

Planunterlage
Gemarkung: Wettmershagen
Flur: 2, 3, 5 Maßstab: 1 : 1000
Aufgestellt vom Vermessungsbüro
H. Gade & M. Müller
Schillerstr. 62
3180 Wolfsburg 1
Tel. 05361 / 25091
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am
12.02.99 A.-Nr.: 899/2107/99
[Signature]
Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
z.B. 03 Geschoßflächenzahl	
z.B. 0.3 Grundflächenzahl	
z.B. I Zahl der Vollgeschosse	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
ED nur Einzel-u.Doppelhäuser zulässig	
— Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
— Straßenverkehrsflächen	
— Straßenbegrenzungslinie	
— Bereich ohne Ein- u.Ausfahrt	
Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
— Spielplatz	
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	
○ ○ ○ ○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (siehe textl.Festsetzung)	§ 9 Abs.1 Nr.25a) BauGB
● Erhaltung von Bäumen (siehe textl.Festsetzung)	§ 9 Abs.1 Nr.25b) BauGB
Sonstige Planzeichen	
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
— mit Leitungsrecht zugunsten der Landelektrizität GmbH Wolfsburg zu belastende Fläche	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
— Von der Bebauung freizuhalten Fläche (siehe textl.Festsetzung)	§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**
Auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern sind je 50 m² Bepflanzungsfläche mindestens 1 baumartiges und 24 strauchartige standortgerechte, heimische Laubgehölze (wie Rotbuche, Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche, Weißdorn, Haselnuß, Faulbaum, Schlehe, Hundrose, schwarzer Holunder) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**
Die mit dem Planzeichen für die Erhaltung von Bäumen bezeichneten, festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.
- Von Bebauung freizuhalten Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)**
Innerhalb der, im Plan bezeichneten Fläche (Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG) sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **18.07.84** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am **13.10.84** öffentlich bekanntgemacht.
Calberlah, den **21.01.91**
[Signature]
Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und enthält die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom **13.10.87**. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.
Gifhorn, den **1.4.91**
[Signature]
Katasteramt - Gifhorn

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro für Stadtplanung Dipl.-Ing. Gerd Nolte Wolfenbütteler Str.81 3300 Braunschweig, den 24.04.1990

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **31.05.90** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **26.06.90** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **11.07.90** bis **15.08.90** gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Calberlah, den **21.01.91**
[Signature]
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **15.11.90** als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Calberlah, den **21.01.91**
[Signature]
Gemeindedirektor

Gegen den gemäß § 11 Abs.1 BauGB am **24.01.91** angezeigten Bebauungsplan ist mit Verfügung des Landkreises Gifhorn Az.: **83/6170-00/001/105/8** gemäß § 11 Abs.3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.
Gifhorn, den **15.04.91**
[Signature]
Landkreis Gifhorn

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung des Landkreises Gifhorn vom Az.: **83/6170-00/001/105/8** aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am **15.04.91** beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **15.04.91** öffentlich bekanntgemacht.
Calberlah, den **24.09.91**
[Signature]
Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am **31.05.91** im Amtsblatt Nr. **6** für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Calberlah, den **24.09.91**
[Signature]
Gemeindedirektor

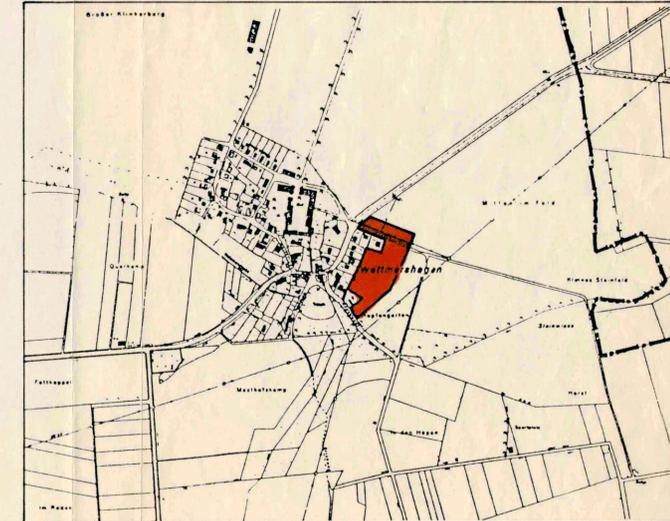
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Calberlah, den **15.12.1992**
[Signature]
Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Calberlah, den **14.2.2006**
[Signature]
Gemeindedirektor

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) in ihren zur Zeit jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Calberlah diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Calberlah, den **21.01.91**
[Signature]
1. stellv. Bürgermeister
[Signature]
Gemeindedirektor

Urschrift



ÜBERSICHTSPLAN 1:10000

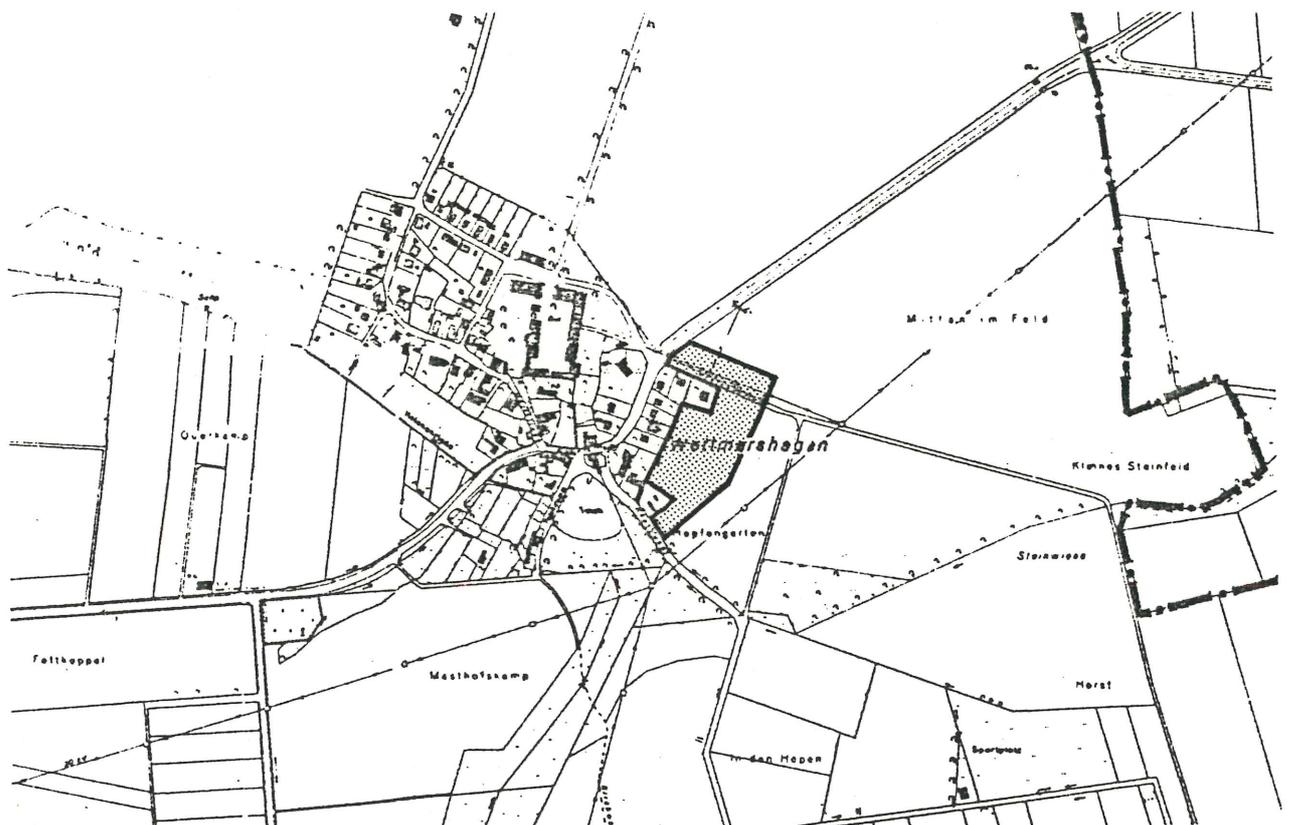
**BEBAUUNGSPLAN
HOPFENGARTEN I
GEMEINDE CALBERLAH
ORTSTEIL WETTMERSHAGEN**

Urschrift

Gemeinde Calberlah

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan "Hopfengarten I"

für das Gemeindegebiet zwischen Höpenweg, Ostgrenze der Bebauung Fallerslebener Straße, Hopfengarten und der freien Feldmark im Ortsteil Wettmershagen



1. Bisherige Rechtsverhältnisse
2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
3. Begründung der Festsetzungen
4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Begründung vom 19.04.1990

1. Bisherige Rechtsverhältnisse

Die Ortschaft Wettmershagen ist Teil der Gemeinde Calberlah, die als Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel angehört. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hopfengarten I" allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer mittleren Geschößflächenzahl GFZ = 0,4 dar. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht.

2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Nachdem über viele Jahre in Wettmershagen keine nennenswerte Siedlungsentwicklung mehr stattfand, da keine als Wohnbauflächen ausgewiesenen Baugrundstücke zur Verfügung standen, wurde im Zuge der 2. Flächennutzungsplanänderung für die Eigenentwicklung im Ortsteil Wettmershagen eine Fläche von ca. 1,87 ha am östlichen Rand der Ortslage als allgemeines Wohngebiet dargestellt, um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen und die erforderliche Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes bauleitplanerisch vorzubereiten. Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken hat inzwischen zugenommen, so daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich geworden ist, um unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung der Ortsbewohner eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde zu gewährleisten und möglichen Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken.

Mit den zunächst geplanten 21 Wohneinheiten kann der mittelfristige Bedarf gedeckt werden. Da auf längere Sicht mit weiterer Siedlungsentwicklung zu rechnen ist und eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Osten bis an den Feldweg und die Kleingartenanlage heran sinnvoll und zweckmäßig erscheint, ist ein Bebauungsvorschlag ausgearbeitet worden, der die spätere Entwicklung vorsorglich in die Planung einbezieht. Der Bebauungsplan "Hopfengarten I" ist demnach der erste Teilabschnitt eines größeren Plangebietes, dessen Realisierung zu gegebener Zeit fortgeführt werden soll, sobald der Bedarf es erfordert und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert worden ist. Um die Planungssituation richtig einschätzen zu können, wird den Trägern öffentlicher Belange ein Bebauungsvorschlag über das Gesamtgebiet zur Beurteilung vorgelegt. Gegenstand des Planverfahrens ist zunächst nur der innerhalb des festgesetzten Plangeltungsbereiches befindliche 1. Teilabschnitt.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Plangeltungsbereich

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches entspricht im wesentlichen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Nördlich der Straße "Hopfengarten" ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes um eine Baugrundstücktiefe erweitert worden, da der erforderliche Ausbau dieses Weges als Erschließungsstraße nur durch beidseitige Bebauung in ein wirtschaftliches Kosten-Nutzen-Verhältnis gebracht werden kann

und dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf diese Weise besser entsprochen wird. Bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch die Samtgemeinde Zensenbüttel werden die Darstellungen entsprechend aktualisiert.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebietsflächen werden entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da sie vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mit der Zahl der Vollgeschosse (I), der Grundflächenzahl (GRZ = 0,3) und der Geschosflächenzahl (GFZ = 0,3) soll gewährleisten, daß eine der ländlichen Umgebung entsprechende lockere Siedlungsstruktur entsteht. Die Geschosflächenzahl wird mit GFZ = 0,3 deutlich unterhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung (GFZ = 0,4) festgesetzt, da nach der neuen Baunutzungsverordnung in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne des § 20 BauNVO sind, nicht mehr auf die zulässige Geschosfläche anzurechnen sind und damit höhere Bebauungsdichten als bisher entstehen würden, sofern die GFZ nicht entsprechend geringer festgesetzt wird. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Neufassung des § 19 BauNVO zu berücksichtigen. Dem Ziel einer ländlich aufgelockerten Siedlungsstruktur soll auch die Festsetzung der Bauweise dienen, die nur eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zuläßt. Die durch Baugrenzen umschlossenen, überbaubaren Flächen sind mit einer Bautiefe von in der Regel 15 bis 18 m so angelegt, daß eine straßenbegleitende, raumbildende Bebauung entsteht und die nicht überbaubaren Freiflächen als zusammenhängende Gartenbereiche eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten.

3.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße Hopfengarten an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Verkehrserschließung des Gebietes soll im Endzustand durch eine Ringstraße gebildet werden, die aufgrund ihrer unregelmäßig abgewinkelten Führung und wegen der geringen Ausbaubreite zu verminderter Fahrgeschwindigkeit zwingt und deshalb geeignet ist, im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereiches die Wohnqualität des Gebietes zu verbessern. Da im ersten Teilabschnitt ein Ringschluß noch nicht möglich ist, wird zunächst am südlichen Ende der vorläufigen Stichstraße ein Wendepplatz für Kraftfahrzeuge eingerichtet, der später durch Bäume und Bänke zu einem kleinen öffentlichen Sitzplatz mit Grünanlage als Siedlungstreffpunkt umgestaltet werden kann. Von diesem Platz führt ein öffentlicher Fußweg zum Höpenweg, der die Verbindung des Baugebietes zu den Naherholungsräumen in der Umgebung herstellt und gleichzeitig eine dem natürlichen Geländegefälle folgende Entwässerungsleitung zur Entsorgung des Gebietes aufnehmen kann. Die Einmündung der Straße Hopfengarten in die Fallerslebener Straße wird aus Verkehrssicherheitsgründen entsprechend der Anregung der Straßenbaubehörde so verlegt, daß sie im rechten Winkel auf die durchgehende Landesstraße L 321 trifft, um eine gute Übersichtlichkeit für alle Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. Entlang der freien Strecke der L 321 ist die gemäß § 24 des

Niedersächsischen Straßengesetzes zu beachtende Bauverbotszone in einer Tiefe von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand als von Bebauung freizuhaltende Fläche in Verbindung mit einem Zufahrtsverbot festgesetzt, um den Belangen des überörtlichen Verkehrs Rechnung zu tragen. Ein befestigter Gehweg an der Ostseite der Fallerslebener Straße von der Einmündung Hopfengarten bis zur Ortsmitte wird aufgrund des steigenden Fußgängerverkehrs notwendig werden und soll entsprechend angelegt werden.

3.4 Grünflächen, Immissionsschutz

Im Süden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünzone entlang des Höpenweges vorgesehen. In ihr liegt auch der nach dem niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Kinderspielplatz, der hier in ausreichender Größe und Fußwegentfernung zum Wohngebiet im Zusammenhang mit dem vorhandenen Grünbestand einen guten Standort hat. Außerdem steht die vorhandene öffentliche Grünanlage am Teich als zusätzliche Bewegungsspielfläche für die größeren Kinder zur Verfügung. Die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes wird durch textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB sichergestellt.

Zur besseren Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes soll das Baugebiet nach Norden und Osten gegenüber der freien, landwirtschaftlich genutzten Feldmark eingegrünt werden, um gleichzeitig auch den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen. Durch textliche Festsetzung wird deshalb das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf einem 5 m breiten Streifen am Rand des Baugebietes vorgeschrieben.

Im 1. Teilabschnitt wird diese Maßnahme zunächst nur am Nordrand wirksam. An der vorläufigen Ostgrenze erscheint eine derartige Schutzpflanzung nicht zweckmäßig, da sie bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes teilweise beseitigt und als Festsetzung aufgehoben werden müßte.

Zur Beurteilung der Schallimmissionsverhältnisse im Bereich der Landesstraße L 321 wurde aufgrund einer prognostizierten Verkehrsbelastung von 4000 Kfz/24 h die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 überprüft und festgestellt, daß im Abstand von 40 m von der Straße die einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zuzuordnenden Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ohne besondere Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden können. In 20 m Abstand von der Straße betragen die ermittelten Pegelwerte 60 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Von dieser nicht gravierenden Überschreitung der Orientierungswerte ist nur das vorderste Baugrundstück betroffen. Für ausreichenden Schallschutz kann hier bei entsprechender Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück und bei einer Grundrißgestaltung, die eine Anordnung von Aufenthaltsräumen auf der schallbelasteten Seite vermeidet, sowie durch schallmindernde Vorkehrungen gemäß VDI 2719 am Gebäude selbst ohne größeren Aufwand gesorgt werden. Unter Abwägung öffentlicher und privater Belange erscheint es gerechtfertigt, auf die Festsetzung besonderer Anlagen zum Schutz vor Schallimmissionen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden zu Lasten der Allgemeinheit zu verzichten, zumal in der besonderen Lage des Plangebietes in der Nähe der Stadt Wolfsburg erfahrungsgemäß nur in wenigen schichtwechselbedingten Spitzenzeiten mit erhöhter Verkehrsbelastung gerechnet werden muß.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die im Ortskern vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen ausreichend versorgt. Die Beseitigung von Haus- und Sperrmüll wird aufgrund der Satzung über die Müllbeseitigung im Landkreis Gifhorn durch den Anschluß an die zentrale Müllabfuhr sichergestellt. Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser wird durch den Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz gewährleistet. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den Angaben des Landkreises Gifhorn sichergestellt. Vor Beginn der Baumaßnahmen wird mit dem Brandschutzprüfer Einvernehmen über die Erstellung der brandschutztechnischen Erschließungsanlagen hergestellt. Die schadlose Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Baugrundstücke an die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage. Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist ebenfalls gesichert. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom wird durch die Landelektrizität GmbH, Wolfsburg-Fallersleben, sichergestellt.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, die Flächen für die Erschließung des Plangebietes und für die Anlage des Kinderspielplatzes zu erwerben, auszubauen und herzurichten. Die voraussichtlichen Kosten für die Gemeinde betragen überschlägig:

Grunderwerb	18.000,--	DM
Straßen- und Wegebau	267.000,--	DM
<u>Herrichtung des Spielplatzes</u>	<u>15.000,--</u>	<u>DM</u>
Beitragsfähiger Erschließungs- aufwand	300.000,--	DM
Gemeindeanteil	10 % = 30.000,--	DM
	=====	

Sofern die notwendige Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen durch vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist und eine Umlegung nicht erfolgt, kann eine Enteignung dieser Flächen erforderlich werden.

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 11. Juli 1991 bis 15. August 1991 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der zu den Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungen durch den Rat der Gemeinde Calberlah in der Sitzung am 15.11.1990 beschlossen.

Calberlah, den 21.01.1991

i. stellvertr. Bürgermeister



Gemeindedirektor