

GEMEINDE ISENBÜTTEL, KREIS GIFHORN
BEBAUUNGSPLAN "LIST Nr. 12", M 1:1000
 GEMARKUNG ISENBÜTTEL, FLUR 3 tlw.

AUSGEARBEITET IM AUFTRAG UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE ISENBÜTTEL.

GIFHORN, DEN 12. Juni 1979

ARCHITEKTENBÜRO
 Alfons Lutz
 317 GIFHORN
 STEINWEG NR. 16
 TELEFON 05371/3319-3010
 (ARCHITEKT)

DER RAT DER GEMEINDE ISENBÜTTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 19. März 1979
 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG BE-
 SCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDE GEMÄSS § 24 ABS. 6 DES BBAUG VOM
 18.8.1976 AM 19. April 1979 ÖRTSÜBLICH DURCH _____ BEKANNT-
 GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES HAT MIT DER BEGRÜNDUNG VOM 30. April 1979
 BIS 28. Mai 1979 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ISENBÜTTEL, DEN 12. Juni 1979

[Signature]
 (DER GEMEINDEDEKRETOR)

[Signature]
 (STELLV. BÜRGERMEISTER)

DER RAT DER GEMEINDE ISENBÜTTEL HAT DEN BEBAUUNGSPLAN IN SEINER SITZUNG AM
21. Juni 1979 NACH PRÜFUNG DER FRISTGEMÄSS VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN UND BE-
 DENKEN GEMÄSS § 10 DES BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ISENBÜTTEL, DEN 22. Juni 1979

[Signature]
 (DER GEMEINDEDEKRETOR)

[Signature]
 (STELLV. BÜRGERMEISTER)

DER VOM RAT DER GEMEINDE ISENBÜTTEL IN DER SITZUNG VOM _____
 BESCHLOSSENE BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT GEMÄSS § 11 DES BBAUG NACH MASSGABE DER VER-
 FÜGUNG 214 _____ WM HEUTIGEN TAGE GENEHMIGT.

BRUNSCHWEIG, DEN _____

BEZIRKSREGIERUNG BRAUNSCHWEIG
 IM AUFTRAGE :

DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND IM AMTS-
 BLATT FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN NR. 17 AM 31.10.1979
 BEKANNTGEMACHT WORDEN.

MIT DER BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH.

ISENBÜTTEL, DEN 10.01.83

[Signature]
 (DER GEMEINDEDEKRETOR)
[Signature]
 (STELLV. BÜRGERMEISTER)

ZEICHENERKLÄRUNG

-  VORHANDENE BEBAUUNG
-  VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FESTSETZUNGEN

-  GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
-  WA, ALLGEMEINES WOHNGEBIET
-  MD, DORFGEBIET
-  ZAHL DER VOLLGESCHOSSE=1
-  ZAHL DER VOLLGESCHOSSE=2
-  GRUNDFLÄCHENZAHL, z. B. 0,30
-  GESCHOSSFLÄCHENZAHL, z.B. 0,40
-  OFFENE BAUWEISE
-  BAUGRENZE
-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
-  SICHTDREIECK, VON BEBAUUNG UND BEWUCHS
SOWIE JEDLICHER SICHTBEHINDERUNG HÖHER ALS 80 cm
ÜBER STRASSENKRÖNE FREIZUHALTENDE FLÄCHE
-  ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
-  GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
-  KINDERSPIELPLATZ
-  DICHT ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER
GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 15+16 BBAUG
(s. TEXTL. FESTSETZUNGEN, ZIFFER 3)
-  MINDESTBAUPLATZGRÖSSE = 600 qm
-  MINDESTBAUPLATZBREITE = 20 m
-  MINDESTBAUPLATZTIEFE = 30 m
-  ALLE ABSCHRÄGUNGEN SIND IN 45° ANZULEGEN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSpricht DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-
 KATASTERS UND WEIST DIE BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN,
 WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH DEM STANDE VOM
 NACH. SIE IST IN BEZUG AUF DARSTELLUNG DER GRENZEN UND
 BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

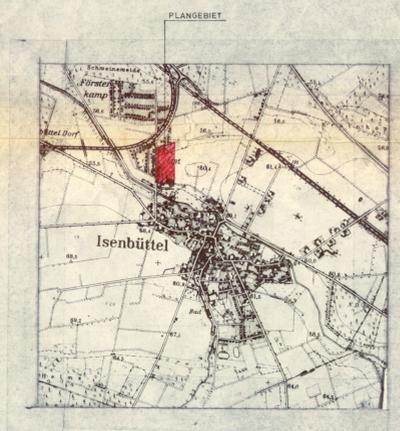
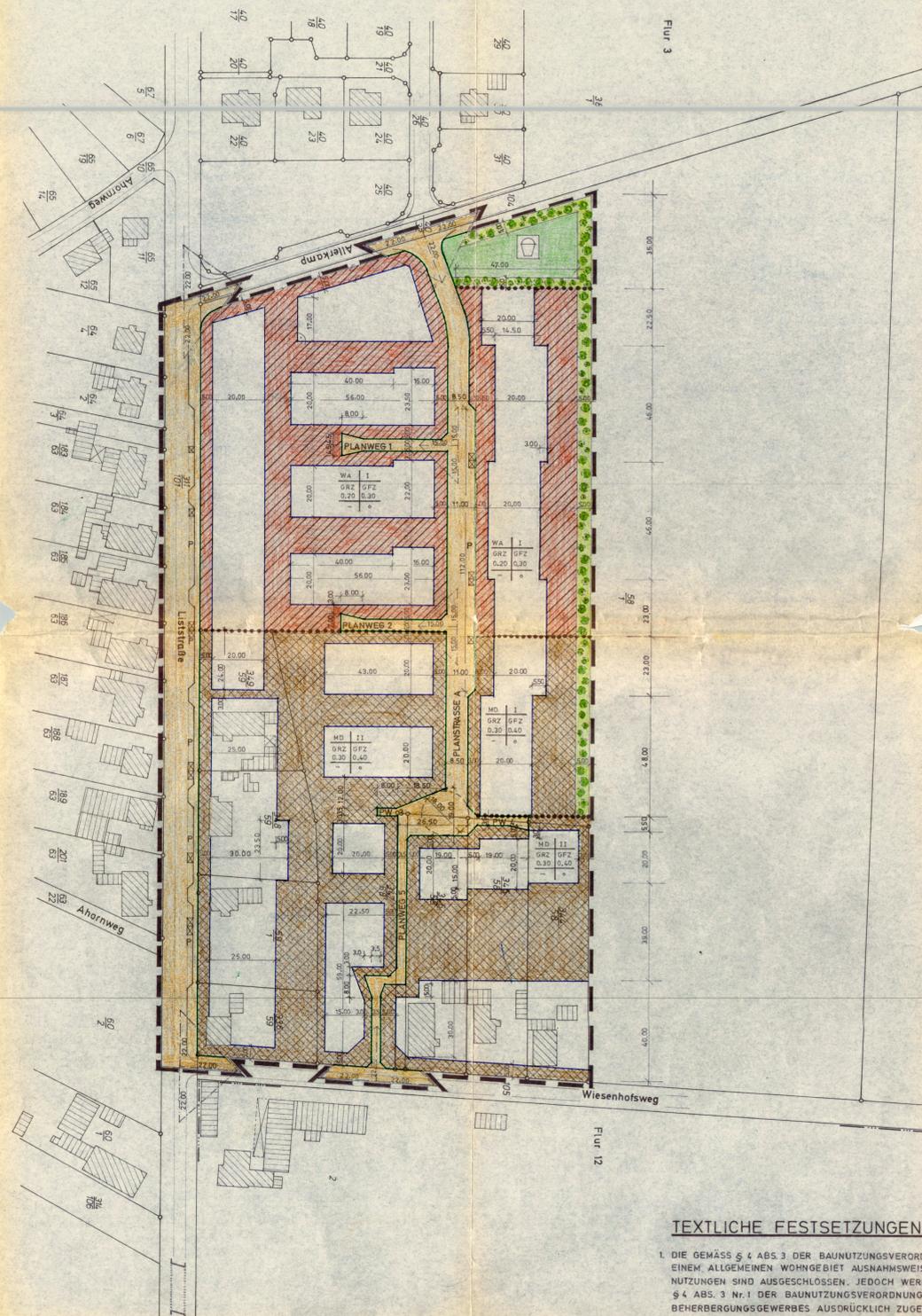
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

WOLFSBURG, DEN _____

(ÖFFENTL. BEST. VERM. NG.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DIE GEMÄSS § 4 ABS. 3 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN
 EINEM ALLGEMEINEM WOHNGEBIET AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN
 NUTZUNGEN SIND AUSGESCHLOSSEN. JEDOCH WERDEN NACH
 § 4 ABS. 3 NR. 1 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BETRIEBE DES
 BEHERBERGUNGSGEWERBES AUSDRÜCKLICH ZUGELASSEN.
2. DIE NACH § 5 ABS. 2 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN EINEM
 DORFGEBIET ZULÄSSIGEN BAUVORHABEN DER NACH FOLGENDEN
 NICHT ERRICHTET WERDEN.
3. DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGEGEBENEN PFLANZFLÄCHEN SIND
 ALS SCHUTZPFLANZUNGEN MIT DICHT WACHSENDEN STRAUCHARTIGEM
 GEHÖLZ ZU BEPFLANZEN UND DAUERND ZU UNTERHALTEN. DIE IM
 PLAN ANGEGEBENEN BREITEN DER SCHUTZPFLANZUNGEN DÜRFEN
 NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN.



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " LIST NR. 12 "
der Gemeinde Isenbüttel
Samtgemeinde Isenbüttel
Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemein

Die Gemeinde Isenbüttel ist lt. § 6 des " Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn " vom 27. Nov. 1973 Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel. Sie ist über die Bundesstraße 4 (Hamburg-Braunschweig) und die Landesstraße L 292 (Gifhorn-Wolfsburg), sowie die Kreisstraße K 66 (Ausbüttel-Isenbüttel), die Kreisstraße K 67 (Wasbüttel-Isenbüttel) und die Kreisstraße K 114 (Gifhorn-Wolfsburg; Nordtangente) zu erreichen.

Eine Bahnstation ist nicht vorhanden; die öffentliche Verkehrserschließung erfolgt mehrmals täglich durch Busverbindungen der Wolfsburger Verkehrsbetriebe GmbH (WVG).

Isenbüttel hat z.Zt. 2.800 Einwohner.

Das regionale Raumordnungsprogramm des Verbandes Großraum Braunschweig von 1977 bestimmt Isenbüttel zum Nebenzentrum und hat die Priorität " W " = (Wohnen).

Die besondere Entwicklungsaufgabe " Wohnen " erstreckt sich auf Schaffung von Wohngebieten und die Einbeziehung des Zuwachses von außen.

Beides trifft hier besonders zu, da eine starke Nachfrage aus Wolfsburg und Fallersleben besteht.

1.1 Entwicklung des Planes:

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel von 1977 entwickelt und aufgrund des Ratsbeschlusses vom 6.9.1977 aufgestellt.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung und Ziel des Bebauungsplanes:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird notwendig, um den Bedarf an Wohnbauflächen für die örtliche Entwicklung zu sichern, die Lücke im vorhandenen Siedlungsgebiet "Allerkamp" und im Dorfkern zu beseitigen und die Erschließungsanlagen den Vorschriften entsprechend ebenfalls zu sichern.

Bauflächen:

Dem Charakter des Siedlungsgebietes und dem vorhandenen Ortskern entsprechend werden die Bauflächen innerhalb des Planwirkungsbereiches unterteilt in

Wohngebiet	(WA)	Grundflächenzahl (GRZ)	0,2
		Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,3
eingeschossige Bauweise			
Dorfgebiet	(MD)	Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
		Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,4
teilweise eingeschossige Bauweise			
" zweigeschossige "			

um sich den bestehenden, angrenzenden Gebäuden anzupassen.

Im Süden des Neubaugebietes schließt der alte Ortskern an. Lt. Flächennutzungsplan ist dieser als (MD) Dorfgebiet eingestuft. Da sich der Bebauungsplan teilweise in dieses Gebiet ausdehnt, ist auch hier, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, ein MD vorgesehen.

Im Westen des Neubaugebietes ist ein Bestand von Wohnhäusern vorhanden. Dieses Gebiet ist lt. Flächennutzungsplan als (WA), Allgemeines Wohngebiet dargestellt, ebenso der nördliche Teil mit der bestehenden Siedlung.

Im Osten des Neubaugebietes befindet sich Ackerland. Das Neubaugebiet ist hier, durch einen im Bebauungsplan vorgesehenen neu anzulegenden Grünstreifen, abgeschirmt.

Den Anliegern der Liststraße im Westen des Baugebietes wird wegen der Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr, vor allem in den Spitzenzeiten des Schichtwechsels im Volkswagenwerk, empfohlen, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Dieses könnte:

- a) durch dichte Bepflanzung,
- b) einen Zaun aus Holzpalisaden, ca. 1,60 m hoch und
- c) eine Mauerwerkswand, architektonisch geschickt angeordnet, ebenfalls ca. 1,60 m hoch

erreicht werden.

Verkehrsflächen:

Die vorgeschlagene Straßenführung stellt die Fortsetzung der Erschließungsmaßnahmen im vorhandenen Siedlungsgebiet Aller-kamp zum Neulandgebiet "List" dar.

Die Planstraße A ist insgesamt 8 m breit und als Hauptanliegerstraße vorgesehen. Sie endet an einem 19.00 m x 26.00 m großen Wendeplatz.

Von dieser Planstraße A zweigen die Planwege 1 und 2, jeweils 5 m breit, als direkte Anliegerwege und die Planwege 3, 4 und 5 mit einer Breite von je 3,50 m ab.

Der Planweg 5 verbindet die Planstraße mit dem vorhandenen Wiesenhofweg.

Alle Straßen und Wege können von Schwerfahrzeugen, z.B. Müllfahrzeugen, Feuerwehr, Oellieferfahrzeugen und Krankenwagen befahren werden.

Park- und Stellplätze:

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Stellplätze sind durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Berücksichtigung des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes:

Im geplanten Neubaugebiet ist ein Kinderspielplatz in der Größe von 1.561 qm ausgewiesen. Der Spielplatz ist für Kinder (von 6 - 12 Jahren) leicht, ohne Gefahr durch Überqueren von stark befahrenen Straßen, zu erreichen. Er ist so angeordnet, daß auch eine Nutzung durch Kinder aus dem bereits bestehenden (angrenzenden) Siedlungsgebiet "Allerkamp" möglich ist. Der Spielplatz grenzt im Osten, an den im Bebauungsplan kenntlich gemachten Grünstreifen, an. Durch die gewählte Art der Bebauung (Einfamilienwohnhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis 6 Jahre) auf den privaten Grundstücken ausreichende Spielmöglichkeit finden.

Schulen:

In der Gemeinde Isenbüttel ist z.Zt. eine Grund- und eine Hauptschule vorhanden.

Mit Beginn des Schuljahres 1978/79 wird auch eine Orientierungsstufe (Schule) eingerichtet sein.

Der gesamte Schulbaukomplex ist vom Neubaugebiet ca. 1,5 km entfernt.

Weiterbildende Schulen:

- a) Realschule ab Schuljahr 1978/79 in Meine, ca. 7 km von Isenbüttel entfernt.
- b) Gymnasium in Gifhorn
- c) Berufsfachschulen in Gifhorn

Die Entfernung Isenbüttel-Gifhorn beträgt ebenfalls ca. 7 km.

Für den Schülertransport von Isenbüttel nach Meine bzw. Gifhorn ist der Landkreis Gifhorn zuständig und wird auch von diesem durchgeführt.

Ver- und Entsorgung:

Es ist vorgesehen, das Wohnbaugebiet in die Verbundnetze für Ver- und Entsorgung der Gemeinde Isenbüttel einzubeziehen.

a) Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation:

Das Baugebiet wird an die bestehende Schmutzwasserkanalisation (Trennverfahren) der Samtgemeinde Isenbüttel angeschlossen.

Die häuslichen Abwässer werden über einen Kontrollschacht auf dem Grundstück in die Kanalisation geleitet, in einer vorhandenen, biologischen Kläranlage gereinigt und danach in die Hehlenriede abgeleitet.

b) Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Anlage des Wasserverbandes Gifhorn sichergestellt.

d) Stromversorgung:

Das Neubaugebiet wird zuständigkeitshalber von der Landelektrizität Wolfsburg-Fallersleben versorgt.

e) Abfallbeseitigung:

Für die Abfallbeseitigung ist der Landkreis Gifhorn zuständig. Der häusliche Müll (Abfälle) wird in Müllkübeln gesammelt und durch Müllfahrzeuge zur zentralen Mülldeponie transportiert.

1.3 Bodenordnende Maßnahmen, die für den Bebauungsplan die Grundlage bilden:

Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes werden die Straßenflächen von den Grundstückseigentümern durch die Gemeinde Isenbüttel angekauft. Nach dem Ausbau der Straßen werden die Kosten entsprechend dem gültigen Ortsrecht für den Straßenbau umgelegt. 90 % der Kosten sind durch den Erstwerber zu zahlen. 10 % gehen zu Lasten der Gemeinde. Bei Weigerung des Grundstückseigentümers, die Straßenflächen an die Gemeinde zu veräußern, ist ein Enteignungsverfahren gem. § 24 - 28 BBauG vorgesehen. Die Kosten der Gemeinde werden im Vermögenshaushalt für 1979 veranschlagt und nach dem Ausbau der Straßen umgelegt.

1.4 Herstellen öffentlicher Straßen:

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Isenbüttel durchzuführen.

2.0 Städtebauliche Werte:

2.1	Bruttobaugebiet	<u>4,8875</u>	ha
2.2	Nettobaulandflächen	3,3762	ha
2.3	bebaute Flächen	0,9756	ha
2.4	Kinderspielplatz	0,1561	ha
2.5	Verkehrsflächen	<u>0,3796</u>	ha
		4,8875	ha
		=====	

2.6 Verkehrsflächen gesamt:	<u>0,3796</u> ha
2.7 davon Straßen und Wohnwege	0,3441 ha
2.8 davon ruhende Verkehrsflächen (Parkplätze)	<u>0,0355</u> ha
2.9 öffentliche Parkplätze	23 Stück

3.0 Wohneinheiten:

3.1 Zahl der Einfamilienwohnhäuser:

I - geschossig	= 25 x 1,5 WE	= 37,5 WE
II - geschossig	= 13 x 2,0 WE	= <u>26,0 WE</u>
		63,5 WE
		=====

3.2 Zukünftige Einwohner voraussichtlich:

63,5 WE x 3 Personen / je Wohneinheit	
gesamt Einwohner	= 190
	===

3.3 Nettowohndichte 56,3 Einwohner / ha.

Kostenberechnung im einzelnen:

Der Gemeinde Isenbüttel voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BBauG i.V. mit § 24 BBauG)
für:

1. Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen.

3.796,- qm x DM 20,--	=	<u>DM 75.920,--</u>
-----------------------	---	---------------------

2. Erschließungsmaßnahmen:

a) Baustelleneinrichtung	DM 19.000,--
b) Straßenbeleuchtung	" 18.000,--
c) Hochbordanlage	" 38.000,--
d) Fahrbahnen	" 171.000,--
e) Gehwege und Parkplätze	" 64.000,--
f) Regenwasserkanal	<u>" 40.000,--</u>

	DM 350.000,--
+ 12 % MwSt	<u>" 42.000,--</u>

Summe 2	=	<u>DM 392.000,--</u>
---------	---	----------------------

3.	Erwerb öffentl. Flächen für den Kinderspielplatz und dessen Ausbau:		
a)	Flächen Spielplatz:		
	1.561 qm x DM 20,--	=	DM 31.220,--
b)	Ausbau	=	" 10.000,--
			<u>DM 41.220,--</u>
			=====
4.	Planungskosten	=	DM 25.000,--
			=====

Zusammenstellung der Erschließungskosten:

Summe 1	=	DM 75.920,--
Summe 2	=	" 392.000,--
Summe 3	=	" 41.220,--
Summe 4	=	" 25.000,--
Gesamtkosten	=	<u>DM 534.140,--</u>
		=====

Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge:

a)	Gesamtkosten	=	DM 534.140,--
b)	Abgaben lt. Satzung	=	" <u>480.726,--</u>
	verbleibt Anteil für die Gemeinde	=	DM 53.414,--
			=====

Für die Errichtung der erforderlichen Schmutzwasserkanalisation und der zentralen Trink- und Brauchwasserversorgung ist die Samtgemeinde Isenbüttel zuständig.

Die Samtgemeinde Isenbüttel erhebt entsprechend Ihrer Satzungen den Beitrag für den Anschluß an die Trennkanalisation und an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

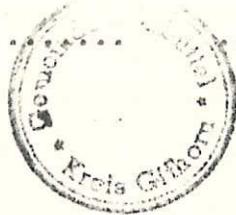
Ausgearbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Isenbüttel.

Architektenbüro
Alfons L u t z
Steinweg 16

3170 G i f h o r n
=====

Der Gemeindedirektor

Isenbüttel, den



i.V. Sprenger