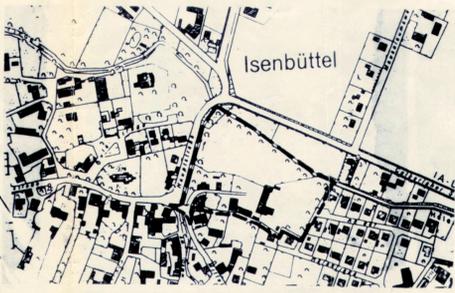


Übersicht im Maßstab 1:5000



Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 18. 10. 1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch das 8. Gesetz zur Änderung der NGO und der NLO vom 18.02. 1982 (Nds. GVBl. S. 53), hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den untenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Isenbüttel den 10.06.83

stellv. Bürgermeister
Gemeindedirektor



Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 6.9.1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Jürgen Armbrecht beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 21.08.81 ortsüblich bekanntgemacht.

Isenbüttel den 10.06.83



Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.9.1979).

Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bestimmenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg den 6.6.1983



Öffentl. Best. Verm. Ing.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Dipl. Ing. Harro Gade

Wolfsburg den 14.9.1979 20.8.1981

Stadtplaner

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.08.81 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.8.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 1.7.1982 bis 2.8.1982 gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Isenbüttel den 10.06.83



Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.08.81 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2 Abs. 7 BBauG wurde vom 1.7.1982 bis 2.8.1982 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 1.7.1982 gegeben.

Isenbüttel den 10.06.83



Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 1.9.1982 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Isenbüttel den 10.06.83

stellv. Bürgermeister



Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az.: 017470-00/60/62) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/teilweise genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom 1.7.1982 bis 2.8.1982 gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.

Gifhorn den 25.04.1983



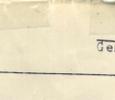
Genehmigungsbehörde
Landkreis Gifhorn
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage

Unterschrift
Bauamtsdirektor

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az. ...) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ... beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Isenbüttel den ...



Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 31.08.84 im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn Nr. 3194 bekanntgemacht worden.

Isenbüttel den 10.06.84



Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Isenbüttel den 19.02.85



Gemeindedirektor

Urschrift
Bebauungsplan
"Grundstück
Jürgen Armbrecht"
Gemeinde Isenbüttel
Landkreis Gifhorn
Maßstab 1:1000



Urschrift

Gemeinde Isenbüttel
Landkreis Gifhorn

A.-Nr. 78294

Landkreis Gifhorn
Eing.: 27. JUL. 1983
Abt.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan

"Grundstück Jürgen Armbrecht"

der Gemeinde Isenbüttel.

A. Allgemeines

A.1 Isenbüttel liegt im südöstlichen Bereich des Schnittpunktes der Eisenbahnlinien Hannover - Wolfsburg - Berlin und Braunschweig - Gifhorn - Uelzen. Eine Bahnstation ist nicht vorhanden.

Die Verbindung zu den nächsten Städten:

- Kreisstadt Gifhorn = 6 km
- Wolfsburg = 15 km
- Braunschweig = 16 km

wird sichergestellt durch die durch den Ort verlaufenden Straßen:

- 1) L 292: B 4 - Isenbüttel - Fallersleben
- 2) K 66 : Isenbüttel - Ausbüttel
- 3) K 67 : Isenbüttel - Wasbüttel

sowie durch die im Norden bzw. im Westen vorbeiführenden Straßen:

- 1) K 144 : Gifhorn - Wolfsburg (Nordtangente)
- 2) B 4 : Braunschweig - Gifhorn - Uelzen

Isenbüttel hat z. Zt. 2800 Einwohner.

A.2 Das neue Baugebiet hat eine Größe von 2,46 ha und liegt im Zentrum der Ortslage südlich bzw. östlich der L 292 nach Wolfsburg.

Da das Gelände insbesondere in unmittelbarer Nähe der Helenriede sowie Rischmühlenriede sehr tief liegt und bei Hochwasser ggf. teilweise überschwemmt werden kann, so sollte das Gelände zumindest im Bereich der vorgesehenen Bebauung entsprechend aufgeschüttet werden.

B. Vorbereitende Bauleitplanung

B.1 Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel entwickelt. In ihm ist die Fläche dieses Bebauungsplanes dargestellt als:

Dorfgebiet

mit der Geschoßflächenzahl von 0,6

B.2 Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm ist Isenbüttel als Nebenzentrum bestimmt mit der Hauptentwicklungsaufgabe: "Wohnen".

C. Planung

C.1 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, da ein unveränderter Bedarf an Wohngrundstücken besteht.

Die Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befindet sich z. Zt. im Eigentum des Landwirtes Jürgen Armbrecht und dient ihm teilweise als Hofstelle.

Herr Armbrecht hat die Absicht seine Hofstelle aufzugeben und sich außerhalb der geschlossenen Ortslage einen neuen Hof aufzubauen.

C.2 Art der baulichen Nutzung

a) Aufgrund der zentralen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft des Geschäftszentrums sowie aufgrund der bis zu einer Entfernung von 200 m vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, von denen Emissionen ausgehen, erfolgt die Festlegung der Art der baulichen Nutzung wie folgt:

- 1) Für das Gebiet südlich der Planstraße A, in dessen Bereich der Aussiedlerhof Armbrecht liegt als: Dorfgebiet
- 2) Für die Flächen westlich und nördlich der Planstraße A als: Dorfgebiet mit eingeschränkter baulicher Nutzung.

In diesem Dorfgebiet mit eingeschränkter baulicher Nutzung ist die Errichtung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe unzulässig.

b) Um zu verhindern, daß eine städtebaulich zu große Verdichtung entsteht, ist festgelegt:

- 1) Mindestgröße der Baugrundstücke 500 qm
- 2) Mindestbreite der Baugrundstücke 19 m

C.3 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der zentralen Lage des Baugebietes ist das Maß der baulichen Nutzung festgelegt mit:

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,5

Geschoßzahl I

Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

D. Soziale Einrichtungen

Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft dieses Baugebietes kein Kinderspielplatz befindet, ist im nordöstlichen Teil ein Platz in einer Größe von rd. 850 qm ausgewiesen.

Der Platz soll nicht nur den Kindern dieses Baugebietes Spielmöglichkeiten bieten, sondern auch den Kindern aus dem bestehenden Ortsteil An der Hehlenriede mit benutzt werden.

E. Grünanlagen

Entlang der Nord- und Westgrenze dieses Baugebietes verlaufen die Hehlenriede bzw. Rischmühlenriede. Zu ihrer Unterhaltung ist entlang deren Grenzen ein 5 m breiter Räumstreifen (Wegerecht) ausgewiesen. Er ist als Grünfläche so zu gestalten, daß eine Räumung des Vorfluters ungehindert uneingeschränkt zu jeder Zeit möglich ist.

Im Bereich dieses Bebauungsplanes ist ein größerer Baumbestand aus Eichen, Pappeln und Kastanien vorhanden. Dieser soll möglichst erhalten bleiben. Soweit die Bäume erhaltenswürdig sind, sind sie im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die Beseitigung (Abholzen, Ausrodern) dieser Bäume soll mit einer Geldbuße in Höhe bis zu DM 5000,-- geahndet werden. (siehe textliche Festsetzung 4).

Die hohen Pappeln sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben, sie wurden aber nicht als erhaltenswürdig festgelegt, da sie bei Sturm leicht abbrechen können und somit ggf. eine Gefahr für die dort in der Nähe zu errichtenden Gebäude sein könnten.

F. Immissionsschutz

Bedingt durch die Lage des Baugebietes und durch die Festlegung der Art der baulichen Nutzung der Grundstücke, sind besondere Maßnahmen für den Immissionsschutz nicht erforderlich.

G. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Mittelstraße aus über die Planstraße A, die bis an die Straße "An der Hehlenriede" führt. Um zu verhindern, daß Durchgangsverkehr durch dieses Baugebiet in das vorhandene Wohngebiet "An der Hehlenriede" entsteht, ist im östlichen Teil der Planstraße A ein Wendeplatz vorgesehen.

Die Planstraße A soll am Ende des Baugebietes gesperrt werden und nur in Notfällen von Feuerwehrfahrzeugen, Rettungswagen u.a. benutzt werden.

Die Planstraße A ist im Einmündungsbereich auf die Mittelstraße in einer Breite von 8,50 m und im übrigen Bereich vorwiegend in einer Breite von 7,50 m vorgesehen.

Lediglich an zwei Stellen sind in Form von Längsparkstreifen neben der Fahrbahn 2 m breite Parkbuchten geplant für insgesamt 7 Pkw's.

Im Bereich des Kinderspielplatzes ist auf jeder Seite der Fahrbahn ein Fußweg vorgesehen, um den Kindern ein gefahrloses Erreichen des Spielplatzes zu ermöglichen.

Im Südlichen Teil des Baugebietes zweigt von der Planstraße A die Planstraße B ab. Sie hat eine Breite von 3,50 m und dient der Erschließung von 2 Grundstücken.

H. Ver- und Entsorgung

a) Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Schmutzabwässer sind in die vorhandene Kanalisation einzuleiten, die von dort aus in die vorhandene Kläranlage geführt werden.

b) Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird in der in diesem Baugebiet zu errichtenden Regenwasserkanalisation gesammelt und dem Vorfluter zugeführt werden.

c) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen zentralen Anlagen des Wasserverbandes Gifhorn. Die zu errichtende Wasserleitung muß einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. In Abständen von ca. 200 m sind Hydranten einzubauen. Von den Hydranten muß mindestens einer als Überflurhydrant ausgebildet werden.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Landelektrizität Fallersleben festgelegt. Über das Gebiet verläuft eine Niederspannungsleitung, die nach Erstellung der Baustraße von der Landelektrizität Fallersleben verkabelt wird.

e) Müllbeseitigung

Die Beseitigung von Haus- und Sperrmüll ist aufgrund der Satzung über die Müllbeseitigung im Landkreis Gifhorn durch den Anschluß an die zentrale Müllabfuhr sicherzustellen.

Sämtliche Grundstücke sind an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen.

f) Erdöl u.a.

Der Bebauungsplan wird überlagert von den Konzessionsgebieten Braunschweig und hier von dem Teilgebiet Calberlah sowie von dem Gebiet der Altvertragsfläche Gut Isenbüttel. Es handelt sich hierbei um die öffentlich - rechtlich bzw. privat - rechtlich verliehene Berechtigung zur Suche, Bohrung und Förderung von Erdgas und andere bituminösen Stoffen.

Solange aufgrund der Konzession des Altvertrages keine bergbaulichen Aktivitäten erfolgt sind, werden andere Maßnahmen und Planungen dadurch nicht beeinträchtigt.

g) Feuerschutz

Für den Feuerschutz ist aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Gifhorn vom 15.8.1980 folgendes erforderlich:

- 1) An dem offenen Gewässer "Hehlenriede" muß in der Nähe der Einmündung Calberlaher Straße - Hauptstraße eine Löschwasserentnahme jederzeit möglich sein. Für die kalte Jahreszeit ist eine frostfreie Entnahme sicherzustellen. Eine befestigte Anfahrt für 15 t schwere Löschfahrzeuge ca. 1 m über normalem Wasserstand ist herzustellen.

Alternativ kann in der Nähe der o. g. Stelle eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle hergerichtet werden. Das kann ein Feuerlöschbrunnen mit einer Mindestleistung von 600 l/Minute über eine Dauer von 2 Stunden sein. Dabei darf die geodätische Saughöhe nicht unter 7,50 m absinken oder es ist eine frostfreie Zisterne mit einem Mindestinhalt von 100 cbm herzustellen. Löschwasserentnahme muß von ebener Erde möglich sein.

h) Fernmeldeeinrichtungen

Die Deutsche Bundespost weist in ihrer Stellungnahme vom 9.1.1979 auf die Erweiterung des Fernmeldenetzes für Breitbanddienste hin. Für die Auslegung von Kabeln durch die Deutsche Bundespost müssen daher in Längsrichtung von öffentlichen Straßen und Wegen hierzu entsprechende Trassen freigehalten werden.

I. Bodenordnende Maßnahmen

Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen dieses Baugebietes wird die Gemeinde von den Grundstückseigentümern die Straßenflächen käuflich erwerben, soweit sie sich noch nicht im Eigentum der Gemeinde befinden.

Bei Weigerung der Grundstückseigentümer diese Flächen abzugeben, ist ein Enteignungsverfahren vorgesehen.

Nach erfolgtem Ausbau werden die Kosten für den Ausbau der Erschließungsanlagen entsprechend dem gültigen Ortsrecht umgelegt. Hierbei sind die Kosten wie folgt aufzubringen:

Gemeinde 10 %

Anlieger 90 %.

Da der Ausbau der Erschließungsanlagen in diesem Baugebiet in den Jahren 1983 - 1986 vorgesehen ist, so wird die Gemeinde die von ihr aufzubringenden Erschließungskosten in den Haushaltsplänen der Jahre 1983 und 1986 bereitstellen.

K. Statistische Anlagen

K.1 Flächenangaben

- a) Gesamtfläche des Bebauungsplanbereiches rd. 2,46 ha
- b) Straßen einschließlich Längsparkstreifen und Kinderspielplatz

Bezeichnung	Querschnitt	Länge (ca.)	Fläche (ca.)
Planstraße A	7,5	170	1275 qm
	8,5	27	230 qm
	9,5	33	314 qm
	10,5	18	189 qm
	Wendeplatz u. Kurvenabrundung		
Planstraße B	3,5	51	178 qm
	Eckabrundung		10 qm
Kinderspielplatz			850 qm
Gesamtfläche der Erschließungsanlagen:			3576 qm
% des Bruttobaugebietes:			15 %

K.2 Besiedlungsdichte:

geplant sind: Einfamilienwohnhäuser: 20

vorhanden sind: 1 Fachwerkbauernhaus

insgesamt WE: 21

21 x 3,5 = 73,5

Besiedlungsdichte: 35 Personen auf 1 ha Nettobauland.

L. Kostenschätzung der Erschließung

und Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen:

Gesetz-	Erschließungs-	Summe	Träger der	geschätzte
	aufwand		Kosten	Kosten (DM)
Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 und Orts- satzung der Gemeinde	Grunderwerb	30,--DM/qm 107280,--	Gem.10% Anl.90%	10728,-- 96552,--
	Erstmalige Herstellung der Erschließungs- anlagen	70,--DM/qm 190820,--	Gem.10% Anl.90%	19082,-- 171738,--
	Straßen- entwässerung	100,--lfd.m 30000,--	Gem.10% Anl.90%	3000,-- 27000,--
	Straßen- beleuchtung	40,--lfd.m 12000,--	Gem.10% Anl.90%	1200,-- 10800,--
	Kinderspiel- platz	5000,--	Gem.10% Anl.90%	500,-- 4500,--
		345100,--	Gem.10% Anl.90%	34510,-- 310590,--
Sonstige Kosten	Wasser- versorgung	2500,-- je Haus 50000,--	Anlieger 100%	50000,--
	Abwasser- beseitigung	250,--lfd.m 75000,--	Anlieger 100%	75000,--
	Elt- Versorgung	2000,-- je Haus 40000,--	Anlieger 100%	40000,--
	Regenwasser	150,--lfd,m 45000,--	Anlieger 100%	45000,--
	210000,--	Anlieger 100%	210000,--	

Von den überschläglich ermittelten Gesamterschließungskosten nach dem Bundesbaugesetz von DM 345100,-- muß die Gemeinde selbst 10%, das sind DM 34510,-- tragen.

Die Kosten für die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Elt-Versorgung und Regenwasserbeseitigung der Hausgrundstücke von ca. DM 210000,-- sind von den zukünftigen Eigentümern der Baugrundstücke zu tragen.

Der Planer:

Wolfsburg, den 13.9.1979

20.2.1981

.....
Dipl.-Ing.

Für die Gemeinde:

Isenbüttel, den 10.06.83.....

(L.S.)

.....
Bürgermeister / Gemeindedirektor



Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan nebst Bebauungsentwurf gemäß § 2 a Abs.6 BBauG vom ..1.7.1982.....

bis ..2.8.1982..... öffentlich auszulegen.

Isenbüttel, den 10.06.83.....

(L.S.)

.....
Gemeindedirektor



Der Rat der Gemeinde Isenbüttel hat diese Begründung zum Bebauungsplan "Grundstück Jürgen Armbrecht" in seiner Sitzung am ..1.9.1982..... beschlossen.

Isenbüttel, den 10.06.83.....

(L.S.)

