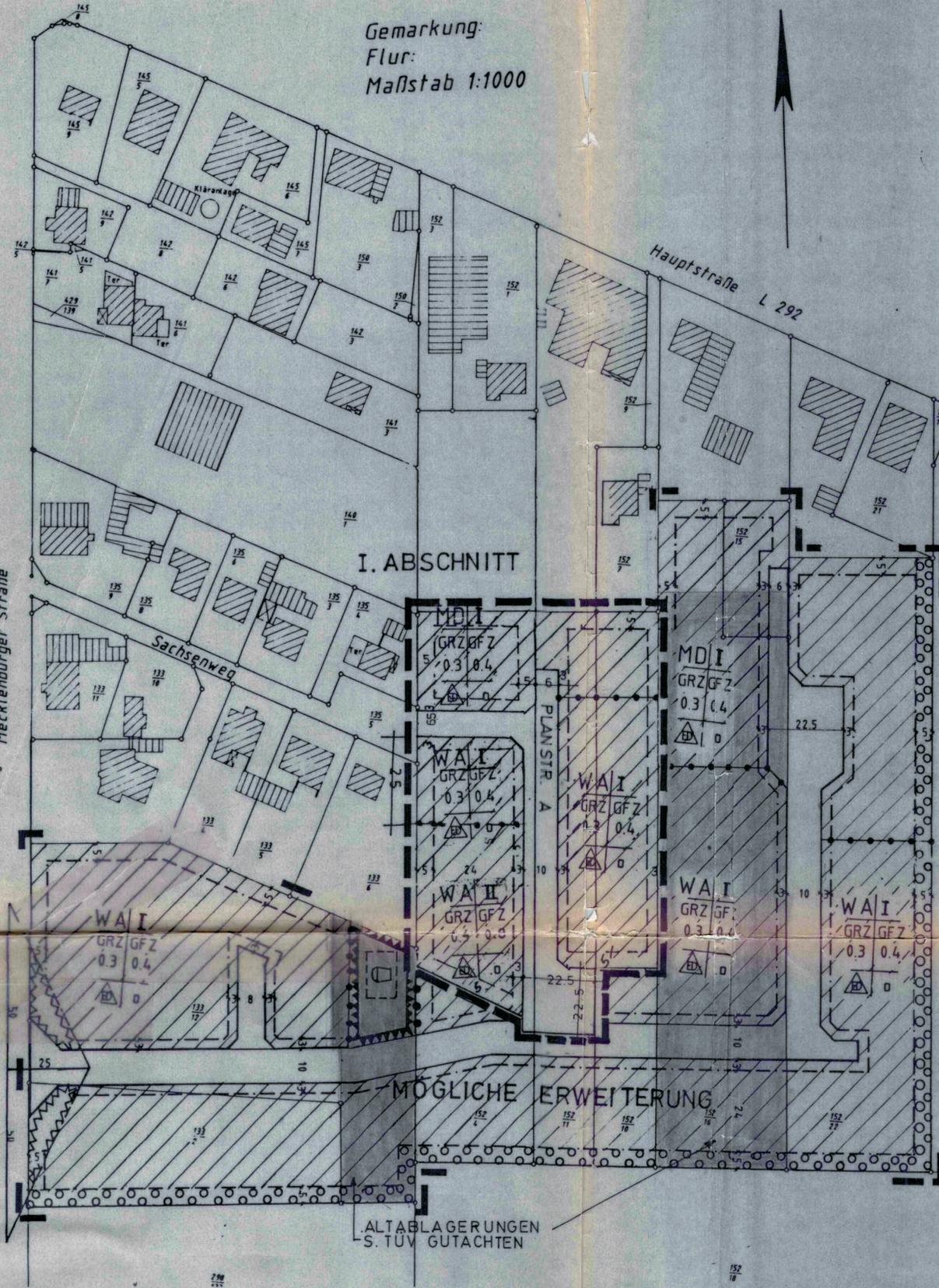


Gemarkung:
Flur:
Maßstab 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

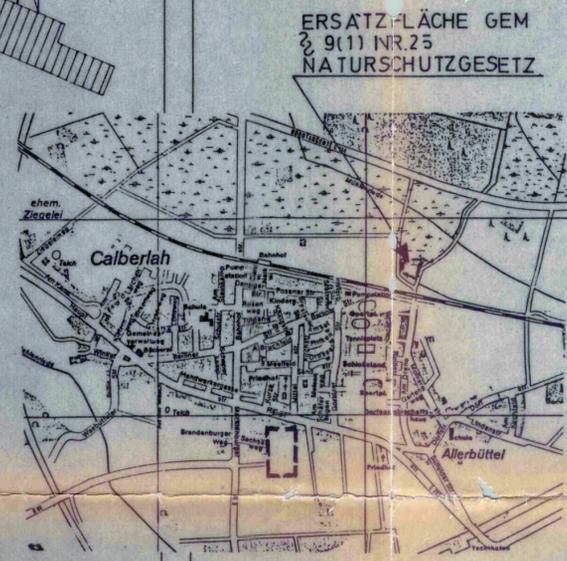


1. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB)
Sichtdreiecke sind von der Bebauung und dem Bewuchs, sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenkronen freizuhalten.

2. Höhenlagen von Gebäuden (§9 Abs. 2 BauGB)
Die Firsthöhe von Wohngebäuden darf min 6,50 m und max 13,00 m von Bezugspunkt betragen.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Oberkante des Erdschoßfußbodens "OKFE" darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Ausgenommen sind die in der Katasterkarte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eingetragenen Gebäude. Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesite führt. Steigt er fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder Gefälles zu verändern.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Geschosflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 0 offene Bauweise
 - ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
- Straßenflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den zuletzt geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Calberlah diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat in seiner Sitzung am 14.06.90 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß Abs. 1 BauGB am 21.08.90 öffentlich bekanntgemacht.

Plan, den 22.07.94 *M. ell. am* Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat in seiner Sitzung am 01.12.93 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 20.02.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung haben vom 29.04.94 bis 01.06.94 öffentlich ausgelegt.

Plan, den 22.07.94 *M. ell. am* Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat in seiner Sitzung am 28.10.94 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 22.07.94 bis 21.10.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Plan, den 22.07.94 *M. ell. am* Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat in seiner Sitzung am 13.01.95 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 13.01.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Plan, den 13.01.95 *M. ell. am* Gemeindevorstand

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Gifhorn gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Die Landkreis Gifhorn hat am 13.01.95 (Az.: 6/1678-01/9016) erklärt, daß er unter keiner Vorbehalt keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn, den 13.01.95 *M. ell. am* Gemeindevorstand

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Gifhorn (Bezirk des Landkreises) im Auftrage: *Bath (Goltz)*

Der Rat der Gemeinde Calberlah ist den am 27.04.95 genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 28.02.95 beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom 28.02.95 bis 28.02.95 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Wegen der Auflagen/Maßgaben hat die Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom 28.02.95 bis 28.02.95 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Calberlah, den 28.02.95 *M. ell. am* Gemeindevorstand

(Gemeindevorstand)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 28.02.95 amtsblatt Nr. 2 bekanntgemacht worden.

Calberlah, den 27.04.95 *M. ell. am* Gemeindevorstand

(Gemeindevorstand)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahren oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Calberlah, den 13.01.95 *M. ell. am* Gemeindevorstand

(Gemeindevorstand)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Calberlah, den 14.2.2006 *Jalenpfe* Gemeindevorstand

(Gemeindevorstand)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Gifhorn, den 15.6.1994

HANS LOHSE
DIPLOM-ING. ARCHITEKTUR
WINKELER STRASSE 18 C
38518 GIFHORN
TEL: 05371/56476, FAX 05371/56768

Urschrift

BEBAUUNGSPLAN

Sachsenweg

GEMEINDE Calberlah

LANDKREIS GIFHORN

6/93
8.6.93 | 1.94

Urschrift

BEBAUUNGSPLAN

Sachsenweg

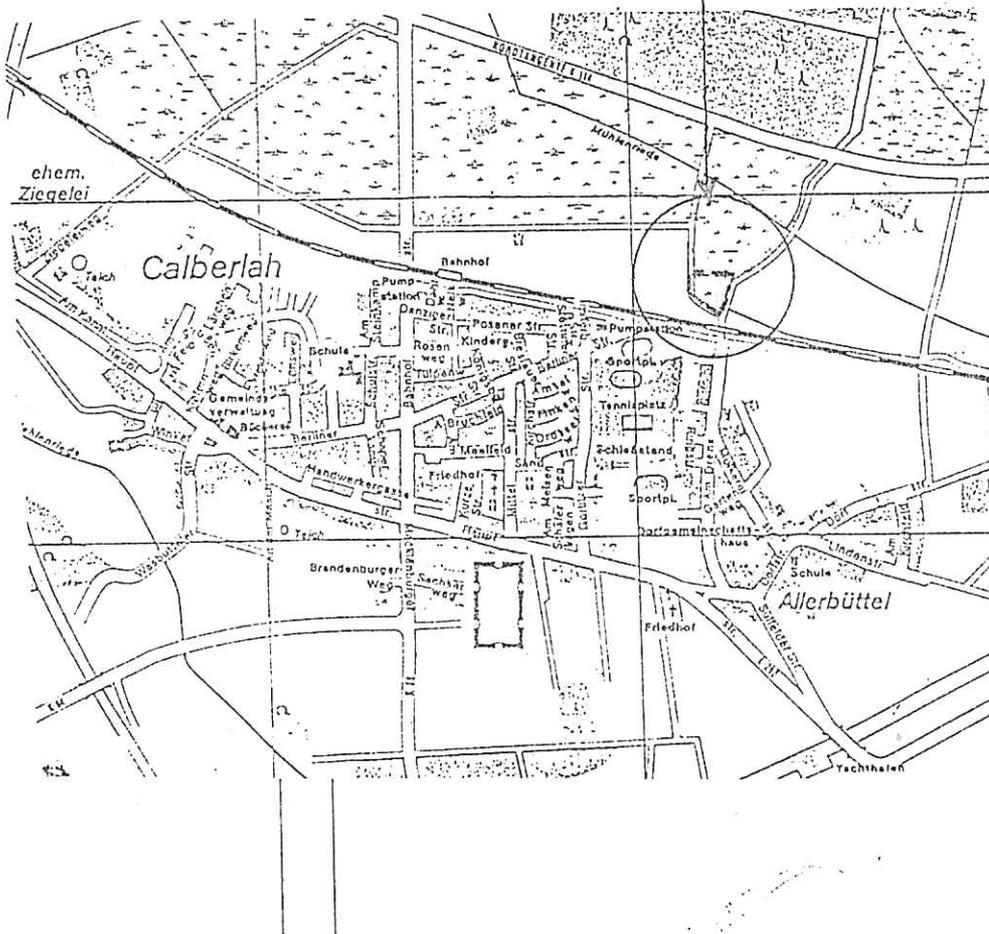
GEMEINDE Calberlah

LANDKREIS

GIFHORN

6./93
8.6.93

Ersatzfläche gem § 9(1) Nr. 25
Naturschutzgesetz



B E G R Ü N D U N G

Stand Juni 1994 ,§ 3(2) i.V.m.§ 3(3) BauGB zum Bebauungsplan
" S A C H S E N W E G " der Gemeinde Calberlah
Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn.

1.0 A l l g e m e i n e s

Die Gemeinde Calberlah ist Mitgliedsgemeinde der Samt-
gemeinde Isenbüttel. Sie liegt im östlichen Teil
des Samtgemeindegebietes und berührt die Stadtgrenze von
Wolfsburg. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises
Gifhorn von 1986 und dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen
von 1982 sind keine besonderen landesplanerischen Zielvorgaben
enthalten. Somit ist lediglich für die Deckung des Eigenbedarfes
Sorge zu tragen.

Die Gemeinde Calberlah ist über die L 292 an das regionale und
überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

1.1 E n t w i c k l u n g d e s P l a n e s / R e c h t s l a g e

Der vorliegende Bebauungsplan "SACHSENWEG " der Gemeinde
Calberlah wird aus der wirksamen Fassung, VIII. Änderung, des
Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel entwickelt.

1.2. N o t w e n d i g k e i t d e r P l a n a u f s t e l l u n g Ziele, Zwecke und A u s w i r k u n g e n d e s B e b a u u n g s - p l a n e s

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird
erforderlich, um die Größe des erfaßten Baugebietes
planungsrechtlich zu sichern und nach städtebaulichen
Gesichtspunkten zu ordnen. Da das Gemeindegebiet im nördlichen
Teil eingeengt wird durch die Hauptverbindungsstrecke der
Bundesbahn Hannover-Berlin, hat die Gemeinde Calberlah
längerfristig nur die
Möglichkeit, sich in Richtung Süden zu erweitern.
Der Bebauungsplanbereich wird eingegrenzt im Norden durch die L
292 (Hauptstraße) und im Westen durch die Mecklenburger Straße.
Entlang dieser v.g. Verkehrswege besteht eine vorhandene ein- und
zweireihige Bebauung. Bei dieser handelt es sich im Bereich der
Mecklenburger Straße um eine 1 1/2 geschosige Bebauung. Im Bereich
der Hauptstraße handelt es sich dabei um überwiegende 1 1/2 bzw.
2-geschosige Bebauung, wobei hier die Nutzung der Grundstücke
überwiegend gewerblich ist. - 1 -

Vorausschauend soll ein größerer Bereich beplant werden, als der nun zur Genehmigung anstehende Teilbereich mit ca. 10 Wohneinheiten.

Der jetzige Teilbereich ist als erster Abschnitt entstanden, da im südlichen und östlichen Bereich der möglichen Erweiterung ehemalige Bodenentnahmestellen vorhanden sind. Die Unschädlichkeitsprüfung jedoch das Planverfahren für den gesamten Bereich erheblich verzögert hätte.

Diese Prüfungen sind zwischenzeitlich erfolgt. Es sind keine Auswirkungen auf das überplante Gebiet zu befürchten.

1.3 B E G R Ü N D U N G

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist der nördliche Teil des Planbereiches als MD-Gebiet und der südliche Teil als WA-Gebiet ausgewiesen. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mit der Zahl der Vollgeschoße (I), der GRZ 0,3 und der GFZ 0,4 soll gewährleisten, daß eine der ländlichen Umgebung entsprechende nicht zu massive Struktur entsteht. Die vorgesehene II-geschoßige Bebauung, GRZ 0,4 und GFZ 0,8 soll den Bauwilligen die Möglichkeit eröffnen, zusätzlichen Mietwohnraum zu schaffen.

Hinzu kommt, daß nach der Baunutzungsverordnung vom 27.1.1990. geltenden Fassung Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschoßen, die keine Vollgeschoße im Sinne § 20 Baunutzungsverordnung sind, nicht mehr auf die zulässige Geschoßfläche anzurechnen sind. Damit kann eine höhere Baudichte entstehen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Neufassung des § 19 Baunutzungsverordnung berücksichtigt worden.

Deshalb ist auch die Festsetzung der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern aufgenommen worden.

Die durch die Baugrenzen umschlossenen, überbaubaren Flächen sind mit einer max. Bautiefe von ca. 25 m so angelegt, daß die nichtüberbaubaren Freiflächen als zusammenhängende Gartenbereiche eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten.

Bei der Planung hat der sparsame Umgang mit Baugrundstücken und den erforderlichen Verkehrsflächen Vorrang gehabt.

Um die städtebauliche Entwicklung mit zweigeschossigen Bauweise fortzusetzen, wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen erforderlich sein, daß die First- und Traufhöhen der geplanten Wohngebäude in der Höhe begrenzt werden.

Geplant ist eine offene Bauweise mit der Möglichkeit der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern im gesamten Planbereich.

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt als Zwischenlösung über den Sachsenweg. Bei einer späteren Erweiterung ist geplant, diese Zuwegung auf einen Fuß- und Fahrradweg zurückzuführen. Die Anbindung erfolgt dann ausschließlich über die Mecklenburger Straße. Die Verkehrserschließung, die aufgrund ihrer unregelmäßigen abgewinkelten Führung und mit ihrer vergleichsweise geringen Ausbaubreite zur verminderten Fahrgeschwindigkeit zwingt ist deshalb geeignet im Sinne eines verkehrberuhigten Bereiches die Wohnqualität des gesamten Baugebietes zu verbessern. Die Straßenbreite von max. 10,00 m ist so ausgelegt, daß öffentliche Parkplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen unter Berücksichtigung von Grundstückseinfahrten innerhalb der Straßenverkehrsflächen in ausreichender Zahl zur Verfügung gestellt werden können. Die möglichst wechselseitige Anordnung der Stellflächen soll der Ausbauplanung vorbehalten bleiben. Ebenso die Anlage von möglichen Rad- und Fußwegen.

Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in das vorhandene Verbundnetz für Wasser und elektrischer Energie vorgesehen.

Die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sind ausreichend für die Versorgung.

Die Beseitigung von Haus- und Sperrmüll wird aufgrund der Satzung über die Müllbeseitigung des Landkreises Gifhorn durch den Anschluß an die zentrale Müllabfuhr sichergestellt. Nutzer von Grundstücken die nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, müssen ihre Müllbehälter an den Abfahrtagen dort bereit stellen, wo die Müllabfuhr anfahren kann. Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser wird durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung sichergestellt. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den Angaben des Brandschutzbeauftragten des Landkreises Gifhorn sichergestellt. Die schadlose Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß der Baugrundstücke an die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Isenbüttel.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist ebenfalls gesichert. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Landespflege

Die Bebauung der Flächen stellt gem § 7 des Nieders. Naturschutzgesetzes und § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes einen Eingriff dar. Für diesen versiegelten Bereich ist eine Ersatzmaßnahme vorgesehen. Mit Kaufvertrag vom 29. Dez. 93 hat ein Grundstückseigentümer das Flurstück 154/36 der Flur 1 von Calberlah, in einer Gesamtgröße von 1,075 ha erworben. Hiervon wird nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Fläche von 2 500 qm als Ersatzfläche zur Verfügung gestellt. Die Fläche wird in Grünland umgewandelt und erhalten.

Die verbleibende Restfläche dient als Vorbehaltsfläche für den möglicherweise künftigen II. Planungs- und Bauanschnitt. Diese Fläche ist im Übersichtsplan kenntlich gemacht und wird Bestandteil des B-Planes.

1.4 H i n w e i s e a u s S i c h t d e r F a c h p l a n u n g e n

Die Bedenken aus Sicht des Naturschutzes sind durch die Schaffung der Ersatzfläche ausgeräumt.

Die Bedenken des staatl. Gewerbeaufsichtsamtes sind durch das nunmehr vom TÜV Hannover vorliegende Lärmgutachten ausgeräumt.

Die Bedenken des staatl. Amtes f. Wasser und Abfall in bezug auf die vorh. Altlastdeponien sind durch das Gutachten vom TÜV Hannover/Sachsenanhalt, vom 15.11.1993, ebenfalls ausgeräumt.

Die Gemeinde Calberlah hat in Ihrer Sitzung am 17.12.93 u.a. die erneute, aber eingeschränkte öffentliche Auslegung nach § 3(2) in Verbindung mit § 3(3) BauGB beschlossen.

Diese erneute Auslegung ist durch die Einbeziehung der Ersatzfläche in den Bebauungsplan erforderlich geworden.

Die v.g. TÜV-Gutachten sind Bestandteil der Begründung und sind in der Anlage beigefügt. Der Vorschlag des Amtes f. Wasser und Abfall, die Ablagerungsfläche im Bebauungsplan kenntlich zu machen, wurde aufgenommen und berücksichtigt.

1.5 E r g ä n z e n d e G r ü n d e f ü r d i e P l a n e n t s c h e i d u n g

keine

2.0 B o d e n o r d n e n d e oder sonstige M a ß n a h m e n, für die der Bebauungsplan die G r u n d l a g e bildet

2.1. Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Für Grundstücke die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen das entsprechende Vorkaufsrecht auszuüben. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das BauGB geregelt (§ 24 BauGB).

Sollte eine gütliche Übereignung der festgesetzten Verkehrsflächen nicht möglich sein, kann eine Enteignung privater Flächen erforderlich werden.

Es ist beabsichtigt, die öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde Calberlah kostenlos zu übereignen. Ein privates Umlegungsverfahren steht kurz vor dem Abschluß

2.2 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der Erschließungsstraßen erfolgt durch die Grundstückseigentümer als Erschließungsträger. Hierüber wurde ein gesonderter Erschließungsvertrag abgeschlossen.

2.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Folgende Maßnahmen kommen in Betracht, wenn die vertragliche Regelung nicht erreicht werden kann:

1. Umlegungsverfahren
2. Grenzregelung
3. Enteignung

3.0 D e r G e m e i n d e v o r a u s s i c h t l i c h e n t s t e h e n d e K o s t e n

Keine Kosten. Die Erschließungskosten werden von den Erschließungsträgern nach Maßgabe des Erschließungsvertrages vom 3.2.1994 getragen.

4.0 Städtebauliche W e r t e

- | | |
|---|---------------------|
| a. das Plangebiet hat eine Gesamtfläche | von 7,7590 ha |
| b. Erschließungsflächen/Straßen-Wege | von 0,1510 ha |
| | ----- |
| Nettobauland | von 6,2490 ha |
| c. Besiedlungsdichte | |
| 10 WE x 2,3 Pers. = | 23 Personen |
| Besiedlungsdichte = | 0,27 Personen je ha |

Nettobauland



d. Bei der festgesetzten Geschoßfläche von 0,4 ergeben sich 1 908,- qm Geschoßfläche = Beitragsfläche

e. Bei der festgesetzten Geschoßfläche von 0,8 ergeben sich 1 184,- qm Geschoßfläche = Beitragsfläche

5.0 V e r f a h r e n s v e r m e r k e

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3(2) BauGB vom **29. April 1994** bis **- 1. Juni 1994** öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der zu den Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Calberlah in der Sitzung am **20. 10. 94** beschlossen.

Calberlah ,den ~~21. Juli 1994~~ **21. 10. 94** *geändert: Komp 05/10.94*

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

(1. stellvertr. Bürgermeister/in)

(Gemeindedirektorin)



(Siegel)