

Bebauungsplan „AM BAHNBOGEN“ M. = 1:1000

Gemarkung Isenbüttel, Flur 3 tlw.

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND IM EIN-
VERNEHMEN MIT DER GEMEINDE ISENBÜTTEL.

Gifhorn, den 10. 4. 1973
17. 12. 1973

[Signature]
Bau.-Ing.

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 2 (6) DES
BUNDESBAUGESETZES IN DER ZEIT VOM 21. 12. 73 - 28. 1. 1974
AUF GRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 13. 12. 1973.

Gemeinde Isenbüttel
Kreis Gifhorn
[Signature]
(Gemeindedirektor)

AUFGESTELLT GEMÄSS § 2 (1) DES BUNDESBAU-
GESETZES UND ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 DES
BUNDESBAUGESETZES UND § 6 DER NIEDERSÄCH-
SISCHEN GEMEINDEORDNUNG VOM RAT DER
GEMEINDE BESCHLOSSEN AM 29. 1. 1974

Isenbüttel, den 29. 1. 1974
[Signature]
(Bürgermeister / Gemeindedirektor)

DER LANDKREIS GIFHORN HAT KEINE BEDENKEN.

Gifhorn, den 6. 2. 1974
Landkreis Gifhorn
Planungsabteilung
[Signature]
Bau.-Ing.

(GENEHMIGUNGSVERMERK)

Genehmigt
gem. § 11 d. Bundesbaugesetz
vom 22. 6. 1960
Lüneburg, den 15. Februar 1974
Der Regierungspräsident
G. 2: 214 - G: 62/21
Im Auftrage
L. S. Bulle

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 12 DES BUN-
DESBAUGESETZES AUFGRUND DER HINWEISBE-
KANNTMACHUNG VOM _____ IM AMTSBLATT
F. D. REG.-BEZ. LÜNEBURG NR. _____ VOM _____

(Gemeindedirektor)

FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Sichtdreieck - von Bebauung und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80cm über Straßenkrone freizuhaltende Fläche
- dicht anzupflanzende standortstypische Bäume und Sträucher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BBauG
- vorhandener Regenwasserkanal
- Kinderspielplatz

Ausnahmen gem. § 23 (3) BauNVO in Verbindung mit § 31 (1) BBauG:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind baugenehmigungs-
pflichtige Umbauarbeiten an Gebäuden und Gebäudeteilen, die vor Inkraft-
treten des Bebauungsplanes rechtmäßig vorhanden waren, in dem Umfang
ausnahmsweise zulässig, als dadurch nicht wesentliche Teile der vor-
handenen baulichen Substanz erneuert werden sollen. Genehmigungspflich-
tige Nutzungsänderungen sind davon ausgeschlossen.
Diese Ausnahme gilt nur für Bauvorhaben, für die bis zum 31. 12. 1981
eine Baugenehmigung beantragt wird.

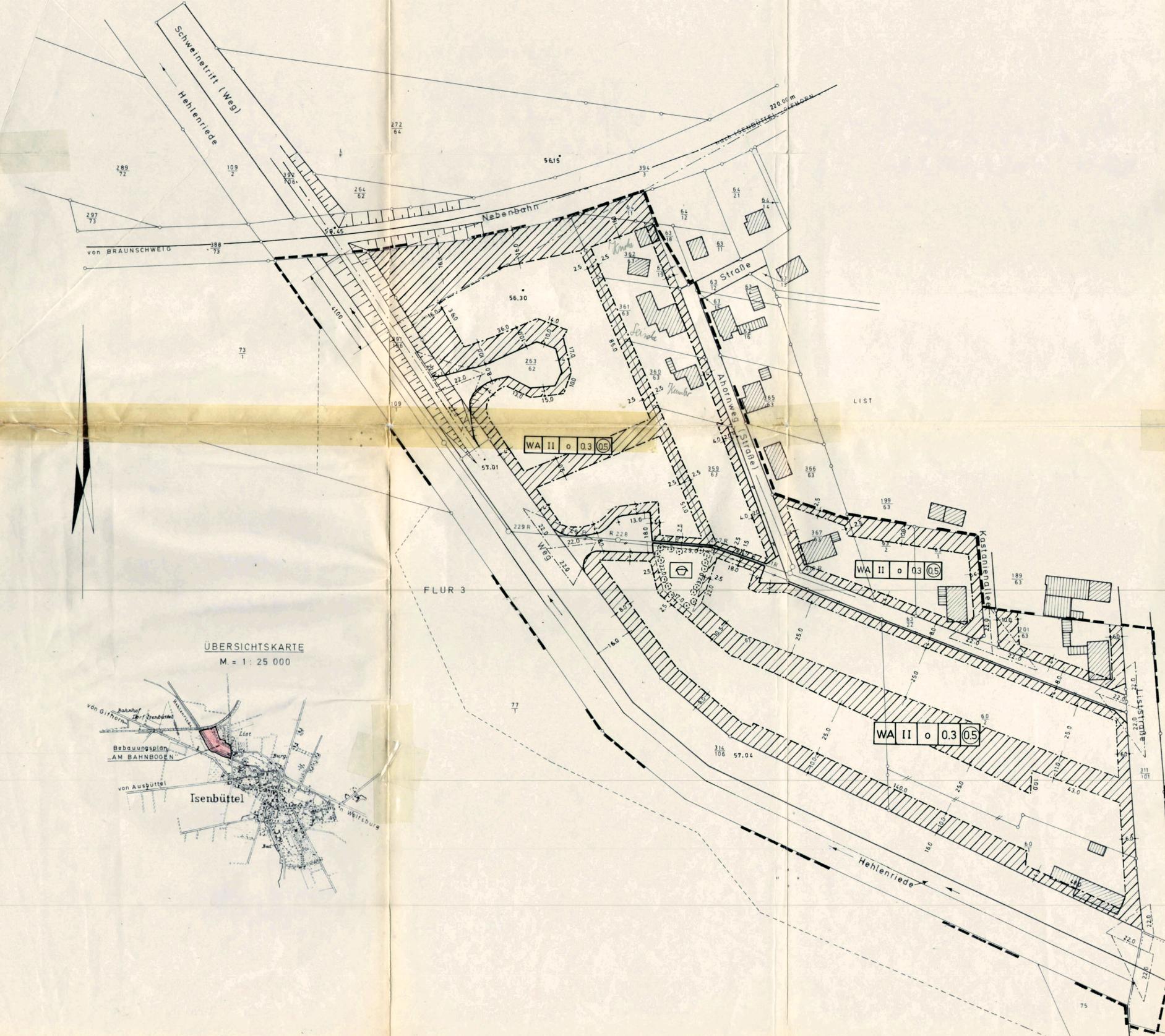
HINWEISE:

- vorhandene Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Straßenverkehrsfläche

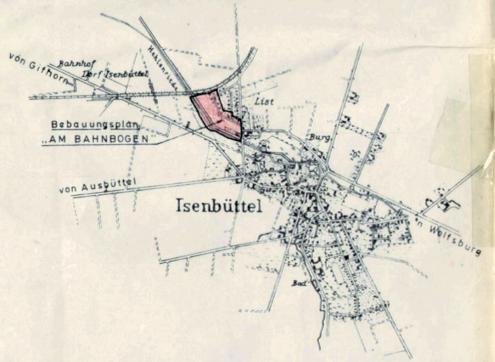
Dieser Plan wurde am
27. 2. 1974 rechtsverbindlich
Gifhorn, den 27. 9. 76

Es wird hiermit bezeugt, daß
dieser Fotokopie/Abdruck mit
dem Original übereinstimmt.
3172 Isenbüttel, d. 14. 07. 77
Der Samtgemeindedirektor
Im Auftrage
[Signature]

Samtgemeinde Isenbüttel
Landkreis Gifhorn



ÜBERSICHTSKARTE
M. = 1: 25 000



Bebauungsplan
„AM BAHNBOGEN“ M. = 1:1000
 Gemarkung Isenbüttel, Flur 3 tlw.

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND IM EIN-
 VERNEHMEN MIT DER GEMEINDE ISENBÜTTEL.

Gifhorn, den 10. 4. 1973
 17. 12. 1973

Lyndt
 Bau.-Ing.

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 2 (6) DES
 BUNDESBAUGESETZES IN DER ZEIT VOM 28. 12. 73 - 28. 1. 74
 AUF GRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 13. 12. 1973

Gemeinde Isenbüttel
 Kreis Gifhorn
[Signature]
 (Gemeindedirektor)

AUFGESTELLT GEMÄSS § 2 (1) DES BUNDESBAU-
 GESETZES UND ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 DES
 BUNDESBAUGESETZES UND § 6 DER NIEDERSÄCH-
 SICHEN GEMEINDEORDNUNG VOM RAT DER
 GEMEINDE BESCHLOSSEN AM 29. 1. 1974

Isenbüttel, den 29. 1. 1974

[Signature]
 (Bürgermeister / Gemeindedirektor)

DER LANDKREIS GIFHORN HAT KEINE BEDENKEN.

Gifhorn, den _____ Landkreis Gifhorn
 Planungsabteilung

(GENEHMIGUNGSVERMERK)

„Farbe“

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 12 DES BUN-
 DESBAUGESETZES AUFGRUND DER HINWEISBE-
 KANNTMACHUNG VOM _____ IM AMTSBLATT
 F. D. REG.-BEZ. LÜNEBURG NR. _____ VOM _____

(Gemeindedirektor)

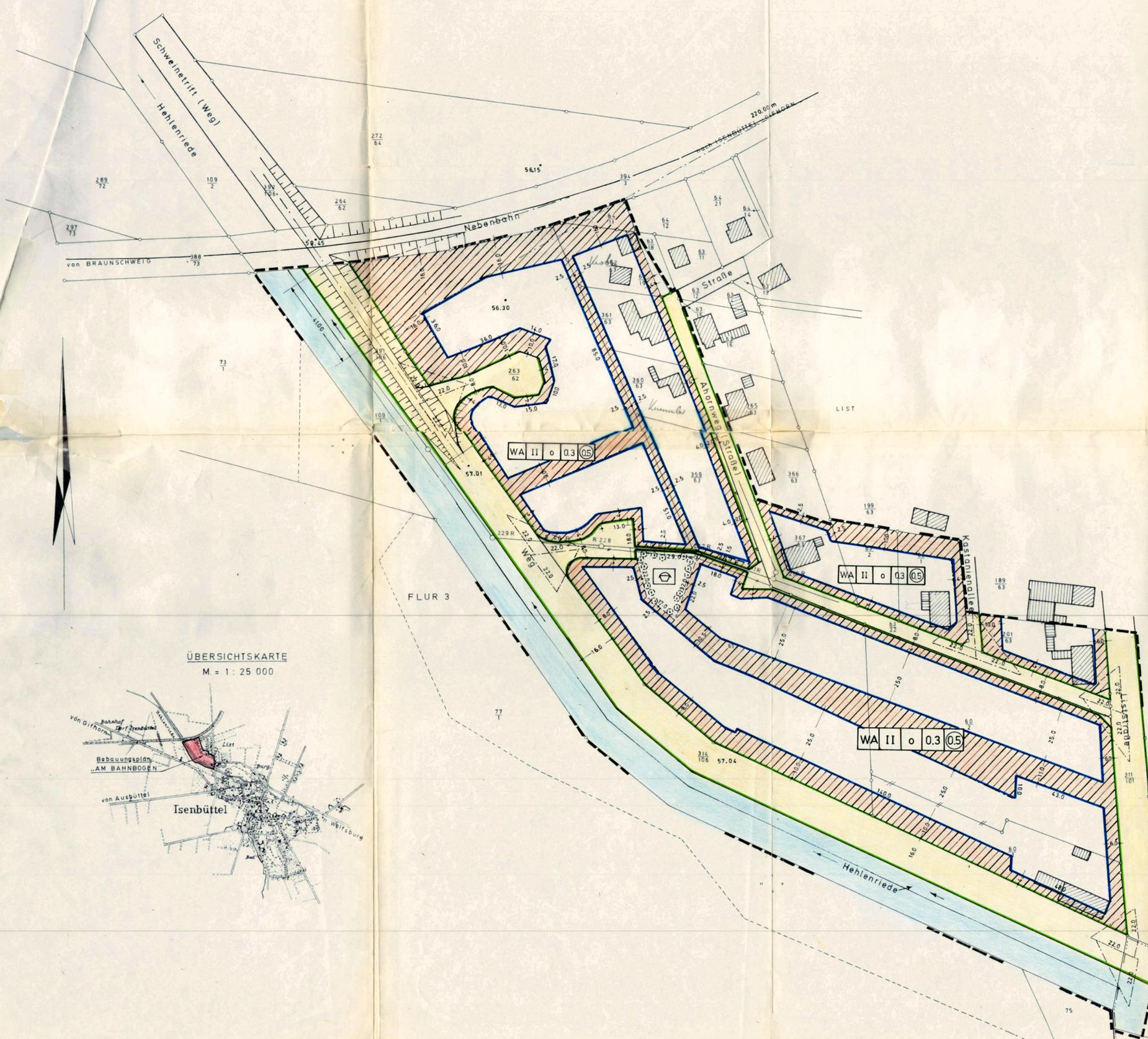
FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschößflächenzahl (GFZ)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Sichtdreieck - von Bebauung und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80cm über Straßenkrone freizuhaltende Fläche
- dicht anzupflanzende standortstypische Bäume und Sträucher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BBauG
- vorhandener Regenwasserkanal
- Kinderspielplatz

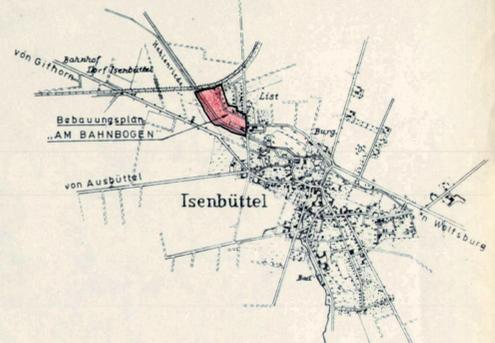
Ausnahmen gem. § 23 (3) BauNVO in Verbindung mit § 31 (1) BBauG:
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind baugenehmigungspflichtige Umbauarbeiten an Gebäuden und Gebäudeteilen, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtmäßig vorhanden waren, in dem Umfang ausnahmsweise zulässig, als dadurch nicht wesentliche Teile der vorhandenen baulichen Substanz erneuert werden sollen. Genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen sind davon ausgeschlossen. Diese Ausnahme gilt nur für Bauvorhaben, für die bis zum 31. 12. 1981 eine Baugenehmigung beantragt wird.

HINWEISE:

- vorhandene Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Straßenverkehrsfläche



ÜBERSICHTSKARTE
 M. = 1: 25 000



B e g r ü n d u n g

=====

Kyunt 31
5.73

zu dem Bebauungsplan "Am Bahnbogen" der Gemeinde Isenbüttel,
Landkreis Gifhorn

I. Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Isenbüttel ist ein besonderer Baulandbedarf festzustellen.

Die günstige Lage zwischen Wolfsburg, Gifhorn und Braunschweig bietet Anreiz für Berufstätige, die nicht in den Städten selbst wohnen wollen, in Isenbüttel zu bauen.

Die Gemeinde ist strukturell als Wohngemeinde anzusprechen.

Nach dem Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Lüneburg vom 8. 1. 1973 soll Isenbüttel als Nebenzentrum ausgebaut werden.

Als besondere Entwicklungsaufgabe ist Wohnen und Kurzerholung vorgesehen.

Mit dem vorgesehenen Baugebiet, das im Flächennutzungsplan der Gemeinde vorgesehen ist, soll diesen Zielvorstellungen entsprochen werden.

II. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise bis zu zwei Vollgeschossen vor.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,3, die Geschößflächenzahl bis 0,5 festgesetzt.

III. Besondere Merkmale

Das vorgesehene Baugebiet grenzt im Norden und Osten an die vorhandene Bebauung, im Süden an den Flußbereich der Hehlenriede an.

Der vorhandene Grünbereich an der Hehlenriede soll verbessert und mit einem Fußwegenetz, das die ortsplanerisch erwünschte Verbindung zur Ortsmitte (Einkauf und Kindergarten) ermöglichen soll, genutzt werden.

Gleichzeitig wird der erforderliche Abschluß zur freien Landschaft damit erreicht.

Im Westen wird das Baugebiet durch den Schienenkörper der Bundesbahn begrenzt. Der Bahndamm ist ca. 4,00 m hoch.

V. Verkehrliche Erschließung

Der vorhandene Weg (Schweinetrift) - neu "An der Hehlenriede" soll als Haupterschließungsweg ausgenutzt werden. Klassifizierte Straßen werden nicht beansprucht.

VI. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet.

Die Gemeinde Isenbüttel baut eine Schmutzwasserkanalisation mit zentralen Klärteichen.

Die im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwässer sind der Schmutzwasserkanalisation unmittelbar zuzuleiten.

1
*yuntz
5.

V. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 6.7947 ha
 davon sind Flußlauf Hehlenriede 1.0890 ha,
 Kinderspielplatz 0.0540 ha 1.1430 ha
- b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 5.6517 ha
- c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
-------------	------------------	------------	-------------	--------------

Planstraße Schweinetrift + Wendepl. (vorh. u. ausgebaut)		$\frac{8169}{2} \text{ m}^2$		4085
Ahornweg (vorh. u. aus- gebaut)		$\frac{170 \times 8}{2}$		680
		$\frac{145 \times 7}{2}$		558
Kastanienallee		6,5 x 16		86
Ecken				40
Fußweg		1,5 x 53		80
2 Stichwege				110
				1196
				6835

2. Parkflächen streifen

3. Sonstige Erschl. Flächen

insgesamt:

6965 = 0.6965 ha

=12,3% des Bruttobaugebietes.

- d) Das Nettobauland beträgt mithin 4.9552 ha
 davon sind bereits bebaut 0.8549 ha
 Für die Bebauung noch zur Verf. stehendes Bauland: 4.1003 ha

e) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind: 7 Einzelhaus mit ca. 10,5WE
 Mehrfamilienhäuser mit ca. WE
 10,5WE

Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

41003 x 0.5 = 20501 qm

Bei einer Annahme von ca. 1,5 WE je Bauplatz ergeben sich	34 Bauplätze x 1,5	51,0 WE
	zusammen mit den vorhandenen	10,5 WE
	ergeben sich insgesamt	<u>61,5 WE</u>

61,5 WE x 3,5 = 215 Personen

43 Personen je ha Nettobauland

IV. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen- und Parkflächen als Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 6965 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 40,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 278.600,-- DM

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % 27.860,-- DM

Auf die Eigentümer der Baugrundstücke werden demnach 90 % 250.740,-- DM nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und zulässigen Geschoßflächen verteilt.

Heranzuziehende Grundstücksfläche = WA	=	41003 qm
zugehörige Geschoßfläche	=	<u>20501 qm</u>
	Sa	= 61504 qm
Zu erheben sind hiernach	<u>250740</u> 61504	= <u>4,09 DM je qm</u>

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erfordern: