

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " Allerkamp " der
Gemeinde Isenbüttel, Kreis Gifhorn

I.

Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan ist aufgestellt zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung bei Deckung des Vorhandenen und zu erwartenden Baulandbedarfs.

An der Liststrasse gelegen, ist das Plangebiet ein Teil der beabsichtigten Erschliessung der Flächen zwischen dem Dorfkern und dem Neubaugebiet jenseits des Bahnbogens.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan für die Gemeinde Isenbüttel ist sind diese Flächen als Wohngebiet ausgewiesen.

II.

Besondere Merkmale

Der Bebauungsplan schreibt vor:

1. " Reines Wohngebiet " (WR, § 3 der Baunutzungsverordnung) in eingeschossiger, offener Bauweise (I O).
Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl ebenfalls 0,4.
Der Ausbau des Dachgeschosses ist gem. § 31 Abs. 1 BBauG möglich, wenn für alle Wohnungen genügend Abstell- und Trockenräume vorhanden sind. In diesem Fall beträgt die Geschossflächenzahl 0,5.
2. " Allgemeines Wohngebiet " (WA, § 4 der BauNVO) in höchstens zweigeschossiger, offener Bauweise (II H O).
3. Im Bereich WR sind Ausnahmen gem. § 3, Abs. 3 der BauNVO vom 26. Juni 1962 zulässig.
4. Im Bereich WA sind Ausnahmen gem. § 4, Abs. 3, Ziffer 1 bis 3 und Ziffer 5 zulässig.

III.

Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Grösse von 2,17 ha (Bruttobaugebiet)

2. An Erschliessungsflächen sind geplant:

Planstrasse A	1.550,00 m ²	
Parkflächen	<u>50,00 m²</u>	1.600,00 m ²
Planstrasse B	1.780,00 m ²	
Parkflächen	<u>120,00 m²</u>	1.900,00 m ²
Planstrasse C		<u>498,00 m²</u>
		<u>3.998,00 m²</u>

Die gesamte Erschliessungsfläche entspricht 18,4 % des Bruttobaugebietes.

Das Nettobauland ist somit 1,77 ha.

3. Geplant sind 16 Einfamilienhäuser mit	16 WE
und 3 Zweifam.- Häuser mit	<u>6 WE</u>
zusammen	22 WE

22 WE x 3,5 Personen = 77 Personen

Besiedlungsdichte: ca. 44 Personen je ha Nettobauwand.

IV.

Verkehrliche Erschliessung

Die Erschliessung ist gesichert durch die Anbindung des Plangebietes an die Liststrasse.

Die Liststrasse ist ausgebaut, enthält die Gemeindewasserleitung und soll die geplante Kanalisation aufnehmen.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Strassen sind so angelegt und dimensioniert, dass bei Ausweitung des Baugebietes eine wirtschaftliche Erschliessung der noch verbleibenden Flächen sichergestellt ist.

V.

Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung

In der Liststrasse ist die Gemeindewasserversorgung vorhanden, so dass eine günstige Versorgung des Plangebietes gegeben ist.

Bis zur Anlage der Gemeinde - Kanalisation ist die Abwasserbeseitigung durch Hauskläranlagen ~~möglich~~ vorgesehen.

VI.

Kosten der Erschliessung

Die ausgewiesenen Strassen- und Parkflächen werden der Gemeinde vom Grundstückseigentümer kostenlos übereignet.

Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von DM 30,-- / m² für die Freilegung der Flächen, Ausbau der Fahrbahn, Bürgersteige und Regenwasserbeseitigung ergeben sich Gesamtkosten von DM 119 940,--.

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

GEMEINDE ISENBÜTTEL
Kreis Gifhorn

Der Bürgermeister
gez. Schulz

Der Gemeindedirektor
gez. Hasenfuß

Satzung

zum Bebauungsplan "Allerkamp" der Gemeinde
Isenbüttel, Kreis Gifhorn

Auf Grund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. 3. 1955 (Nds. GVBl. S. 55) in der Fassung vom 29. 9. 1967 (Nds. GVBl. S. 383), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. 4. 1968 (Nds. GVBl. S. 69), und der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I 1960 S. 341) hat der Rat der Gemeinde Isenbüttel, Kreis Gifhorn, am 2. Juli 1969 beschlossen:

§ 1

Für den Bebauungsplan "Allerkamp" gelten die durch zeichnerische Darstellung und Beschriftung des Planes getroffenen Festsetzungen. Darüberhinaus werden die folgenden weiteren Festsetzungen getroffen:

Die Sichtdreiecke an den Straßenkreuzungen und -einmündungen sind von Anpflanzungen, Zäunen und anderen Einrichtungen freizuhalten. Sie werden dort mit Zustimmung der Gemeinde bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen, wo sie nicht die Verkehrssicherheit durch Sichtbehinderung beeinträchtigen.

§ 2

Für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG. Die nach der Baunutzungsverordnung § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen sind grundsätzlich zugelassen.

§ 3

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

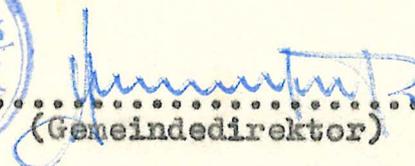
Isenbüttel, den 2. 7. 1969

Gemeinde Isenbüttel



(Bürgermeister)





(Gemeindedirektor)