

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.11.78). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 18.10.1979



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Dipl. Ing. H. Gade

Wolfsburg, den 28.12.1978
28.5.1979

Gade Dipl. Ing.

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat in seiner Sitzung am 28.5.1979 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 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256) am 30.5.1979 ortsüblich durch Fushang

bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 14.6.1979 bis 16.7.1979 öffentlich ausgelegen.

Calberlah, den 22.10.1979



Blapp Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 24.9.1979 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Calberlah, den 22.10.1979



Blapp stellv. Bürgermeister Gemeindedirektor

Der vom Rat der Gemeinde Calberlah in der Sitzung vom 24.09.1979 beschlossene Bebauungsplan wird hiermit gemäß § 11 BBauG nach Maßgabe der Verfügung 309.21102-S1104.061-BPL-NR6

Braunschweig, den 18.01.1980



Bezirksregierung Braunschweig

Im Auftrage *Gamm*

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind am 31.03.80 im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan am 31.03.80 rechtskräftig.

Calberlah, den 09.04.80



Blapp Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat in seiner Sitzung am 25.10.1978 den Aufstellungsbeschluss des Landkreises Bebauungsplan gefasst. Dieser Beschluss wurde mit Aushang vom 18.1.1979 ortsüblich bekannt gemacht.

Calberlah, den 28.10.1979



Blapp Gemeindedirektor

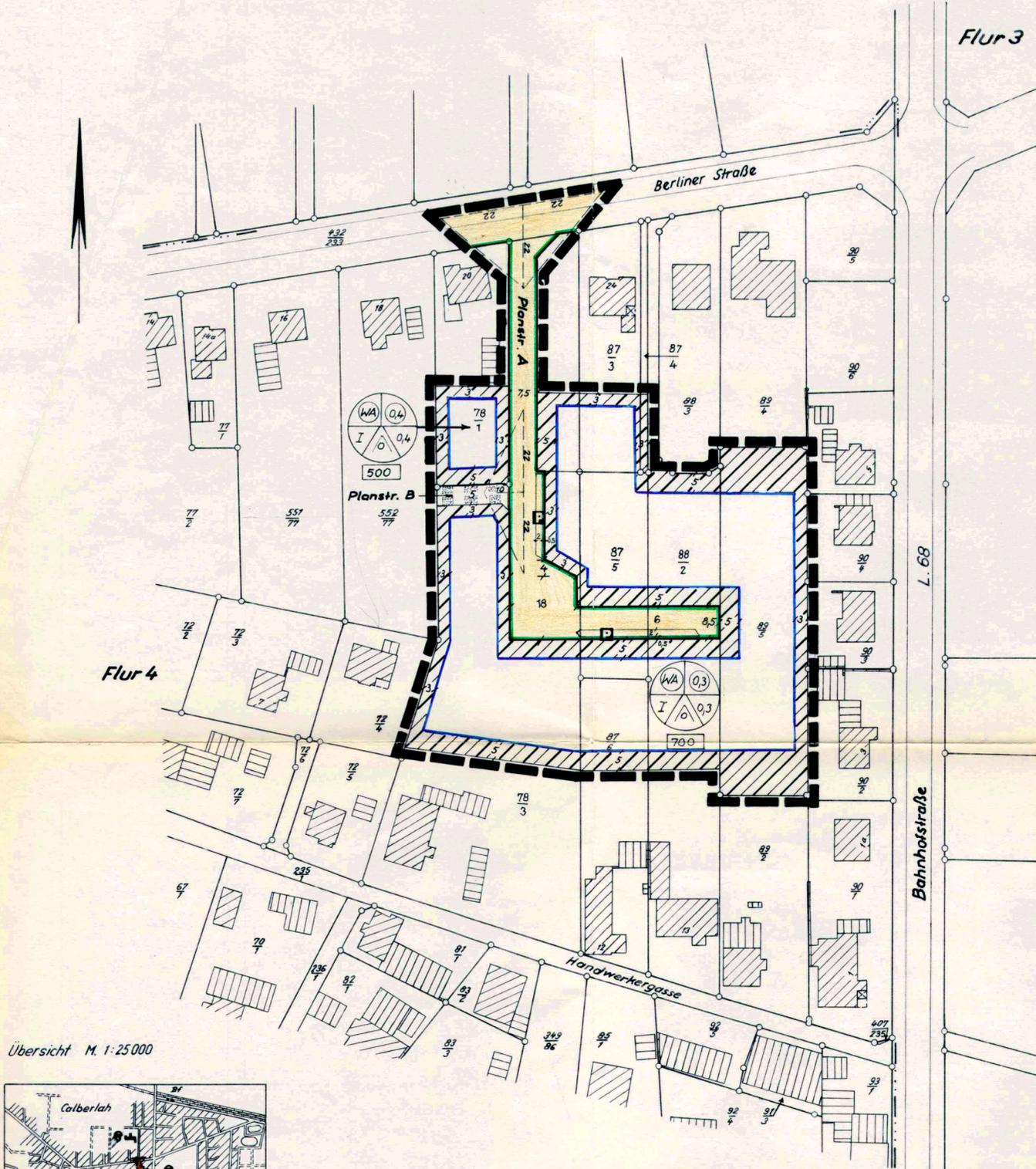
URSCHRIFT

Bebauungsplan "SCHAPERKAMP" Gemeinde Calberlah

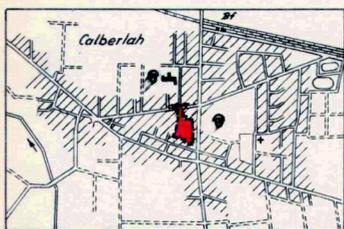
Landkreis Gifhorn

M.1:1000

78096



Übersicht M.1:25000



Planzeichenerklärung

- Grenze des Geltungsbereiches
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck (siehe textliche Festsetzungen)
- Baugrenze
- Allgemeines Wohngebiet
- Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig -
- Öffentliche Parkfläche
- Mindestgröße der Baugrundstücke

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für eine evtl. spätere bauliche Nutzung der nach Westen angrenzenden Flurstücke.

Textliche Festsetzungen

- 1) Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen von mehr als 0,80m über Fahrbahnabkante freizuhalten.
- 2) Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 qm bzw. 700 qm
Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt 20 m (gemessen an der Straßengrenze der Planstraße A)
- 3) Die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§4(3)1 BauNVO), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4(3)2 BauNVO) sowie Tankstellen (§4(3)5 BauNVO) sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Schaperkamp"
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, und 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 im Zentrum der Ortslage südlich der Bebauung auf der Südseite der Berliner Straße und westlich der Bebauung auf der Westseite der Bahnhofstraße (L 68) sowie nördlich der Bebauung auf der Nordseite der Handwerker-gasse.

Es handelt sich hier um eine Baulücke im Zentrum von Calberlah.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 1,05 ha.

B. Vorbereitende Bauleitplanung

B.1 Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel entwickelt. In ihm sind die Flächen dieses Planes als Allgemeines Wohngebiet mit der Geschoßflächenzahl von 0,3 dargestellt.

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. Darüber hinaus handelt es sich bei diesem Baugebiet um eine Baulücke bei der es nur noch eine Anschlußmöglichkeit an die durch die vorhandene Bebauung abgeschirmten Straßen gibt. Da die Gefahr besteht, daß die vorhandene Baulücke zugebaut wird, so ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch zur Sicherung der Ordnung am Grund und Boden notwendig.

C.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan wurde auch die Nutzung dieser Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgelegt, da es - wie die angrenzenden Flächen - vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Um den bestehenden Charakter der angrenzenden Bebauung nicht zu ändern und weitere Belästigungen von Geräuschen und Gerüchen auszuschließen, ist in diesem Teil die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Tankstellen unzulässig.

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:

- | | |
|--|---------|
| 1) Mindestgröße der Baugrundstücke | 700 qm |
| mit Ausnahme des neuen Baugrundstückes im südlichen Teil des Flurstückes 78/1 für das die Mindestgröße festgelegt ist zu | 500 qm. |
| 2) Die Mindestbreite der Baugrundstücke -gemessen an der Straßengrenze der Planstraße A- ist festgesetzt zu | 20 m. |

C.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Vermeidung einer zu engen Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung in diesem Baugebiet festgelegt zu:

Für die Flächen mit der Mindestbaugrundstücksgröße von 700 qm:

Grundflächenzahl 0,3

Geschoßflächenzahl 0,3

Für die Flächen mit der Mindestbaugrundstücksgröße von 500 qm:

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,4

Für das gesamte Baugebiet gilt:

Geschoßzahl I

Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig.

D. Soziale Einrichtungen

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes ist in diesem Baugebiet nicht erforderlich, da in einer Fußwegentfernung von 300 m (Luftlinie 200 m) östlich der Bahnhofstraße und südlich der Berliner Straße sich ein Kinderspielplatz befindet, der von den Kindern dieses Baugebietes mit benutzt werden kann.

Darüber hinaus ist im Baugebiet "Großes Feld" die Einrichtung eines weiteren Kinderspielplatzes im Jahre 1980 in einer Fußwegentfernung von 400 m (Luftlinie 230 m) vorgesehen.

E. Erschließung

E.1 Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt von der Berliner Straße aus über die Planstraße A, die durch die Baulücke zwischen den Häusern Berliner Straße Nr.20 und 24 führt und nach ca. 100 m in einem Wendeplatz endet. Von diesem Wendeplatz zweigt eine Stichstraße in einer Länge von 38,5 m nach Osten ab, die der Erschließung von 4 Baugrundstücken dient.

Entlang der Südgrenze des Flurstückes 78/1 ist in einer Breite von 5 m ein Wegerecht für eine evtl. spätere bauliche Nutzung der südlichen Flächen der Flurstücke 551/77 und 552/77 ausgewiesen. Diese Ausweisung dient der Freihaltung dieser Wegeflächen von der Bebauung, damit sie später ggf. bei einer Bebauung dieser Flächen zur Verfügung stehen.

Die Breiten der Planstraße A sind festgelegt mit 7,5 m, 9,5 und 8,5 m. Die vorgesehenen Ausbauquerschnitte sind den Profilen im Bebauungsentwurf zu entnehmen.

Aus Sicherheitsgründen sind an der Einmündung der Planstraße A in die Berliner Straße sowie der Planstraße B in die Planstraße A Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 22/22 m bzw. 10/22 m vorgesehen.

E.2 Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Längsparkstreifen neben der Fahrbahn in einer Breite von 2,0 m für insgesamt 7 Personenkraftwagen vorgesehen.

F. Ver- und Entsorgung

a) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation mit anschließendem Einleiten in die Kläranlage der Samtgemeinde in 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 darauf zu 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.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Landelektrizität Fallersleben sichergestellt.

e) Müllbeseitigung

Die Beseitigung von Haus- und Sperrmüll ist aufgrund der Satzung über die Müllbeseitigung im Landkreis Gifhorn durch den Anschluß an die zentrale Müllabfuhr sicherzustellen.

Sämtliche Baugrundstücke sind an diese zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.

G. 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 "Schaperkamp" im Jahre 1980 vorgesehen ist, so wird die Gemeinde die von ihr aufzubringenden Erschließungskosten im Haushaltsplan des Jahres 1980 bereitzustellen.

H. Statistische Angaben

H.1 Flächenangaben

a) Gesamtfläche des Bebauungsplanbereiches rd. 1,05 ha

b) Straßen einschließlich Längsparkstreifen

Bezeichnung	Querschnitt	Länge	Fläche
Berliner Straße (Sichtdreieck)	- - -	- - -	288 qm
Planstraße A	7,5 m	62 m	465 qm
	9,5 m	23 m	218 qm
	8,5 m	38,5 m	327 qm
Wendeplatz			360 qm
Eckabrundungen			17 qm
			<u>1387 qm</u>
Planstraße B	4 m	20 m	80 qm
Eckabrundung			4 qm
			<u>84 qm</u>

Gesamtfläche der Erschließungsanlagen: 1759 qm

% des Bruttobaugebietes: 17 %

H.2 Besiedlungsdichte

geplant sind 10 Einfamilienwohnhäuser mit 10 WE

$$10 \times 3,5 = 35$$

Besiedlungsdichte: 42 Personen auf 1 ha Nettobauland.

I. Überschlägliche Kostenschätzung der Erschließung

I.1 Kosten nach dem Bundesbaugesetz

1) Erwerb und Freilegung der Flächen	rd.	45000,--DM
2) erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung.	rd.	100000,--DM
Gesamtkosten		rd. 145000,--DM
davon Kostenträger: Gemeinde 10%	rd.	14500,--DM
Anlieger 90%	rd.	130500,--DM
		=====

I.2 Sonstige Kosten

1) Wasserversorgung		20000,--DM
2) Abwasserbeseitigung		40000,--DM
3) Eit-Versorgung		20000,--DM
4) Regenwasser		25000,--DM
Gesamtkosten:		105000,--DM
		=====

Diese Kosten sind aufgrund von Ortssatzungen von den Anliegern zu tragen.

Der Planer:

Wolfsburg, den 10.1.1979
28.5.1979

[Handwritten Signature]
.....
Dipl.-Ing.

Für die Gemeinde:

Calberlah, den 21.09.79



[Handwritten Signature]
.....
stellv. Bürgermeister/Gemeindedirektor

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan nebst
Bebauungsentwurf gemäß § 2 a Abs.6 BBauG vom 14.6.1979
bis 16.7.1979 öffentlich ausgelegen.

Calberlah, den ... 24.10.79,



.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat diese Begründung
zum Bebauungsplan "Schaperkamp" in seiner Sitzung
am 24.9.1979 beschlossen.

Calberlah, den ... 24.10.79,



.....
stellv. Bürgermeister/Gemeindedirek