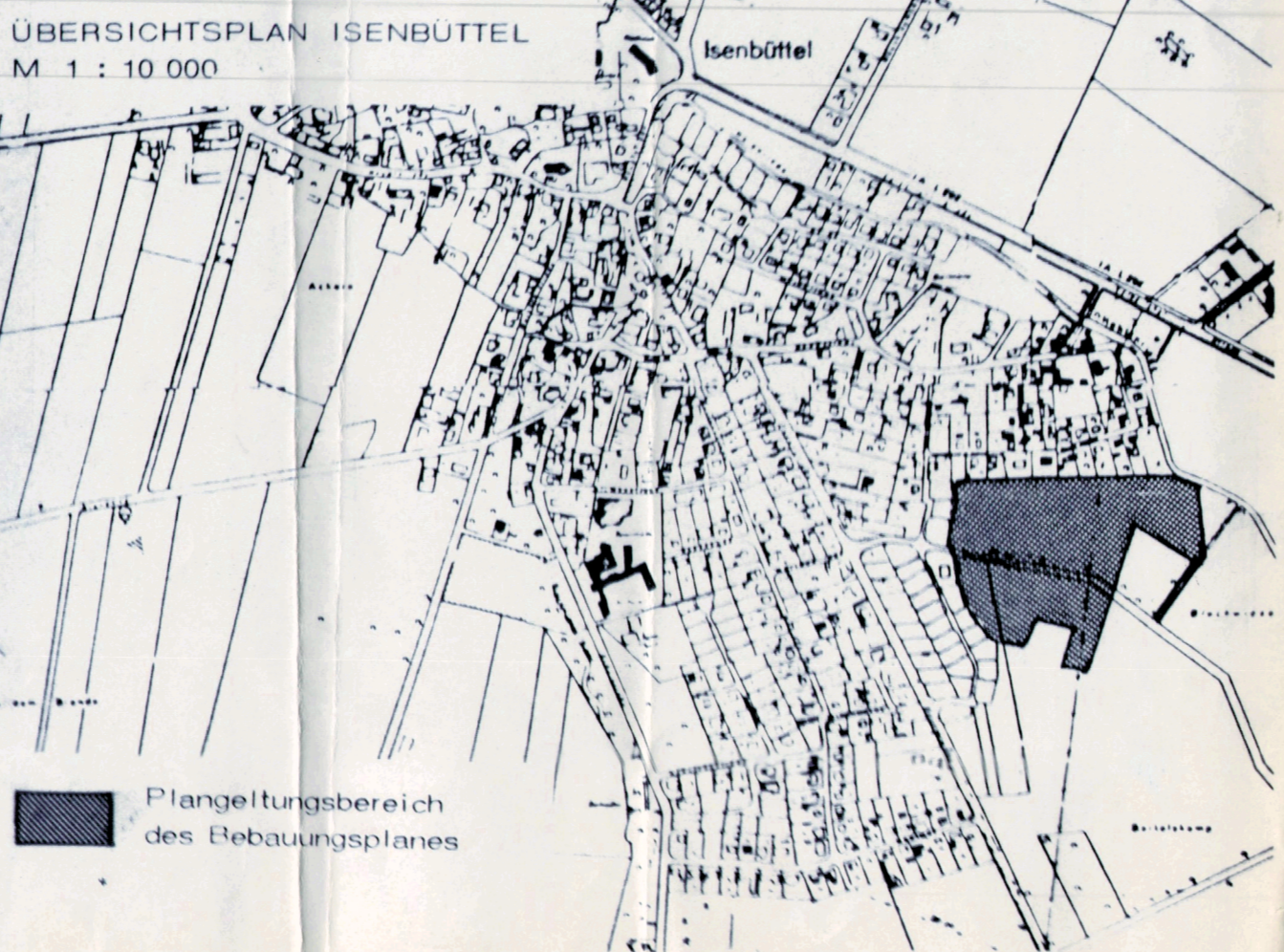


Planunterlage
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
 Stand vom 20.07.1999 Az.: A3- 70/89
 Maßstab 1:1000
 Kartengrundlage:
 Gemarkung Isenbüttel
 Die Verwirklichung ist nur für allgemeine, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Verordng. und Katastergesetz vom 2. Juli 1989 - Nds. Verordng. S. 107); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000
 Zur Vervielfältigung freigegeben durch den Herausgeber: Katasteramt Gifhorn

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

- § 1
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
- § 2
 Dächer
- Die Dächer der Wohngebäude im WA-Gebiet sind als symmetrische Sattel- und Walddächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° (Altgrad) auszuführen.
 - Für die Wohngebäude deren Traufenhöhe mit 7,00 m nach dem nachfolgenden § 3 festgesetzt ist, darf die Dachneigung von 30° (Altgrad) nicht überschritten werden.
 - Die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind als Flachdächer von höchstens 5 Grad Neigung auszuführen. Die Dächer der Garagen und Nebengebäude, die unmittelbar an die Wohnhäuser gebaut werden, können auch in die Dachform der Wohngebäude eingebunden werden.

§ 3
 Traufenhöhen

Der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut an der Traufenseite darf für die Wohngebäude im Bereich mit der festgesetzten GFZ von 0,6 maximal 7,00 m über dem Bezugspunkt liegen. Für die übrigen Wohngebäude wird die Traufhöhe mit maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßennachse (Fahrhahn-oberkante) des zugehörigen Straßenabschnittes.

Anschüttungen bis 0,50 m über natürlicher Geländeoberkante sind als Geländeaugleich zulässig.

§ 4
 Dachdeckung

Bei den Wohngebäuden sind als Dachdeckung zulässig:

- Ziegeldachung in den Farben nach der Farbkarte RAL 840 HR 3000 (Feuerrot), über 3002 (Laminrot), 3003 (Robinrot), 3005 (Weinrot), 30011 (braunrot), 3013 (korallenrot), 3014 (altrosa), 3015 (hellrosa) bis 3016 (korallenrot)
- Betondachsteine und Faserzementplatten in den Farben nach der Farbkarte RAL 840 HR 7000 (Fehrgrau), über 7001 (silbergrau), 7005 (mausgrau), 7006 (belegrau), 7009 (grüngrau), 7010 (zeltgrau), 7011 (eisengrau), 7012 (basaltgrau), 7013 (braungrau), 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau) bis 7021 (schwarzgrau)

§ 5
 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NdsBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften des § 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die Vorschrift dieser Satzung können gemäß § 91 Abs. 3 und 5 der Niedersächsischen Bauordnung mit einem Bußgeld bis zu DM 10.000,00 geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mindestgrundstückgröße und Mindestgrundstückbreite**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken die Mindestgrundstückbreite 20 m die Mindestgrundstückgröße 700 m²
- Pflanzgebot**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 a) Für die Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung "Pflanzgebot" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe "a" BauGB sind folgende bodenständige Gehölze wahlweise zu pflanzen:
 je 10 m² Bepflanzungsfläche
 1 baumartiges Gehölz (wie Eberesche, Zitterpappel, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Eiche, Feldulme, Mehleibere) und
 8 strauchartige Gehölze (wie eingrifflicher Weißdorn, roter Hartriegel, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schlehe, Hundsrose, scharzer Holunder, roter Holunder)
 Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 8 verschiedene Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.
 b) Auf jedem Baugrundstück ist ein bodenständiger hochwachsender Laubbaum zu pflanzen.
- Für die nördlich des Bartelskampweges fallenden Kopfweiden sind im Bereich des Regenrückhaltebeckens neue Kopfweiden (Silberweiden - Salix alba) anzupflanzen.
- Leitungsrecht**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Fläche für Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist zugunsten der Samtgemeinde Isenbüttel zu sichern.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.06.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.10.1989 öffentlich bekanntgemacht.

Isenbüttel, den 12.10.1990
 Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Braunschweig, 26.09.1990
 Klaus Schroeder, Architekt, Büro f. Bauleit- u. Entwicklungsplanung, Stadtbauamt, 3800 Braunschweig

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.06.1990 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.07.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.07.1990 bis 20.08.1990 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Isenbüttel, den 12.10.1990
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.09.1990 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Isenbüttel, den 12.10.1990
 Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Gifhorn am 16.10.1990 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Der Landkreis Gifhorn hat bis zum 19.10.1990 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Der Landkreis Gifhorn hat am 06.11.1990 (Az.: 63/6190/16/62 B) erklärt, daß er unter Aufgewandlung der Kosten die Einhaltung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn, den 06.11.1990
 Der Oberkreisdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 31.12.1990 im Amtsblatt Nr. 12 des Landkreises Gifhorn bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.1990 in Kraft getreten.

Isenbüttel, den 16.03.1999
 Gemeindedirektor

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Isenbüttel, den 12.10.1999
 Gemeindedirektor

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Anlage nicht geltend gemacht worden.

Isenbüttel, den 12.10.1999
 Gemeindedirektor

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Anlage nicht geltend gemacht worden.

Isenbüttel, den 12.10.1999
 Gemeindedirektor

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Anlage nicht geltend gemacht worden.

Isenbüttel, den 12.10.1999
 Gemeindedirektor

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Anlage nicht geltend gemacht worden.

Isenbüttel, den 12.10.1999
 Gemeindedirektor

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 56, 97, 98 der Nieders. Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), i.V.m. § 1 der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 14.07.1987 (Nds. GVBl. S. 122) und des § 40 Abs. 1 Nr. 4 und 5 der Nieders. Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) - sämtliche Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Isenbüttel diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Isenbüttel, den 12.10.1990
 Gemeindedirektor

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 - 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)
- 05** Geschosflächenzahl
03 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 0** offene Bauweise
ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen**
P öffentliche Parkfläche
S Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Parkanlage**
S Spielplatz (öffentlich)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- R** Hochwasserrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe a BauGB)

o Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe "a" u. Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 2 a)

o Anpflanzen von Bäumen siehe textliche Festsetzungen Nr. 2 d)

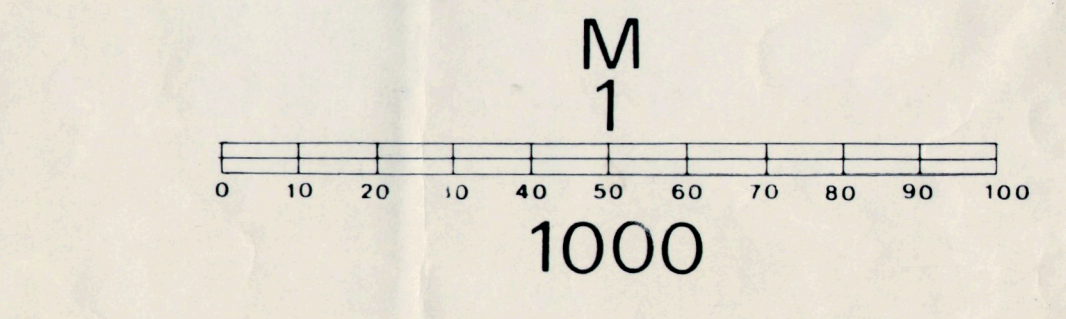
Sonstige Planzeichen

LF mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) siehe textl. Festsetzungen Nr. 3

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

A Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Urschrift
BEBAUUNGSPLAN NR.17
BARTELSKAMP II
GEMEINDE ISENBÜTTEL
LANDKREIS GIFHORN





Urschrift

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17 " BARTELSKAMP II "
OT ISENBÜTTEL - GEMEINDE ISENBÜTTEL
Landkreis Gifhorn

INHALTSVERZEICHNIS

- I. Allgemeines
- II. Inhalt des Bebauungsplanes
- III. Infrastruktur
- IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll
- V. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten
- VI. Städtebauliche Werte
- VII. Begründung zur Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
- VIII. Verfahrensvermerke

Allgemeines

1. Lage und Funktion im Raum

Die nach dem Gifhorngesetz zum 01. März 1974 aus einer Ortschaft gebildete Gemeinde Isenbüttel liegt im mittleren Teil der gleichnamigen Samtgemeinde.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn von 1986 hat die Mitgliedsgemeinde Isenbüttel die Funktion eines Grundzentrums wahrzunehmen.

2. Rechtsgrundlage

Mit der Darstellung eines WA-Gebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel einschließlich seiner 1. bis 3. Änderung sind für den Bebauungsplan "Bartelskamp II" die Voraussetzungen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

3. Veranlassung der Planaufstellung

Die wieder vermehrt bestehende Nachfrage an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau, sind Veranlassung für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

4. Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel vorgegebene Planungsabsicht durch einen verbindlichen Bebauungsplan städtebaulich zu konkretisieren mit dem Zweck, hier weitere Baugrundstücke zur Bildung von Eigentum in Form von Wohnhäusern mit ca. 60 Wohnungen zu schaffen.

5. Lage und nachbarliche strukturelle Gegebenheiten des Plangebietes

Das im Südosten gelegene Plangebiet schließt sich an den Süd- und Westrand der Ortslage von Isenbüttel an, das überwiegend von einer Wohnnutzung bestimmt wird.

II. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der nachbarlichen Nutzungsstruktur setzt der Bebauungsplan für seinen gesamten Geltungsbereich ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO fest, wie dieses bereits in dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel vorgegeben ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der gewünschten und die dem Siedlungsbild bestimmenden Hausform, des ein- und zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhauses, größtenteils mit ausgebautem Dachgeschoß, ist entsprechend der Begriffsbestimmung des § 2 der NBauO die Festsetzung der Vollgeschoßzahl mit zweigeschossig höchstzulässig, getroffen worden.

Um die Nachfrage des Mietwohnhauses nachzukommen, ist ein Bereich mit der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nördlich des Bartelskampweges die Errichtung von 4 Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um hier 2 volle Geschosse unterhalb des Dachgeschosses bauen zu können, ist für diesen Bereich die Traufhöhe auf maximal 7,00 m festgesetzt. Ein Dachgeschoßausbau kann für diese Häuser nur als nicht anrechenbares Vollgeschoß erfolgen.

Im übrigen Plangeltungsbereich können nur, bedingt durch die maximale Traufhöhe von 4,50 m, zwei anrechenbare Vollgeschosse, eins im Erdgeschoß, das Zweite im Dachgeschoß, gebaut werden.

Aufgrund der bestehenden Planungsabsicht, sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser zuzulassen, wird die Geschoßflächenzahl mit 0,4 im Bereich der Einfamilienhäuser und mit 0,6 im Bereich der Mehrfamilienhäuser festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird für den gesamten Plangeltungsbereich mit 0,4 festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend der in Isenbüttel vorherrschenden Hausform, dem freistehenden Einfamilienhaus, ist auch innerhalb dieses Plangeltungsbereiches die offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, festgesetzt worden.

4. Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite

In Ausschließung zu kleiner Grundstücksgrößen und -breiten ist die Mindestgrundstücksgröße mit 700 m² und die Mindestgrundstücksbreite mit 20 m nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt.

5. Öffentliche Grünflächen

In Erweiterung des bereits im Bebauungsplan Bartelskamp festgesetzten Spielplatzes ist vorgesehen, diesen um ca. 620 m² zu erweitern. Zwecks dieser Erweiterungsabsicht wird die Festsetzung öffentliche Grünfläche "Spielplatz" nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB getroffen.

Zur Schaffung einer öffentlichen Grünanlage ist im nördlichen Anschluß des erweiterten Spielplatzes - östlich des Fernmeldegebäudes - die Festsetzung "öffentliche Grünfläche" getroffen worden.

6. Pflanzgebot

Als Eingrünung des geplanten Kinderspielplatzes und der öffentlichen Grünfläche ist zur Eingrünung dieser öffentlichen Grünfläche ein Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt worden. Darüber hinaus ist zur Einbindung des Siedlungsbildes zur offenen Landschaft hin die Festsetzung getroffen worden, daß je Grundstück ein bodenständiger, hochwachsender Laubbaum zu pflanzen ist.

Für die im Rahmen der Erschließung zu fällenden Kopfweiden nördlich des "Bartelskampweges" erfolgt eine Neuanpflanzung von Silberweiden auf der Dammkrone des Regenrückhaltebeckens.

7. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses

- Zur Regulierung des Hochwassers in der Flußniederung der "Hehlenriede" ist vorgesehen, im nordöstlichen Plangebiet - südlich der "Hehlenriede" - ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 3.565 m³ zu bauen. Zum Bau dieser Maßnahme wird eine entsprechende Fläche für Wasserwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

8. Leitungsrecht

Bedingt durch das vorhandene Geländeprofil muß ein Anschluß des Abwasserkanals an das bestehende Entsorgungsnetz in der Neuen Straße erfolgen. Zur Sicherung dieses Anschlusses ist die Festsetzung eines 3,00 m breiten Leitungsrechtes ab Wohnweg (H) bis zum nördlichen Plangebungsbereich erforderlich.

III. Infrastruktur

1. Verkehrliche Erschließung

Der Bartelskampsweg mit der Planstraße (B) bilden die Wohnsammelstraßen. Die nördlich und südlich des Bartelskampweges liegenden Wohnquartiere werden über 5,00 m breite Wohnwege (E), (F), (G) und (H) erschlossen.

Durch entsprechenden Ausbau und Möblierung sollen für diese Wohnwege eine Verkehrsberuhigung erreicht werden.

Stellflächen für den ruhenden Verkehr werden am Bartelskampweg, Planstraße (B) und an den Wohnwegen (E) und (G) für rd. 30 Stellplätze innerhalb der festgesetzten Parkbuchten bereitgestellt.

2. Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung ist ausreichend durch den Wasserverband Gifhorn für die geplanten Wohngrundstücke gesichert.

3. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende biologische Kläranlage mit 12000EGW, nordwestlich von Isenbüttel gelegen, sichergestellt.

4. Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser wird über ein zu bauendes Regenrückhaltebecken dem Vorfluter "Hehlenriede" zugeführt.

5. Stromversorgung

Durch die Landelektrizität GmbH Fallersleben in Wolfsburg ist die Stromversorgung für dieses Plangebiet sichergestellt.

6. Gasversorgung

Die Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH stellt bei ausreichendem Anschlußinteresse sicher, daß das Baugebiet mit Erdgas versorgt wird.

7. Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Gifhorn sichergestellt. Alle geplanten Wohngrundstücke können von den Müllfahrzeugen problemlos angefahren werden.

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen,
für die der Bebauungsplan die Grundlage
bilden soll

a) Umlegung

Die Umlegung ist erforderlich, wenn eine Neuordnung bzw. Inanspruchnahme der Grundstücke durch vertragliche Regelung nicht erreicht werden kann, um insbesondere eine gleichmäßige Belastung der Eigentümer zu gewährleisten, die in unterschiedlichem Umfang Flächen für öffentliche Zwecke abgeben müssen. Um eine gezielte Bodenordnung sicherzustellen, wird für den gesamten Plangeltungsbereich eine Umlegung von der Gemeinde eingeleitet.

b) Enteignung

Sofern eine vertragliche Regelung nicht möglich ist oder eine Umlegung nicht erfolgt, kann eine Enteignung erforderlich werden.

V. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 1.595.000,00 ermittelt worden. Hierfür sind DM 25.000,00 für die kommunalen Folgekosten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Finanzierung der Folgekosten einschließlich der Kosten unter 2.1.c sind durch die Aufnahme im Finanzplan 1990 bis 1995 unter Rubrik -Vermögen- der Gemeinde Isenbüttel und die unter 2.2 a) durch die Aufnahme im Finanzplan 1990 bis 1995 unter der Rubrik -Vermögen- der Samtgemeinde Isenbüttel gesichert.

2. Kostenberechnung im einzelnen:

2.1. Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

a) den Erwerb, die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	DM	200.000,00
b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM	880.000,00
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge -		
Gesamtkosten	DM	1.080.000,00
Erschließungsbeiträge	DM	972.000,00
Gemeindeanteil 10 %	DM	108.000,00

2.2 Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)

a) Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG) -		
Gesamtkosten	DM	350.000,00
Abgaben lt. Satzung	DM	--
Gemeindeanteil	DM	--
b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BBauG)		
Gesamtkosten	DM	120.000,00
Abgaben lt. Satzung	DM	--
Gemeindeanteil	DM	--

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Unterhaltung d.Erschließungsanlagen) DM 25.000,00

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender Kosten aus 2.1 c)	DM	108.000,00
aus 2.3	DM	25.000,00
	DM	133.000,00
	=====	

VI. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 6,404 ha davon entfallen auf

a) Regenrückhaltebecken 0,700 ha

b) Erschließungsflächen 1. Straßen, Wege und Plätze 5,704

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u. dgl. m ²	Flächen m ²
Bartelskampweg	8,50	255,00	40,00	2.207,50
Planstraße (B)	8,50	87,00	20,00	759,50
Planstraße (E)	5,00	180,00	20,00	920,00
Planstraße (F)	5,00	67,00	20,00	335,00
Wendeplatz	18,00	18,00	--	360,00
Planstraße (G)	5,00	295,00	20,00	1.495,00
Planstraße (H)	5,00	30,00	10,00	160,00
Wendeplatz	18,00	18,00	--	360,00
Fußweg (I)	3,00	22,00	--	66,00
Straßenflächen				6.473,00
Stellflächen				245,00
Kinderspielplatz				560,00
Parkanlage				735,00
Erschließungsflächen insgesamt:				8.013,00 = 0,801 ha

(14 % des Bruttobaugebietes)

c) Nettobauland beträgt mithin	4,884	ha
davon sind bereits bebaut		ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	4,884	ha

d) Besiedlungsdichte:

geplant sind 4 Mehrfamilienhäuser mit	16 WE
geplant sind 54 Einfamilienhäuser mit	<u>54 WE</u>
	70 WE

70 WE x 1,5 Pers. = 105 Personen
Besiedlungsdichte = 21 Personen je ha Nettobauland

e) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich

im WA -Gebiet mit 1 geschossiger
Bebauung mit einer GFZ von 0,4 = 18.000,00 m² Geschoßfläche

im WA -Gebiet mit 2 geschossiger
Bebauung mit einer GFZ von 0,6 = 2.304,00 m² Geschoßfläche

VII. Begründung zur Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

1. Rechtsgrundlage

Um bestimmte städtebauliche oder gestalterische Absichten zu verwirklichen, können gemäß § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986 die Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Namentlich für Gebäude- und Geschosshöhen die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Form und Dächer sich einen Rahmen setzen.

Die für das Bebauungsplangebiet Nr. 17 "Bartelskamp II" gesetzten Gestaltungsvorschriften gibt für diesen einen Rahmen vor, läßt aber gleichzeitig dem Bauherrn und dem Entwurfsverfasser Raum für eine Entscheidung.

2. Anlaß zur Festsetzung von Gestaltungsvorschriften

Die wiederholt bei fehlender örtlicher Bauvorschrift festzustellende Verunstaltung in den Neubaugebieten durch stark unterschiedliche Traufenhöhen und Dachneigungen haben den Rat der Gemeinde Isenbüttel veranlaßt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bartelskamp II" örtliche Gestaltungsvorschriften festzusetzen.

3. Ziele und Zwecke der Gestaltungsvorschrift

Ziel der Festsetzungen der Gestaltung ist es, ein Mindestmaß an Anpassung an das vorhandene Ortsbild zu gewährleisten.

4. Inhalt der örtlichen Bauvorschriften

4.1 Dachform gemäß § 2 der ÖBV

In Anpassung an die dem Ortsbild prägende Dachform, des Sattel- bzw. Krüppelwalmdaches, sind auch für die geplanten Wohngebäude im WA-Gebiet die symmetrische Sattel- und Walmdachform von 25° - 50° (Altgrad) festgesetzt.

Bei voller Ausnutzung der Traufhöhe von 7,00 m beträgt die maximale Dachneigung 30° (Altgrad).

Für die Nebengebäude, wie Garagen, sind Flachdächer zulässig, wobei beim Einbeziehen der Garage in das Wohnhaus, das Garagendach an das Dach des Wohngebäudes eingebunden werden kann.

4.2 Traufenhöhen gemäß § 3 der ÖBV

Mit der Festsetzung der Traufenhöhen soll erreicht werden, daß das Dachgeschoß über dem jeweiligen darunter liegenden Geschoß bei 4,50 m Traufhöhe als voll anrechenbares Vollgeschoß nach § 2 NBauO ausgebaut werden kann. Für den Bereich, in der die Traufe bis maximal 7,00 m festgesetzt ist, darf bei Ausnutzung dieser Traufenhöhe das Dachgeschoß als nicht anrechenbares Geschoß ausgebaut werden.

4.3 Dacheindeckung gemäß § 4 der ÖBV

Entsprechend der vorherrschenden Dacheindeckung der Sattel- und Walmdächer mit Dachziegeln und Dachbetonsteinen sind als Dacheindeckung Dachziegeln und Dachbetonsteine bzw. auch Faserzementplatten festgesetzt.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenachse (Fahrbahnoberkante) des zugehörigen Straßenabschnittes.

Anschüttungen bis 0,50 m über natürlicher Geländeoberkante sind als Geländeausgleich zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten

Die Ordnungswidrigkeiten des § 5 dieser örtlichen Bauvorschrift ist durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

VIII. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 17 "Bartelskamp II" mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und dem Städtebau-lichen Entwurfsplan in der Zeit

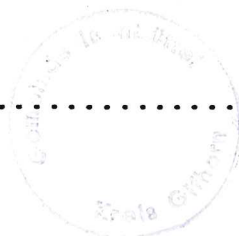
vom 18.07. 1990 bis 20.08. 1990

öffentlich gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Isenbüttel hat in der Sitzung vom 20.09. 1990 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 "Bartelskamp II" mit der Begründung über die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften über Ge- staltung für den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 17 "Bartelskamp II" beschlossen.

Isenbüttel, 11.10. 1990


.....
1. stellvertretender
Ratsvorsitzender




.....
Gemeindedirektor