

GENEHMIGT

gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
vom 23.6.1960

Lüneburg, den 4. Juli 1968

Der Regierungspräsident
Dezernat f. Städtebau u. Ortsplang.

Az.: 214 - Gi 62/10 Siegel

Im Auftrage:
(gez. Unterschrift)

Festsetzungen:

- Geltungsbereich
- Firstrichtung bindend
- Straßenbegrenzungslinie
- gepl. öffentliche Verkehrsfläche
- WA** Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)
- I 05** Höchstzahl der Vollgeschosse (Geschoßflächenzahl GFZ)
- 0.3** Grundflächenzahl GRZ offene Bebauung
- Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche
- private, nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Sichtdreieck von Bebauung und Bewuchs höher als 80cm über Straßenkante freizuhalten Fläche
- P** Parkplatz

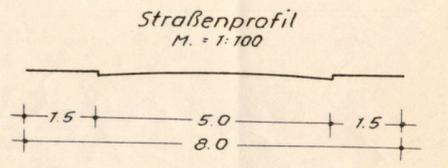
Hinweise:

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Bebauung
- vorgeschlagene nicht bindende Parzellengrenze
- vorhandene öffentliche Verkehrsfläche
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Abrechnungsgebiet
- 20 KV-Leitung

Die Errichtung von Stallgebäuden ist gemäß § 4 (3) 6 der Baunutzungsverordnung zugelassen.
Gemäß § 4 (4) der BauNVO sind auf den einzelnen Grundstücken Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
Der Dachgeschoßausbau ist voll zu Wohnzwecken zulässig als Ausnahme gemäß § 31 BBauG.

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 des BBauG auf Grund der Bekanntmachung vom 19. 7. 1968 mit Aushang vom 22. 4. 1968 - 6. 8. 1968

(Gemeindedirektor)



Bebauungsplan „Neue Straße“ M. = 1:1000

Gemarkung Isenbüttel, Flur 8 und 11 tlw.

Ausgearbeitet
im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde
Isenbüttel

Gifhorn, den 2. Oktober 1967

Landkreis Gifhorn
Kreisplanungsstelle

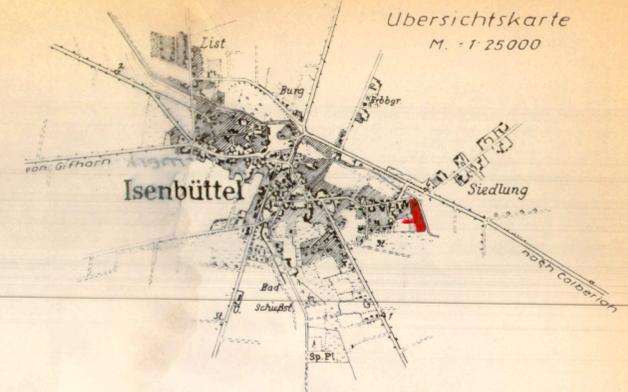
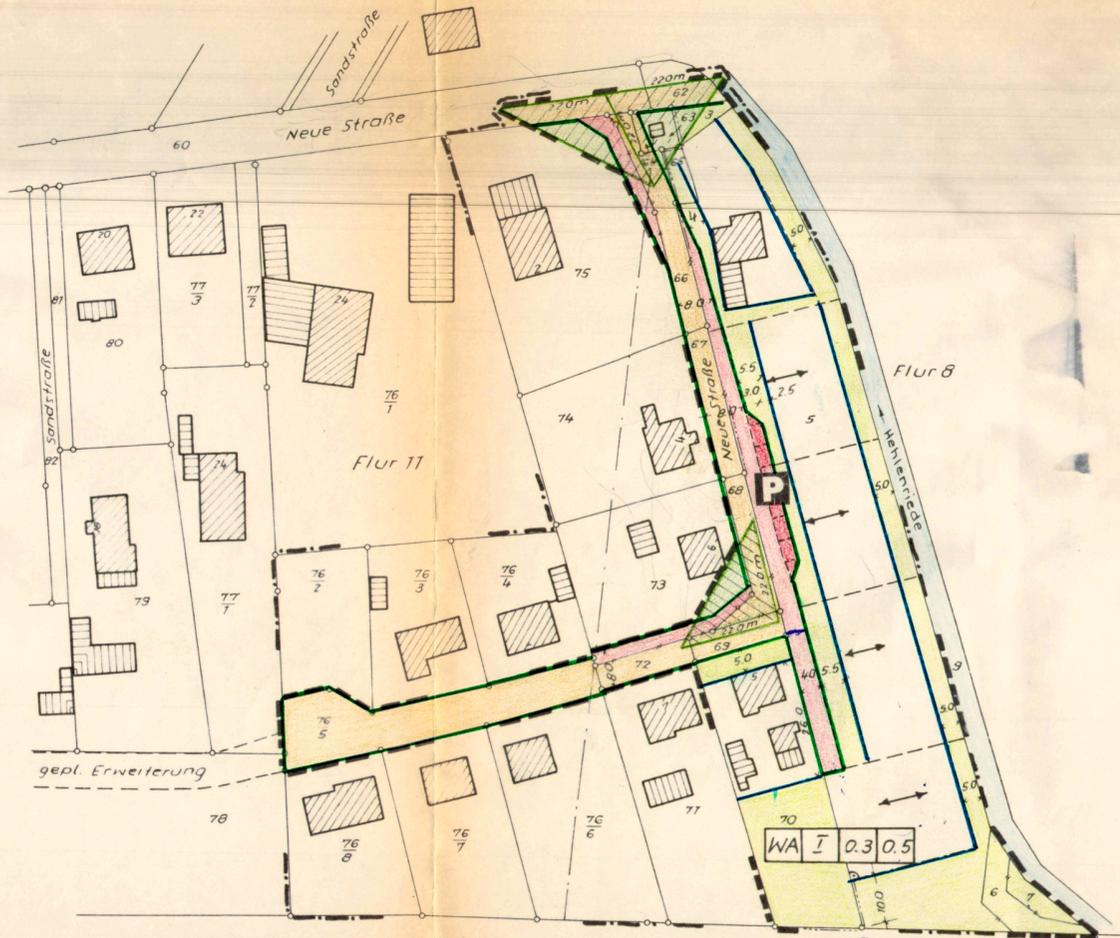
Öffentlich ausgelegt gemäß § 2 (6) des BBauG
in der Zeit vom 13. 10. 1967 bis zum 14. 11. 1967
auf Grund der Bekanntmachung vom 5. 10. 1967

(Gemeindedirektor)

Aufgestellt gemäß § 2 (1) des BBauG und als Satzung
gemäß § 10 des BBauG und § 6 der NVO vom Rat der
Gemeinde beschlossen am 23. 11. 1967

Isenbüttel, den 30. 11. 1967

(Bürgermeister) (Beigeordneter)



Genehmigungsvermerk

Festsetzungen:

- Geltungsbereich
- Firstrichtung bindend
- Straßenbegrenzungslinie
- gepl. öffentliche Verkehrsfläche
- Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)
- Höchstzahl der Vollgeschosse (Geschoßflächenzahl GFZ)
- Grundflächenzahl GRZ
- offene Bebauung
- Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche
- private, nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Sichtdreieck - von Bebauung und Bewuchs höher als 80cm über Straßenkrone freizuhalten Fläche
- Parkplatz

Hinweise:

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Bebauung
- vorgeschlagene nicht bindende Parzellengrenze
- vorhandene öffentliche Verkehrsfläche
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Abrechnungsgebiet
- 20 KV - Leitung

Die Errichtung von Stallgebäuden ist gemäß § 4 (3) 6 der Baunutzungsverordnung zugelassen.
 Gemäß § 4 (4) der BauNVO sind auf den einzelnen Grundstücken Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
 Der Dachgeschoßausbau ist voll zu Wohnzwecken zulässig als Ausnahme gemäß § 31 BBauG.

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 des BBauG auf Grund der Bekanntmachung vom ... mit Aushang vom ...



Gemeinde Isenbüttel
 Kreis Gifhorn
Bebauungsplan „Neue Straße“ M. = 1:1000
 Gemarkung Isenbüttel, Flur 8 und 11 tlw.

Ausgearbeitet im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Isenbüttel

Gifhorn, den 2. Oktober 1967
 Landkreis Gifhorn
 Kreisplanungsstelle

Öffentlich ausgelegt gemäß § 2 (6) des BBauG in der Zeit vom 13. 10. 1967 bis zum 14. 11. 1967 auf Grund der Bekanntmachung vom 5. 10. 1967

[Signature]
 (Gemeindedirektor)

Aufgestellt gemäß § 2 (1) des BBauG und als Satzung gemäß § 10 des BBauG und § 6 der NGO vom Rat der Gemeinde beschlossen am 23. 11. 1967

Isenbüttel, den 30. 11. 1967

[Signature]
 (Bürgermeister) (1. Beigeordneter)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Neue Straße"
der Gemeinde Isenbüttel, Kreis Gifhorn

I. Allgemeine Begründung

Mit der Planaufstellung beabsichtigt die Gemeinde, die erforderliche verbindliche Regelung der Zufahrten zu den größtenteils bebauten Plätzen zu schaffen. Darüber hinaus soll später der geplante Wohnweg nach Westen in das dort vorhandene Baugebiet weitergeführt werden. Weiter soll der Plan für ein ggf. notwendig werdendes Enteignungsverfahren die Rechtsgrundlagen bieten.

II. Besondere Merkmale

Die im geplanten Geltungsbereich als vorhanden eingetragene Bebauung ist bereits vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes errichtet worden. Die Zufahrt wurde über die Privatwegestücke 66 bis 72 durch grundbuchliche Eintragung gesichert. Diese Regelung ist nicht mehr ausreichend, da der Anschluß des Wegestücks 76/5 gewährleistet werden muß. Durch die vorgesehene Verbreiterung des Weges werden weitere vier Bauplätze erschlossen. Dem Bedarf entsprechend sind lediglich eingeschossige Häuser, deren Dachgeschoß voll zu Wohnzwecken ausgebaut werden kann, vorgesehen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl 0,6. Die Errichtung von Stallgebäuden soll ausnahmsweise in dem allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden. Die vorhandene Bebauung ist ebenfalls eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß.

III. Verkehrliche Erschließung

Die unter Ausnutzung der vorhandenen Privatwegestrecken vorgesehene neue Wegeführung endet im Westen, vorübergehend in einem Wendeplatz. Die Mindestbreite beträgt 8 m. Die bisher noch fehlenden Parkflächen sollen am Ostrand der Straßenverbreiterung vorgesehen werden. Die später beabsichtigte westliche Verlängerung dieses Weges soll durch einen neu aufzustellenden Bebauungsplan rechtlich gesichert werden. Das auf dem Flurstück 63 vorhandene Trafogebäude soll später abgerissen werden. Die Sichtverhältnisse werden nicht so stark beeinträchtigt, da der Hauptverkehr in Richtung West zur Ortslage hin auftreten wird.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluß an die bereits vorhandene zentrale Anlage der Gemeinde gewährleistet werden. Die Hausabwässer sollen ebenfalls durch eine Gemeindekanalisation beseitigt werden. Die Planung hierfür ist bereits durchgeführt. Bis zur Durchführung der zentralen Anlage sollen vorübergehend die Hausabwässer durch vorschriftsmäßige Kläranlagen geklärt und auf den Grundstücken versickert werden.

V. Städtebauliche Werte

a.) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1. 4523 ha
davon sind 0. 0172 ha ausgebaute Straße.

b.) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1. 4351 ha

c.) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Wohnstraße	8,00	218,00	27,5	1771,5
Wendeplatz	7,00	$\frac{10 + 20}{2}$	-	105,0
Anliegerstr.	4,00	30,00	-	120,0
				1996,5
2. Parkflächen				99,0
3. Sonstige Erschl.Flächen (Trafo)				54,0

insgesamt 2149,5 = 0. 21495 ha

= 14,98 % des Bruttobaugebietes

d.) Das Nettobauland beträgt mithin 1. 22015 ha

davon sind bereits bebaut 0. 58050 ha

für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes
Bauland 0. 63965 ha

e.) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 11 Einzelhäuser mit ca. 17 WE

die gesamten zulässigen Geschößzahlen betragen

1. 2201,5 x 0,5 = 6 100,75 qm
=====

bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes	27 WE
zusammen mit den vorhandenen	<u>17 WE</u>
ergeben sich insgesamt	44 WE =====

44 WE x 3,5 = 154 Personen
 ===
 = 126 Personen je ha Nettobauland
 ===

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 2149,5 qm festgesetzt.
 Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 7.5232,--DM

Entsprechend der Erschließungssatzung trägt die Gemeinde 10 % = 7523,--DM

Auf die Eigentümer der Baugrundstücke werden 90 % = 6 7709,--DM
 nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und zulässigen Geschoßflächen verteilt.

Heranzuziehende Grundstücksfläche = WA	= 11388,5 qm
zugehörige Geschoßfläche	= <u>5694,25qm</u>
Summe	= 17082,75qm

zu erheben sind hiernach: $\frac{67\ 709}{17\ 083}$ = 3,96 DM je
 =====

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:

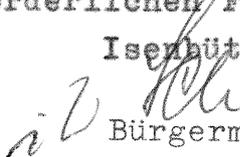
VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bbauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß den §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

(Siegel)

Isernhüttel, den



 Bürgermeister 
 Gemeindefiskus 