

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.6.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kohlgartenland" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 1.7.1982 ortsüblich bekanntgemacht.

Calberlah, den 10.02.83



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2.7.1982).

Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bestimmenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Wolfsburg den 1.2.1983



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Dipl. Ing. Harro Gode Wolfsburg den 30.6.1982



Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.6.1982 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.1982 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.7.1982 bis 13.8.1982 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen. Calberlah, den 10.02.83



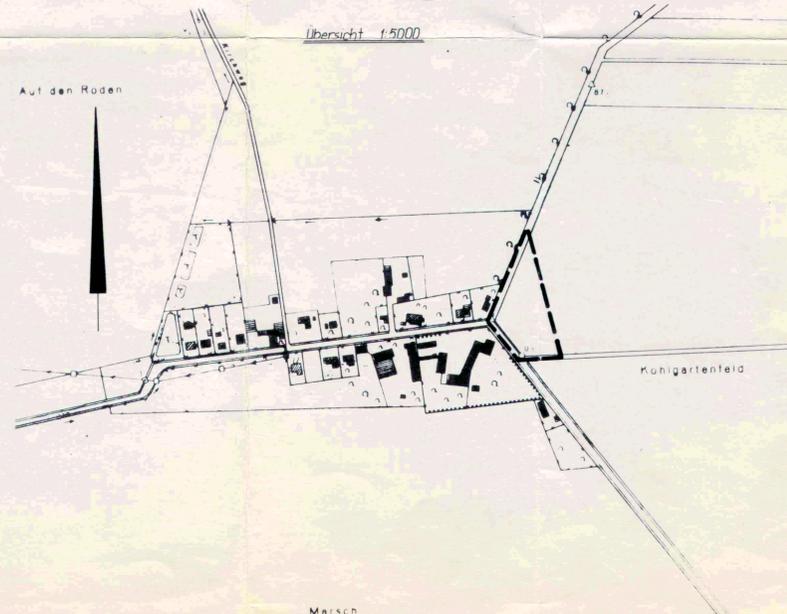
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.10.1982 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2 a Abs. 7 BBauG wurde vom 25.10.1982 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.12.1982 gegeben. Calberlah, den 10.02.83



Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 14.10.1982 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Calberlah, den 10.02.83



Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde Landkreis Gifhorn (Az.: 6170-02/1606/1/04) vom heutigen Tage unter Auflagen/Mitmaßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/teilweise genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen. Gifhorn, den 12.04.83



Der Rat der Gemeinde ist dem in der Genehmigungsverfügung vom 12.04.1983 (Az. 6170-02/1606/1/04) aufgeführten Auflagen/Mitmaßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Mitmaßgaben vom 12.07.1982 bis 13.08.82 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.82 ortsüblich bekanntgemacht.

Calberlah, den 16.08.83



Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 31.05.83 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 8/83 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.83 rechtsverbindlich geworden. Calberlah, den 31.05.83



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Calberlah, den 11.06.84



Praambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3017), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 0.7.1979 (BGBl. I S. 949 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 18. 10. 1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch das 8. Gesetz zur Änderung der NGO und der MLO vom 18.02. 1992 (Nds. GVBl. S. 53), hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den stehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Calberlah, den 10.02.83

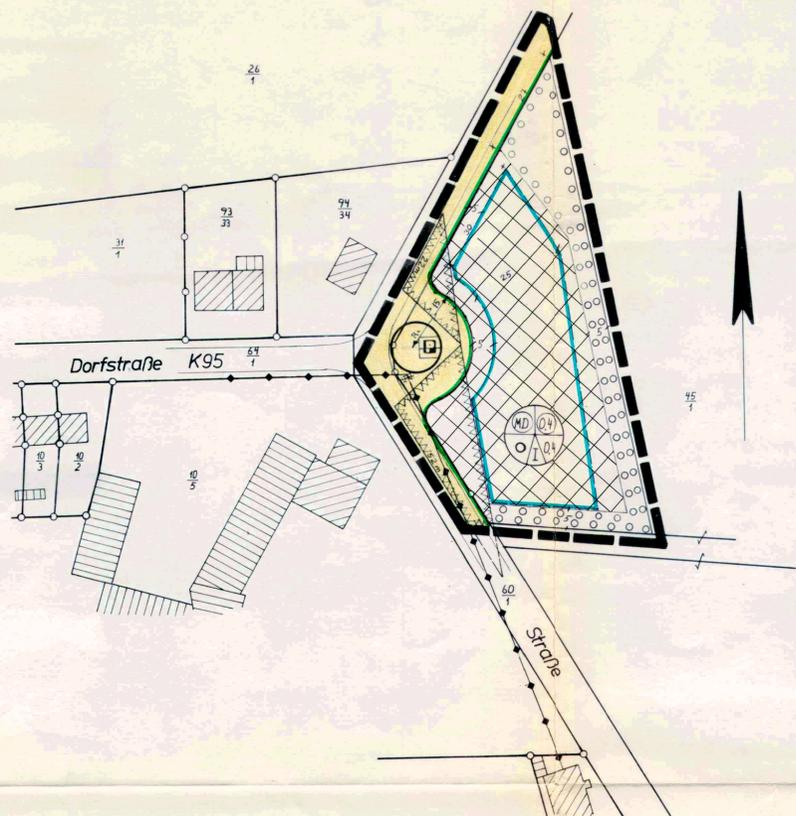


Bebauungsplan
"Kohlgartenland"

Landkreis Gifhorn
Gemeinde Calberlah
Gemarkung Jelpke
Maßstab 1:1000

Urschrift

A.Nr. 82006



Planzeichenerklärung

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Parzellengrenze mit Vermarkung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- von Bebauung freizuhaltende Flächen (siehe textl. Festsetzung 1)
- Dorfgebiet
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- offene Bauweise
- öffentliche Parkfläche
- Stromleitung
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textl. Festsetzung 2)

Textliche Festsetzung

- 1) Im Einmündungsbereich der Straße sind aus Verkehrssicherheitsgründen die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgelegt. Die eingetragenen Flächen sind von Bewuchs und Bebauung sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenkante freizuhalten. Dies gilt entsprechend für die zwischenzeitlich festgelegte Markierung.
- 2) Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist gemäß § 9(1) Nr. 25a und 25b BBauG als Schutzpflanzung mit mindestens einer fünfreihigen Hecke bestehend aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Die Planunterlage wurde von mir nach Katasterunterlagen (Flurkarte, der Flur 1 im Maßstab 1:3200) sowie eigenen örtlichen Aufnahmen erstellt. Die Vervielfältigungserlaubnis wird hiermit erteilt.

Wolfsburg, den 1.2.1983



B e g r ü n d u n g

zum Entwurf

des Bebauungsplanes "Kohlgartenland"

im Ortsteil Jelpke

der Gemeinde Calberlah

A. Allgemeines

A.1 Calberlah liegt an der Einmündung des Elbe-Seiten-Kanals in den Mittellandkanal. Die Ortslage wird 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 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 besteht aus den nachfolgenden Ortsteilen mit den folgenden Einwohnern:

Allenbüttel	207
Allerbüttel	467
Calberlah	2176
Jelpke	74
Edesbüttel	152
Wettmershagen	324

Der Ortsteil Jelpke liegt ca. 6,5 km (Straßenentfernung) südöstlich von Calberlah und ist über eine Straßenverbindung, die durch die Ortsteile Edesbüttel und Allenbüttel führt, zu erreichen. Jelpke liegt unmittelbar an der Kreisgrenze zum Landkreis Helmstedt. Der nächste benachbarte Ort im Landkreis Helmstedt ist Klein Brunsrode.

B. Vorbereitende Bauleitplanung

B.1 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel entwickelt. In ihm ist die Ausweisung der Flächen dieses Bebauungsplanes erfolgt als:

Dorfgebiet

Geschoßflächenzahl 0,4

B.2 Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm ist für den Ortsteil Jelpke die Eigenentwicklung vorgesehen.

C. Planung

C.1 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, da durch den Ort die K 95 in den Landkreis Helmstedt führt, und die Schaffung eines Wendeplatzes aus Verkehrssicherheitsgründen insbesondere für Schulbusse unumgänglich ist. Jelpke ist ein reines Straßendorf und die Ortslage hat eine Länge von rd. 550 m.

Neben dem Wendeplatz sollen gleichzeitig zur Abrundung der Ortslage nach Osten 4 Bauplätze geschaffen werden.

C.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan sowie dem dörflichen Charakter von Jelpke ist die Art der baulichen Nutzung festgelegt als Dorfgebiet.

C.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der Randlage des Gebietes festgesetzt zu:

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,4

Geschoßzahl I

Offene Bauweise

Mindestgröße der Baugrundstücke 700 qm.

D. Schutzpflanzungen

Im Süden und Osten des Baugebietes ist gemäß § 9(1) Nr.25 a und 25 b BBauG zum Schutz des Gebietes gegen evtl. Einflüsse aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine mindestens fünfreihige Hecke bestehend aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Aus Bewirtschaftungsgründen der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen wurde die Ostgrenze so gelegt, daß sie geradlinig verläuft. In der hierdurch entstehenden Spitze im Norden des Bebauungsplanbereiches wurde die Schutzpflanzung vergrößert, damit auch das angrenzende Baugrundstück eine günstigere Form erhält.

E. Erschließung

E.1 Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der K 95. Für Schulbusse u.a. ist ein Wendeplatz mit einem Radweg von $r=15$ m vorgesehen, der wie folgt gestaltet werden soll:

Fußweg bzw. Schutzstreifen: 1,5 m; Fahrbahn: 6,5 m;

Verkehrinsel: $r = 7$ m.

Auf der Verkehrsinsel selbst sind 2 Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

E.2 Am Wendeplatz selbst sind aus Verkehrssicherheitsgründen zur K 95 sowie zum an der Nordwestgrenze des Baugebietes vorbeiführenden Feldweges Flächen festgelegt, die von Bewuchs und Bebauung sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenkrone freizuhalten sind.

F. Ver- und Entsorgung

a) Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt durch Einleiten in die vorhandene Mischwasserkanalisation mit anschließendem Weiterleiten in die Klärteiche.

b) Regenwasserbeseitigung

Die Regenwasserbeseitigung muß durch Versickern auf den Privatgrundstücken vorgenommen werden.

c) Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Gifhorn sichergestellt.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Gifhorn vom 10.8.1982 muß

- 1) die zu errichtende Wasserleitung einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben.
- 2) Im Bereich des Wendeplatzes ein Hydrant errichtet werden.
- 3) Vor Beginn der Erstellung der brandschutztechnischen Erschließungsanlagen der Brandschutzprüfer des Landkreises gehört werden bzw. das Einvernehmen mit ihm hergestellt werden.

d) Die Stromversorgung erfolgt durch die Landelektrizität Fallersleben.

Im Planbereich auf dem Gelände der K 95 befindet sich ein A-Mast, der verlegt werden muß.

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 (Wendeplatz) im Bau- gebiet "Kohlgartenland" im Jahre 1983 vorgesehen ist, so wird die Gemeinde die von ihr aufzubringenden Erschließungskosten im Haushaltsplan des Jahres 1983 bereithalten.

H. Statistische Angaben

- a) Gesamtfläche des Bebauungsplanbereiches ohne die vorhandenen Wegeflächen aus dem Flurstück 89/60 0,40 ha
- öffentliche Verkehrsfläche 0,04 ha
- b) geplant sind 4 Einfamilienhäuser für insgesamt 15 Personen

I. Überschlägliche Kostenschätzung der Erschließung

K.1 Kosten nach dem Bundesbaugesetz

Die überschlägliche Kostenschätzung der Erschließung für den Erwerb und die Freilegung der Flächen sowie Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Errichtung der Anlagen für ihre Entwässerung und Beleuchtung (Ausbau des Wendeplatzes sowie des Fußweges im Bereich der K 95) betragen:

ca. DM 75000,--

K.2 Sonstige Kosten

1) Wasserversorgung	4 x 2500,--	DM 10000,--
2) Elt-Versorgung	4 x 2500,--	DM 10000,--
3) Abwasserbeseitigung	4 x 8000,--	DM 32000,--
4) Regenwasser	4 x 3000,--	DM 12000,--
		<u>DM 64000,--</u>

Der Planer:

Wolfsburg, den 30.6.1982
16:8:1982

.....
Dipl.-Ing.

Für die Gemeinde Calberlah:

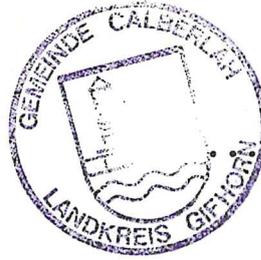
Calberlah, den 10.02.83

.....
stellv. Bürgermeister Gemeindedirektor



Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan nebst
Bebauungsentwurf gemäß § 2 , 5 BBauG vom 12.07.1982
bis 13.08.1982 öffentlich ausgelegen.

Calberlah, den 10.02.1983



Herr
.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Calberlah hat diese Begründung zum
Bebauungsplan "Kohlgartenland" im Ortsteil Jelpke in
seiner Sitzung am 14.10.1982 beschlossen.

Calberlah, den 10.02.1983



(L.S.)

Walter Herr
.....
stellv. Bürgermeister Gemeindedirektor