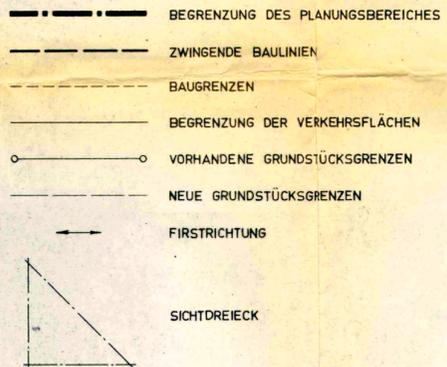
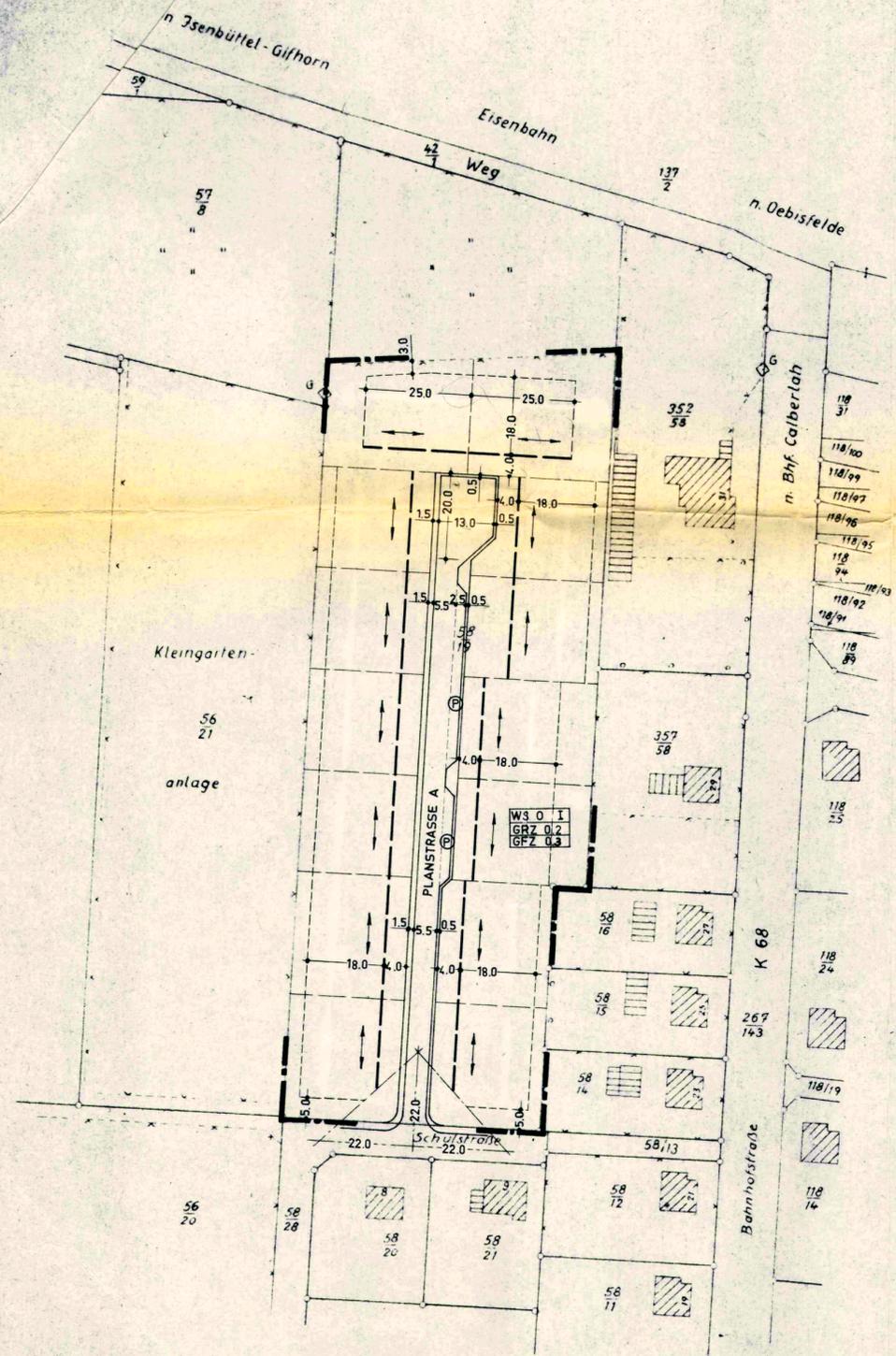


CALBERLAH, KRS. GIFHORN, FLUR 3 BEBAUUNGSPLAN: "SCHULSTRASSE" M 1:1000

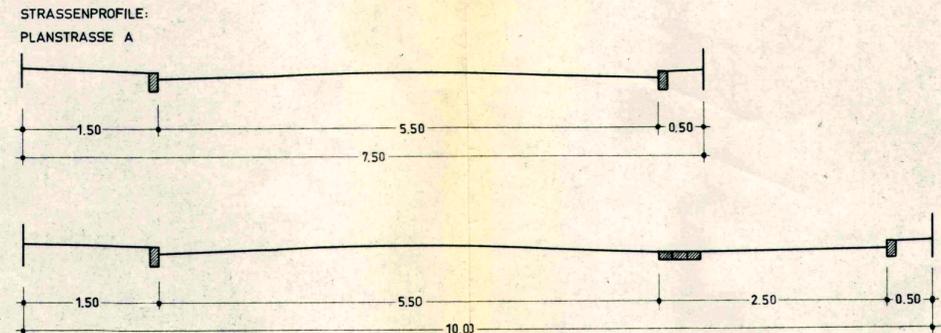


ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WS 0 1	WS	KLEINSIEDLUNGSGEBIET
GRZ 0 2	0	OFFENE BEBAUUNG
GFZ 0 3	I	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

ES IST MÖGLICH, DAS DACHGESCHOSS ALS AUSNAHME GEMÄSS §31 ABSATZ 1 DES B.BAU-G. GANZ ODER TEILWEISE AUSZUBAUEN, WENN FÜR ALLE WOHNUNGEN GENÜGEND ABSTELL- UND TROCKENRÄUME VORHANDEN SIND.
AUF JEDEM BAUPLATZ DARF NUR EIN HAUS MIT HÖCHSTENS ZWEI WOHNUNGEN ERRICHTET WERDEN.

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL



Der Niedersächsischen Heimstätte, G.m.b.H. Hannover ist die Vervielfältigung unter den mit Bescheid des Katasteramts Gifhorn vom 10. Jan. 1964 -3058 B- schriftlich anerkannten Bedingungen gestattet worden.

Die vermessungstechnische Richtigkeit der Planungsunterlage wird für deren Geltungsbereich bescheinigt.
Gifhorn, den 16. Jan. 1964
Katasteramt
Mehmann
Regierungsvermessungsrat

1. AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE CALBERLAH
HANNOVER, DEN 29. JANUAR 1964
NIEDERSÄCHSISCHE HEIMSTÄTTE G.M.B.H.

2. ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS §2(6) DES B.BAU-G. IN DER ZEIT VOM 10.10.1964 BIS ZUM 10.11.1964 AUF GRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 1.10.1964

GEMEINDE Calberlah
KREIS Gifhorn
GEMEINDEDIREKTOR Schincke

3. AUFGESTELLT GEMÄSS §2(1) DES B.BAU-G. UND ALS SATZUNG GEMÄSS §10 DES B.BAU-G. UND §6 NGO VOM RAT DER GEMEINDE BESCHLOSSEN AM 16. NOV. 1964
CALBERLAH, DEN 16. NOV. 1964

BÜRGERMEISTER y. H. Hof
GEMEINDEDIREKTOR Schincke

4. DER LANDKREIS GIFHORN HAT KEINE BEDENKEN.
GIFHORN, DEN 25.11.1964
DER LANDKREISDIREKTOR J.A. Arends
KREISOBERBAURAT

Genehmigt
gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes vom 23.6.60
Lüneburg, den 18. Dezember 1964
Der Regierungspräsident
Dezernat für Städtebau und Ortsplanung
Az.: I c/H 4 a (39) G.125/IV



6. ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS §12 DES B.BAU-G. AUF GRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 19.1.65 MIT AUSHANG VOM 18.1.65 BIS 25.1.65

GEMEINDE Calberlah
KREIS Gifhorn
GEMEINDEDIREKTOR Schincke

rechts unten. 18.1.1965

NIEDERSÄCHSISCHE HEIMSTÄTTE G. M. B. H. PLANUNGSABTEILUNG HANNOVER

MASS-STAB 1:1000	BEBAUUNGSPLAN CALBERLAH, KRS. GIFHORN
BEARBEITET: Schincke	PLAN NR. LG 5206
PROF.: Schincke	
DATUM: 29. JANUAR 1964	
VERMÄSSER: 27264/46, 24.9.64/46	
UNTERSCHR.: Mehmann	GESCHAFTSLEITG.: Mehmann

Satzung
über besondere Anforderungen an die Baugestaltung
der Gemeinde Calberlah Landkreis Gifhorn

P r ä m b e l

Kraft § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4.3.1955 werden zur Verwirklichung einer einwandfreien baulichen Gestaltung auf Grund der §§ 2 und 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBl. I, S. 938) im Einvernehmen mit dem Landkreis Gifhorn durch Beschluß des Rates der Gemeinde Calberlah vom 18. Februar 1965 folgende besondere Anforderungen für die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen und die Grundstückseinfriedigung gestellt:

§ 1 - Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das Baugebiet des Bebauungsplanes "Schulstraße". Dieses Baugebiet und seine Grenzen sind in dem Bebauungsplan "Schulstraße - M. 1 : 1000 vom 29.1.1964 zeichnerisch dargestellt.

§ 2 - Baukörper

1. Für die Gestaltung des Daches ist die im Bebauungsplan eingezeichnete Dachform maßgebend (Satteldach). Die Dachneigung muß bei eingeschossigen Gebäuden 45 - 55 Grad, bei zweigeschossigen Häusern 30 Grad betragen.
2. Drempel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig, wenn der Kniestock innen von Oberkante Erdgeschoßdecke aus gemessen nicht mehr als 0,80 m hoch ist und das Dach soweit heruntergezogen wird, daß die Dachrinnen etwa in Höhe der Erdgeschoßdecke liegen.
3. Dachaufbauten dürfen nur bei den eingeschossigen Häusern eingebaut werden und nicht länger als die Hälfte der Traufenlänge sein.
4. Schornsteine sind so anzuordnen, daß sie am First oder dicht daneben austreten.
5. Die Außenwände sind in hellgetönten Farben zu gestalten.

§ 3 - Nebengebäude, Garagen u. Außenanlagen

1. Nebengebäude (auch Garagen) haben sich den Hauptgebäuden in Material und Farbgebung anzupassen und sich in ihren Maßen diesen unterzuordnen.
2. Die Grundstückseinfriedigungen an der Straßenfront sind bis zu einer Gesamthöhe von 0,8 m auszuführen, die Sockelhöhe darf 40 cm nicht überschreiten. Die Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
3. Oberirdische Leitungen, Antennen und dergl., die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind im Benehmen mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde so anzuordnen, daß sie nicht störend und auffällig wirken.

§ 4 - Nichtbefolgung

Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird hiermit ein Zwangsgeld bis zur Höhe von 200,00 DM angedroht. Das Verfahren richtet sich nach den §§ 35 und 37 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 21.3.1951 (Nds. GVBl. S. 79)

§ 5 - Ausnahmen

Über Ausnahmen in Fällen unvertretbarer Härte entscheidet im Rahmen der Bauordnung für den Regierungsbezirk Lüneburg vom 1.5.1932 (bzw. für die Städte Lüneburg, Verden und Celle vom 10.3.1936 und für die Stadt Wolfsburg vom 16.6.1941) die Baugenehmigungsbehörde nach Anhören der Gemeinde

§ 6 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Veröffentlichung in Kraft.

Beschlossen, Calberlah, den 18. Februar 1965

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Schulstraße "
in der Gemeinde C a l b e r l a h
Kreis Gifhorn

I. Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Calberlah besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist der Bebauungsplan " Schulstraße ", Lg 5206 aufgestellt.

Geplant ist die Errichtung von 14 freistehenden Eigenheimen.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gelände als Wohngebiet ausgewiesen.

II. Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt " Kleinsiedlung " (WS § 2 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962) in offener Bauweise vor. Es dürfen nur Gebäude mit 1 Vollgeschoß errichtet werden. Es ist möglich, das Dachgeschoß als Ausnahme gemäss § 31 Abs. 1 des BBauG ganz oder teilweise auszubauen, wenn für alle Wohnungen genügend Abstell- und Trockenräume vorhanden sind. Auf jedem Bauplatz darf nur ein Haus mit höchstens 2 Wohnungen errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,2 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,3 nicht überschreiten.

III. Städtebauliche Werte

a) das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,16 ha

b) 1. Erschliessungsflächen geplant:

Bezeichnung	Querschnitt	Länge	Zufahrten	Fläche
		m	Abschrägungen	m ²
Planstraße A	7,50 m	133,0	17 m ²	1.015,0 m ²
Wendeplatz	15,00 m	20,0 -	25/2 m ²	288,0 m ²
				<hr/> 1.303,0 m ²
2. Parkflächen				155,0 m ²
			insgesamt	<hr/> 1.458,0 m ²

c) Das Nettobauland beträgt mithin 1,01 ha

d) Besiedlungsdichte:

Geplant sind 14 Eigenheime = 14 Häuser x 1,5 = 21 WE

21 WE x 3,5 = 73,5 Personen

Besiedlungsdichte = 72,7 Personen je ha Nettobauland

e) Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

10100 m² x 0,3 = 3030 m²

IV. Verkehrliche Erschließung

Im Hinblick auf die geringe Bebauungsdichte ist eine Fahrbahnbreite von 5,5 m mit einseitigem 1,50 m breiten Fußweg ausreichend. Ca 10 öffentliche Parkplätze sind als Parkstreifen für Längsaufstellung entlang der Fahrbahn angeordnet.

Einstellplätze bzw. Garagen sind im Verhältnis 1:1 auf den Grundstücken vorgesehen.

V. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die Wasserleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Papenteich.

Zur Beseitigung des Schmutzwassers soll zu einem späteren Zeitpunkt eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage gebaut werden. Für die Übergangszeit bis diese mechanisch biologische Sammelkläranlage errichtet werden kann, kommen Kleinkläranlagen zur Ausführung. Grundstücksgrößen (750 - 800 m²), Bodenverhältnisse und Grundwasserstand lassen eine Versickerung zu.

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen und Parkplätze mit einer Gesamtfläche von 1.458,0 m² vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 40,- DM/m² für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 58.320,- DM.

Nach den Bestimmungen des BBauG (§§ 128 u. 129) trägt die Gemeinde mindestens 10 % von dem Erschließungsaufwand.

VII. 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 befriedigende Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des 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.

Calberlah, den

16. NOV. 1964

(Bürgermeister)



(Gemeindedirektor)