



# Begründung **Urschrift** ✓

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) zum Bebauungsplan Nr. 15 "Bartelskamp", OT Isenbüttel der Gemeinde Isenbüttel

## I. Allgemeines

### 1. Lage und Funktion im Raum

Die nach dem Gifhorngesetz zum 1. März 1974 aus 1 Ortschaft gebildete Gemeinde Isenbüttel liegt im mittleren Teil der gleichnamigen Samtgemeinde.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn, Entwurf 1982, hat die Mitgliedsgemeinde Isenbüttel die Funktion eines Nebenzentrums mit der Entwicklungsaufgabe "E" Erholung erhalten.

### 2. Rechtsgrundlage

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

### 3. Veranlassung der Planaufstellung

Neben den bereits aufgestellten Bebauungsplänen "List 12" und "Hehlenriede" soll zur weiteren Baulandpreisstabilität das Baulandangebot innerhalb der Samtgemeinde Isenbüttel bzw. der Gemeinde Isenbüttel erweitert werden. Zum anderen ist die unbefriedigende Verkehrserschließung im Bereich der Straße "Am Sande" Veranlassung dieser Planaufstellung.

### 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 zu schaffen und eine verkehrsgerechte Erschließung der bereits bebauten Grundstücke im nördlichen Planbereich sicherzustellen.

## 5. Lage und nachbarliche strukturelle Gegebenheiten des Plangebietes

Das im südosten gelegene Plangebiet schließt an eine überwiegend nach dem 1. Weltkrieg entstandene Bebauung an, die in ihrer Nutzung - abgesehen von dem unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet aus dem Bauhauptgewerbe an der Ecke Ros enstraße/ Gartenstraße, der inzwischen seine Tätigkeit erheblich eingeschränkt hat - von einer Wohnbebauung bestimmt wird. Die nächsten landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe liegen in einem ausreichenden Abstand von 250 bis 300 m von der geplanten Wohnbebauung entfernt.

## II. Inhalt des Bebauungsplanes

### 1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der unter Abschnitt I unter 5 beschriebenen nachbarlichen Nutzungsstruktur setzt der Bebauungsplan für seinen gesamten Geltungsbereich ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO fest, wie diese 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.

Das Grundstück der Bundespost mit dem eingeschossigen Funktionsgebäude ist die Vollgeschoßzahl mit eingeschossig höchstzulässig festgesetzt.

Die im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift festgesetzten Traufenhöhen von 4,50 m bis 7,00 m für den Bereich östlich der Rosenstraße bis zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, wird dem Bauherrn wahlweise hier die Möglichkeit gegeben, das Wohnhaus mit zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoßausbau als nicht anrechenbares Vollgeschoß oder zwei voll anrechenbare Vollgeschosse, eins im Erdgeschoß und das zweite im Dachgeschoß zu bauen.

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

Die Grund- und Geschößflächenzahl, die angibt, wieviel Quadratmeter Grund- und Geschößfläche bebaut werden kann, ist die Grundflächenzahl (GRZ) für den gesamten Plangeltungsbereich mit 0,3 festgesetzt.

Die Geschößflächenzahl jedoch ist für den Bereich zwischen der Rosenstraße und der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung mit 0,4 festgesetzt. Für den übrigen Plangeltungsbereich gilt eine Geschößfläche von 0,3.

### 3. Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend der in Isenbüttel vorherrschenden Hausform, des freistehenden Einfamilienhauses, ist auch innerhalb dieses Plangeltungsbereiches die offene Bauweise, nur Einzelhäuser 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 m<sup>2</sup> und die Mindestgrundstücksbreite mit 20 m im Mittel nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG festgesetzt.

### 5. Öffentliche Grünflächen

Nach den Erfordernissen des Nieders. Spielplatzgesetzes ist eine öffentliche Grünfläche zur Einrichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes am südlichen Anschluß der Gemeindebedarfsfläche "Post" festgesetzt.

### 6. Pflanzgebot

In Eingrünung des geplanten Kinderspielplatzes ist allseitig ein 5 m breiter Pflanzstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG festgesetzt. Darüber hinaus ist zur Grüngestaltung des Siedlungsbildes für jedes Wohngrundstück die Festsetzung getroffen worden, daß je Grundstück ein bodenständiger hochwachsender Laubbaum zu pflanzen ist.

### III. Infrastruktur

#### 1. Verkehrliche Erschließung

Die im Westen des Plangebietes verlaufende "Rosenstraße" K 67, die zugleich den Plangeltungsbereich bildet, nimmt den Ziel- und Quellverkehr aus diesem Plangebiet auf. Darüber hinaus erschließt sie unmittelbar die östlich angrenzenden geplanten Wohngrundstücke.

Der Bartelskampweg - als ehemaliger Wirtschaftsweg - , der zur Verbesserung einer verkehrsgerechten Führung rechtwinklig an die Rosenstraße anbindet und somit kreuzungsgleich mit der Gartenstraße ist, bildet zusammen mit der Planstraße (A) die Wohnsammelstraßen. Die Planstraße (B) ist als gleichberechtigter Wohnweg in 5,00 m Breite vorgesehen. Mit dem Ausbau des "Bartelskampweges" ist vorgesehen, die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wohnstraße "Am Sande" ab der Grundstücksparzelle 96/2 in südlicher Richtung an den Bartelskamp anzuschließen. Des Weiteren ist vorgesehen, die in Ost-West-Richtung verlaufende Wohnstraße "Neue Straße" mit der Wohnstraße "Am Sande" kurzzuschließen. Mit beiden Maßnahmen soll eine verbesserte verkehrliche Erschließung der an diese Wohnstraßen angeschlossenen Wohnhäuser erreicht werden.

#### 2. Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung ist ausreichend durch den Wasser-Verband Gifhorn für die geplanten Wohngrundstücke gesichert.

#### 3. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende biologische Kläranlage mit 5000 EGW, nordwestlich von Isenbüttel gelegen, z. Zt. nicht sichergestellt. Die Samtgemeinde Isenbüttel als Träger der Abwasserbeseitigungsanlagen betreibt z. Zt. die 2. Ausbaustufe dieses Klärwerkes, das um 7000 EGW erweitert wird, um die zur Disposition stehenden geplanten Baugebiete in der Mitgliedsgemeinde Isenbüttel und Calberlah einwandfrei entsorgen zu können.

#### 4. Breitbandkabel

Zur Übertragung von Fernsehprogramme über Breitbandkabel, ist auf dem bundesposteigenen Grundstück die Errichtung eines 40 m hohen Antennenträgers vorgesehen.

5. Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser wird über ausreichend dimensionierte Kanäle dem Vorfluter "Hehlenriede" zugeführt.

6. Stromversorgung

Von der Landelektrizität GmbH Fallersleben in Wolfsburg ist die Stromversorgung mittels Bau einer Trafostation sichergestellt. Die über das Plangebiet tangierenden 20 KV-Freileitungen werden abgebaut und durch ein Erdkabel ersetzt.

7. Gasversorgung

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

8. Müllbeseitigung

Nach den Zielen des Bebauungsplanes, die Verkehrsbedingungen der Straße "Am Sande" zu verbessern, ist mit dieser Planungsabsicht die Müllentsorgung in diesem Plangebiet sichergestellt.

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.

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 960.000,00 mittelt worden. Hierfür sind DM 5.000,00 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 1985/1990 unter der Rubrik -Vermögen- der Gemeinde Isenbüttel und die unter 2.2 a) durch die Aufnahme im Finanzplan 1985 - 1990 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	55.000,00
b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM	530.000,00
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge -		
Gesamtkosten	DM	585.000,00
Erschließungsbeiträge	DM	526.500,00
Gemeindeanteil 10 %	DM	58.500,00

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

a) Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG) -		
Gesamtkosten	DM	375.000,00
Abgaben lt. Satzung	DM	-
Gemeindeanteil	DM	-
b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BBauG) Gesamtkosten	DM	65.000,00
Abgaben lt. Satzung	DM	-
Gemeindeanteil	DM	-

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Unterhaltung d. Erschließungsanlagen) DM 5.000,00

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender

Kosten aus 2.1 c) DM 58.500,00

aus 2.3 DM 5.000,00

DM 63.500,00

=====

VI Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 4,704 ha

b) Erschließungsflächen 1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrdg. u. dgl. m <sup>2</sup>	Flächen m <sup>2</sup>
Rosenstraße (K67)	14,00	530,00	--	7.420,00
Bartelskampweg	8,50	130,00	40,00	1.145,00
Planstraße (A)	8,50	55,00	20,00	488,00
Planstraße (B)	5,00	220,00	20,00	1.120,00
Am Sande	5,00	337,00	42,00	1.730,00
Straßenflächen				11.903,00
Parkflächen				150,00
Kinderspielplatz				875,00
Erschließungsflächen insgesamt:				12.928,00 = 1,293 ha

( 37 % des Bruttobaugebietes )

c) Nettobauland beträgt mithin	4,196	ha
davon sind bereits bebaut	3,012	ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	1,184	ha

d) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind	19	Wohnhäuser mit	19 WE
geplant sind	21	Einfamilienhäuser mit	21 WE
		insgesamt:	40 WE

40 WE x 2,0 Pers. = 80 Personen  
Besiedlungsdichte = 19 Personen je ha Nettobauland

e) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich

imWA -Gebiet mit 2 geschossiger  
Bebauung mit einer GFZ von 0,4 = 11.320,00 m<sup>2</sup> Geschoßfläche

im WA-Gebiet mit 2 geschossiger  
Bebauung mit einer GFZ von 0,3 = 4.110,00 m<sup>2</sup> 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 23.7.1973 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. 15 "Bartelskamp" 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 "Bartelskampsweg" örtliche Gestaltungsvorschriften festzusetzen.

## 3. Ziel und Zweck 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

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  $25^\circ$  -  $50^\circ$  (Altgrad) festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Wohngrundstücke östlich der Rosenstraße zwischen Einmündung des Bartelskampweges und der Planstraße B in die Rosenstraße darf bei der Ausnutzung Erdgeschoß 1 Obergeschoß und Dachgeschoß die Dachneigung von  $30^\circ$  (Altgrad) nicht überschritten werden.

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

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 festgesetzt ist, darf bei Ausnutzung dieser Traufenhöhe das Dachgeschoß als nicht anrechenbares Geschoß ausgebaut werden.

### 4.3 Dacheindeckung

Entsprechend der vorherrschenden Dacheindeckung der Sattel- und Walmdächer mit Dachziegeln und Dachbetonsteinen ist als Dacheindeckung Dachziegel - Dachbetonsteine bzw. auch Wellasbestzementplatten festgesetzt.

### 5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 Nieders. Bauordnung, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechen. Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 91 Abs. 3 und 5 der Niedersächsischen Bauordnung mit einem Bußgeld bis zu DM 10.000,-- geahndet werden.

### VIII. V e r f a h r e n s v e r m e r k e

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 15 "Bartelskamp" mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und dem Städtebaulichen Entwurfsplan in der Zeit vom 11. März 1986 bis 11. April 1986 öffentlich gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz ausgearbeitet.

Der Rat der Gemeinde Isenbüttel hat in der Sitzung vom 02.10.86 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 "Bartelskamp" mit der Begründung über die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung für den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 15 "Bartelskamp" beschlossen.

Isenbüttel, 26. November 86



Ratsvorsitzender





Gemeindedirektor