücksgrenzen

Vorhandene Bebauung

FESTSETZUNGEN

Grenzen und Begrenzungslinien

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Baulinie
 Baugrenze
 Straßenbegrenzungslinie
 Zu- und Ausfahrtsverbot
 Mass der baulichen Nutzung

Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
 Geschossflächenzahl
 Grundflächenzahl

Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 geschlossene Bauweise
 Umformerstation

öffentliches Grün

Straßenverkehrsflächen

öffentliche Parkflächen

Kinderspielfläche

Flächen für Stellplätze

Flächen für Garagen

Sichtdreiecke, freizuhalten von Sichtbehinderungen höher als 80 cm über Oberkante beider Fahrbahnen
 Mülltonnenplätze

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im zweigeschossig ausgewiesenen Gebiet (WA II g 0.4 0.8) können gemäß § 17 (5) Bau N.V.O. als Ausnahme drei Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die GFZ nicht überschritten wird.

Niedersächsische Heimstätte GmbH
 LG 4847 B 1 BEBAUUNGSPLAN 1:1000
 54-18 P.
 3.11.71
 54.73 8, 22.1173 Ri. 19.3.75 54-17
CALBERLAH
MEELFELD II

i.v. Baumann i.A. Baumann

BÜRGERMEISTER

1 AUSGEARBEITET VON DER NIEDERSÄCHSISCHEN HEIMSTÄTTE G.M.B.H., HANNOVER
 HANNOVER, DEN 3. NOV. 1971

NIEDERSÄCHSISCHE HEIMSTÄTTE G.M.B.H.

H. Baumann

2 DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM ... SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI, DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.



27. Okt. 1976

M. Baumann
 VERMESSUNGSBEREITER

Ausgearbeitet im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Calberlah.

Öffentlich ausgelegt gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 17.03.76 bis zum 17.03.76 aufgrund der Bekanntmachung vom ...



(Bürgermeister)

Aufgestellt gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes und als Satzung gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom Rat der Gemeinde beschlossen am 06.09.76



(Bürgermeister)

Der Landkreis Gifhorn hat keine Bedenken.

Gifhorn, den 20.1.77.

Der Oberkreisdirektor im Auftrage

H. Baumann
 (Oberbaurat)

GEMARKUNG CALBERLAH
 FLUR 3
 MAßSTAB 1:1000

(Genehmigungsvermerk)
Genehmigt
 gem. § ... d. Bundesbaugesetzes
 Lüneburg, den 21. 2. 19 77
 Der Regierungspräsident
 G. 2. 214 - 21102 Gi 25/8
 im Auftrage:
Ortkausen
 v. Osterhausen



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Meelfeld" II" der Gemeinde Calberlah, Kreis Gifhorn

I. Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Calberlah besteht Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime und Wohnungen im Sinne des Wohnungsbaugesetzes. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan "Meelfeld II" aufgestellt.

Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich, dessen Grenzen entsprechend der Planzeichenverordnung kenntlich gemacht sind. Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topografischen Nachweis der Grundstücke dienen Katasterunterlagen.

Zur Gliederung der weitgehend offenen Bebauung (freistehende Eigenheime) wird im Nordwesten des Planbereiches an der Kreuzung Berliner Straße / Bahnhofstraße verdichtete 2-geschossige Bebauung angeordnet, die neben Wohnungen an dieser für Einkauf günstigen Stelle auch Läden, Büros, Arztpraxis und dergl. aufnehmen kann.

Der Plan sieht die Errichtung von 49 freistehenden Eigenheimen und ca. 18 Geschoßwohnungen vor.

II. Art und Maß der Bebauung

Der Bebauungsplan schreibt vor:

"Allgemeines Wohngebiet" (WA)

- a) Freistehende eingeschossige Eigenheime WA I \triangle GRZ 0,3
GFZ 0,4 an den Planstraßen 1, 2, 3 sowie an der Berliner Straße.
- b) Geschlossene 2-geschossige Wohnbebauung WA IIg GRZ 0,4
GFZ 0,8 mit der Möglichkeit zur Anlage von Läden, Büros, Arztpraxis und dergl. zwischen den Straßen Berliner Str., Bahnhofstr. und Planstr. 2. In diesem Gebiet können gemäß § 17 (5) BauNVO als Ausnahme 3 Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die GFZ nicht überschritten wird.

III. Erschließungsanlagen

a) Straßen

Das gesamte Gelände wird durch die Berliner Straße und die Planstraße 1, 2 und 3 an das vorhandene ausgebaute Straßensystem der Gemeinde angeschlossen.

Für den Planbereich besteht südlich der Berliner Str. für die Bahnhofstr. ein Zu- und Ausfahrtsverbot.

b) Wege

Für die Queraufschließung des Baugebietes sorgen befahrbare Erschließungswege (b=4,0m) an den Planstraßen 1 und 3 sowie Fußwege (b=2,5m):

1. zur Verbindung mit der südlich verlaufenden Hauptstraße L I 292 von der Planstraße 1 aus und
2. zur inneren Erschließung des Gebietes zwischen Berliner Straße, Bahnhofstraße, Planstraße 1 und 2.

c) Wasserversorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Wasserleitungsnetz der Samtgemeinde Isenbüttel.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß des Planbereiches an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Isenbüttel, mit deren Bau bereits begonnen wurde.

Stromversorgung

Elt-Strom wird durch Anschluß an das in der Gemeinde liegende Elt-Netz geliefert.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten in Verbindung mit der allgemeinen Wasserversorgung sichergestellt.

Müllbeseitigung

Für die Mülltonnen der Grundstücke an den befahrbaren Erschließungswegen sind Gemeinschaftsanlagen an den Einmündungen in die Planstraße 1 und 3 eingeplant.

IV. Besondere Merkmale

Für die freistehenden Eigenheime -außer denen am Wendepunkt der Planstraße 1- sind Einzelgaragen auf den Grundstücken vorgesehen. Für die restlichen Eigenheime und die Geschosswohnungen sind Garagen an der Planstraße 2 und am Wendepunkt der Planstraße 1 eingeplant. Zusätzlich sind an der Berliner Straße 18 Stellplätze für die Kundschaft der Läden vorgesehen.

Für die 49 Eigenheime und 18 Wohnungen sind 70 Garagen eingeplant.
(Verhältnis WE/GA = 1:1)

Für den ruhenden Verkehr sorgen Parkplätze in Längsaufstellung an den Straßen Berliner Straße, Planstraße 1, 2 und 3 und am östlichen Rand des Bebauungsplanes an der Planstraße A des Bebauungsplanes "Meelfeld I" und die Querstellung an der Planstraße 2.

Für die 49 Eigenheime und 18 Wohnungen sind 73 Parkplätze geplant.
(Verhältnis WE/P = 1:1)

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche (Bruttofläche) = 6,1 ha
 von 61 159,40 qm

b) Erschließungsflächen

Bezeichnung	Breite m	Länge m	darin enthalten öffentl. Parkpl.	Fläche qm	
Berliner Str.	14,0	210,0	17 Parkplätze in Längsaufst.	2940,0	
	11,0	80,0		880,0	
für Eckabrun- dungen usw.				101,0	3921
Planstr. 1	8,5	218,0	14 Parkplätze in Längsaufst.	1853,0	
	2,0	95,0		190,0	
Wendeplatz	19,5	18,0		351,0	
für Eckabrun- dungen usw.				22,0	2416
Planstr. 2	8,5	128,0	18 Parkplätze in Quer- und Längsaufst.	1088,0	
	2,0	44,0		88,0	
	2,0	30,0		60,0	
	5,5	23,0		126,5	
für Eckabrun- dungen usw.				64,0	1421
Planstr. 3	8,5	167,0	12 Parkplätze in Längsaufst.	1419,5	
	2,0	91,0		182,0	
für Eckabrun- dungen usw.				32,0	163

Bezeichnung	Breite m	Länge m	darin enthalten öffentl. Parkpl.	Fläche qm	qm
Erschließungs- wege südl. der Planstr. 1	4,0	37,0		148,0	
	4,0	40,0		160,0	
	4,0	39,0		156,0	
				<u>53,0</u>	517,0
Fußweg zur Haupt- str. L I 292	2,5	64,0		<u>160,0</u>	160,0
Erschließungs- wege südl. der Planstr. 3	4,0	32,0		128,0	
	4,0	35,0		140,0	
für Eckabrun- dungen usw.				<u>30,0</u>	298,0
Fußwege zwischen Berliner Str., Bahn- hofstr., Planstr. 1 und 2	2,5	57,0		142,5	
	2,5	38,0		95,0	
	2,5	63,0		157,5	
	2,5	48,0		120,0	
	2,5	79,0		<u>197,5</u>	712,5
öffentl. Flächen am Garagenhof	3,5	20,0		70,0	
				<u>36,0</u>	106,0
Parkflächen an der Planstr. A "Meelfeld I"	2,0	41,0	12 Parkplätze in Längsaufst.	82,0	
	2,0	41,0		<u>82,0</u>	164,0
					11,354,0 =====
Kinderspielplatz	35,0	19,5		<u>682,5</u>	682,0 =====
Öffentl. Grünflächen					
1) Fläche an der Planstr. 1	35,5	59,5		2.112,0	
2) Fläche am Fußweg zur L I 292	35,5	40,0		<u>1.420,0</u>	3.532,0 =====

Zusammenstellung

Geplante Straßen und Wege	11.354,5 qm
Kinderspielplatz	682,5 qm
Öffentliche Grünflächen	<u>3.532,0 qm</u>
	15.569,0 qm
	=====

Erschließungsfläche insgesamt 1,56 ha
= 25,6 % des Bruttobaugebietes.

c) Das Nettobauland beträgt mithin 4,5 ha.

d) Besiedlungsdichte

Geplant sind 49 Eigenheime
und ca. 18 Geschößwohnungen
insgesamt 67 WE

67 WE x 3,0 = 201 Einwohner

Das sind 45 Einwohner / ha Nettobauland (4,5 ha)

33 Einwohner / ha Bruttobauland (6,1 ha)

15 WE / ha Nettobauland (4,5 ha)

VI. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß §§ 45 ff. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen. Ein Verzeichnis der betroffenen Parzellen unter Angabe der für den öffentlichen Bedarf erforderlichen Flächengrößen liegt an.

VII. Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen, Wege, und Plätze mit einer Gesamtfläche von 15.569,0 qm vorgesehen. Bei Annahme des Durchschnittsatzes von 45,- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, Befestigung, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 700.605,-- DM.

Nach den Vorschriften der BBauG. trägt die Gemeinde mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Calberlah, den

29. 8. 75



Stapp
Gemeinde Calberlah