

# EDESBÜTTEL.

## KREIS GIFHORN

### BEBAUUNGSPLAN

# „MAATEN“

M. 1:1.000

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE EDESBÜTTEL MEINE, DEN 30. 9. 1964

ARCHITEKT BDA  
ALBERT BANNOW  
MEINE KREIS GIFHORN

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 2 (6) DES BBAUG. IN DER ZEIT VOM 5. 11. 1964 BIS ZUM 24. 12. 1964 AUF GRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 20. 10. 1964

GEMEINDE EDESBÜTTEL  
KREIS GIFHORN  
GEMEINDEDIREKTOR  
*Junz*

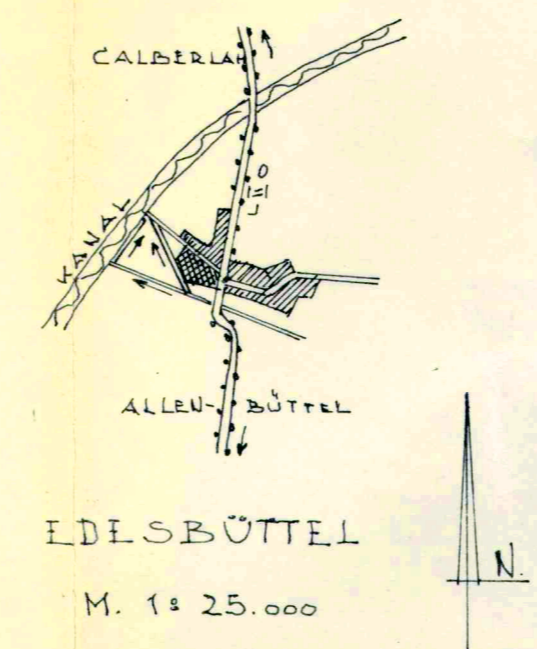
AUFGESTELLT GEM. § 2 (7) DES BBAUG. UND ALS SATZUNG BESCHLOSSEN, GEM. § 10 DES BBAUG. UND § 6 NGO VOM RAT DER GEMEINDE EDESBÜTTEL EDESBÜTTEL, DEN 17. 4. 1965

GEMEINDE EDESBÜTTEL  
KREIS GIFHORN  
BÜRGERMEISTER BEIGERNEETER  
*Junz*

DER LANDKREIS GIFHORN HAT KEINE BEDENKEN GIFHORN, DEN 16. 7. 1965

DER OBERKREISDIREKTOR

*Neus*  
OBBRT.



- LEGENDE :
- GRENZE DES PLANGEBIETES
  - VORHAUE BEBAUUNG
  - GEPLANTE BEBAUUNG KLEINSIEDLUNGSGEBIET (WS) FÜRSTRICHTUNG BINDEND
  - STRASSENBEZUGSGRENZUNGS-LINIE
  - PARZELLENGRENZE
  - ZWINGENDE BAULINIE
  - GRENZE DER RÜCKWÄRTIGEN BEBAUUNG
  - GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN (BEBAU. GRDSTÜCKS-FLÄCHE \* ZUL. GESCHOSSZAHL) U. ZUL. GESCHOSSZAHL
  - PARKPLATZ
  - WEIDEFÄHIGKEIT
  - ELTREFREILEITUNG
  - ZUFAHRTSVERBOT
  - FRIEDHOF
  - SICHTDREIECK
  - ANBAUGRENZE
- Dem Architekten Bannow aus Meine ist die Vervielfältigung unter den mit Bescheid des Katasteramtes Gifhorn vom 17. Aug. 1964 - 3058 B - schriftlich anerkannten Bedingungen gestattet worden.
- Die vermessungstechnische Richtigkeit der Planungsunterlage wird für deren Geltungsbereich bescheinigt. Gifhorn, den 10. Sept. 1964  
Katasteramt  
Oberregierungsvermessungsrat
- KATASTERAMT  
GIFHORN

SATZUNG ÜBER BESONDERE BAUGESTALTUNG IST ERLASSEN.

DACHGESCHOSSAUSBAU ALS AUSNAHME GEM. § 31 ABS. 1 BBAUG. IST MÖGLICH, WENN FÜR ALLE WOHNUNGEN ABSTELL- UND TROCKENRÄUME VORHANDEN SIND.

~~DIE ANZAHL DER WOHNGEBÄUDE WIRD AUF EIN WOHNHAUS JE GRUNDSTÜCKSPARZELLE FESTGESETZT.~~

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 12 DES BBAUG. AUF GRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 25. 5. 1965 MIT AUSHANG VOM 25. 5. 1965 BIS 15. 6. 1965

GEMEINDE EDESBÜTTEL  
KREIS GIFHORN  
GEMEINDEDIREKTOR  
*Junz*

S a t z u n g  
zur Aufstellung des Bebauungsplanes  
"Maaten"  
in der Gemeinde Edesbüttel, Kreis  
Gifhorn.

Auf Grund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. 3. 1955 (Nds. GVBl. S. 55) und der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BBBl. I 1960 S. 341) hat der Rat der Gemeinde Edesbüttel am *17. 4.* 1965 beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan "Maaten" mit dem Datum vom 30. 9. 1964 wird zur Satzung der Gemeinde Edesbüttel erklärt. Er setzt durch Zeichen und Text die städtebauliche Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches fest. Die Begründung des Bebauungsplanes ~~ist Bestandteil~~ <sup>die der Erläuterung</sup> des Planes.

§ 2

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan sieht ein Kleinsiedlungsgebiet in offener eingeschossiger Bauweise vor. - Zulässig sind Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlungen, Gartenbaubetriebe und Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen. Der Einbau von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben an der Planstraße ist zulässig, sofern und soweit diese der Befriedigung der Wohnbevölkerung dienen und nicht störend sind. Die Grundflächenzahl wird auf 0,2 festgesetzt.

§ 3

Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 4

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung und des Orts und der Zeit seiner öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Edesbüttel, den *17. 4.* 1965

Bürgermeister

Beigeordneter



*Junge*

*Meyer*

*Bitte wenden*

Genehmigt

gem. § M d. Bundesbaugesetzes  
vom 20. 3. 60

Lüneburg, den 26 Jan. 1966

Der Regierungspräsident  
Dezernat für Städtebau und Ortsplanung

Az.: I c/H 4 a (39) Gi 33/E

Im Auftrage:

*[Handwritten Signature]*

Oberbaurat



*[Faint handwritten text]*



B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan "Maaten" der  
Gemeinde Edesbüttel, Kreis  
Gifhorn.

I.

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Edesbüttel besteht ein Bedarf an Baugrundstücken für Kleinsiedlungen und für reine Wohngebäude. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von ca. 11 Wohnungen, einschl. Einliegerwohnungen, abgestellt.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt ein Kleinsiedlungsgebiet vor, und zwar in eingeschossiger offener Bauart. Die Grundflächenzahl darf 0,2 nicht überschreiten. - Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Geschos festgesetzt.

III.

Besondere Merkmale

- a) Parkflächen gem. Bebauungsplan sind einzuplanen.
- b) Der Ausbau der Dachbodenräume zu selbständigen Wohnungen in den eingeschossigen Wohnhäusern ist zulässig.
- c) Die Trink- und Brauchwasserversorgung muß durch Anschluß an die zentrale Gemeindewasserversorgungsanlage erfolgen.
- d) Die anfallenden Oberflächenwasser sind durch eine Regenwasserkanalisation abzuleiten.
- e) Die Beseitigung der Haus- und Brauchabwässer muß bis zur Anlage einer Schmutzwasserkanalisation durch Anlage von Hauskläranlagen mit einem nutzbaren Inhalt von mindestens 5 cbm für ein 1-Familienwohnhaus und 8 cbm für ein 2-Familienwohnhaus und durch Untergrundversickerung in dem durch Aufhöhung südlich der geplanten Gebäude zu schaffenden Versickerungsgelände erfolgen. Stalljauche pp. ist in wasserdichten Gruben zu sammeln und landwirtschaftlich zu verwerten. Eine Ableitung von den Grundstücken oder Versickerung auf den Grundstücken ist verboten.

IV.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet ohne die vorh. Hauptstraßen hat eine Größe von ca.	0,91 ha
b) Verkehrsflächen, Grünflächen usw. haben	0,03 ha
c) Das Nettobauland beträgt mithin davon bereits bebaut	0,88 ha 0,17 ha
d) Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	0,71 ha
e) Bei einer Geschosflächenzahl von 0,2 beträgt die zulässige Geschosfläche	0,18 ha
f) Bei einer Geschosfläche von 100 qm je Wohnung können errichtet werden	18 WE
Vorhanden sind	4 WE
Die Gesamtzahl der Wohnung beträgt mithin	14 WE

Besiedlungsdichte:

14 WE x 3,5 Personen = 49 Personen

= 55 Personen je ha/Nettobauland

bei voller Ausnutzung der festgesetzten Geschosflächen-  
zahlen.

Voraussichtliche tatsächliche Besiedlungsdichte:

7 Gebäude x 1,5 = 11 WE. x 3,5 = 39 Personen

= rd. 44 Einwohner je ha Nettobauland.

V.

Bauordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Plätze die für den Gemeinbedarf 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 der §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

VI.

Kosten der Durchführung des Planes

Im Plangebiet sind Straßen, Wege und Plätze mit einer Gesamtfläche von ca. 300 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 40,-- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 12.000,-- DM.

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

Edesbüttel, den 17. 4. 1965



Bürgermeister

*Jung*

Beigeordneter

*Meyer*

O r t s s a t z u n g  
Über besondere Anforderungen an die Baugestaltung  
der Gemeinde Edesbüttel  
Landkreis G i f h o r n .

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 Edesbüttel vom *17. 4.* 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 "Maaten".  
Dieses Baugebiet und seine Grenzen sind in dem Bebauungsplan "Maaten" M.: 1:1000 vom 30. 9. 1964 zeichnerisch dargestellt.

§ 2

Baukörper

1. Für die Gestaltung des Daches ist die im Bebauungsplan eingezeichnete Dachform maßgebend (Satteldach). Die Dachneigung muß 40 - 48 Grad betragen.
2. Drempel sind nur 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 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, Einstellplätze und Außenanlagen

1. Nebengebäude (auch Garagen) haben sich den Hauptgebäuden im Material und Farbgebung anzupassen und sich in ihren Maßen diesen unterzuordnen.
2. Die Einzäunung der Straßenfront und der Seiten bis zum hinteren Gebäudeabschluß soll durch lebende Hecken oder Holzzäune erfolgen.
3. Für die Bepflanzung des Weges sind ~~bodenständige Laubhölzer und Straßenbäume zu verwenden. Vorhandener Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten.~~ *gestrichen der Reg. Frös.*
4. 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.
5. Die Grundstücke gehören zum Wasser- und Bodenverband "Edesbüttler Riede" in Calberlah. Die Verbandssatzung, insbesondere die Entfernung der Einzäunung in einer Breite von mindestens 1,0 m von der oberen Böschungskante, ist zu beachten.

§ 4

Nichtbefolgung

Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird hiermit ein Zwangsgeld bis zur Höhe von 200,-- DM angedroht. Das Verfahren richtet sich nach den §§ 35 - 37 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 21. 3. 1951 (Nds. GVBl. S. 79).

§ 5

Ausnahmen

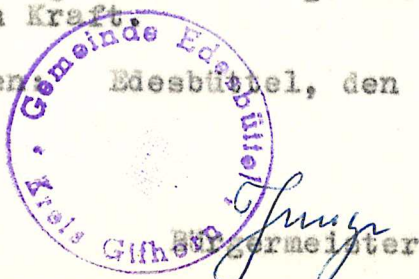
Über Ausnahmen in Fällen unvertretbarer Härte entscheidet im Rahmen der Bauordnung für den Regierungsbezirk Lüneburg vom 30. 3. 1962 die Baugenehmigungsbehörde nach Anhören der Gemeinde.

§ 6

Inkrafttreten

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

Beschlossen Edesbüttel, den 17. 4. 1965



Beigeordneter *bittke wendler*



**Genehmigt**

gemäß § 3 (1) der Verordnung über  
Baugestaltung vom 10. 11. 1936.

**Der Regierungspräsident**

Dezernat für Städtebau u. Ortsplanung

Az.: I c/H 4 a (39) Gi 33/E

Lüneburg, den 26. Jan. 1966

Im Auftrage:

*[Handwritten Signature]*  
Oberbaurat



Nichtbefolgung

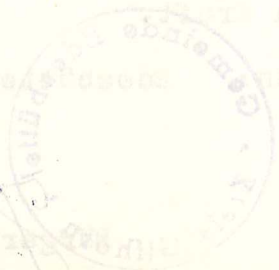
Im Falle der Nichtbefolgung dieser Bekanntmachung ist die  
ein Zwangsmaßnahme zu ergreifen. Die Zwangsmaßnahme ist  
insbesondere die Befolgung der Bestimmungen in dieser  
Bekanntmachung zu erzwingen. Die Zwangsmaßnahme ist  
insbesondere die Befolgung der Bestimmungen in dieser  
Bekanntmachung zu erzwingen.

Abmahnung

Die Abmahnung ist in allen Angelegenheiten der  
Abmahnung zu ergreifen. Die Abmahnung ist  
insbesondere die Befolgung der Bestimmungen in dieser  
Bekanntmachung zu erzwingen.

Abmahnung

Die Abmahnung ist in allen Angelegenheiten der  
Abmahnung zu ergreifen. Die Abmahnung ist  
insbesondere die Befolgung der Bestimmungen in dieser  
Bekanntmachung zu erzwingen.



1966

*[Handwritten note]*