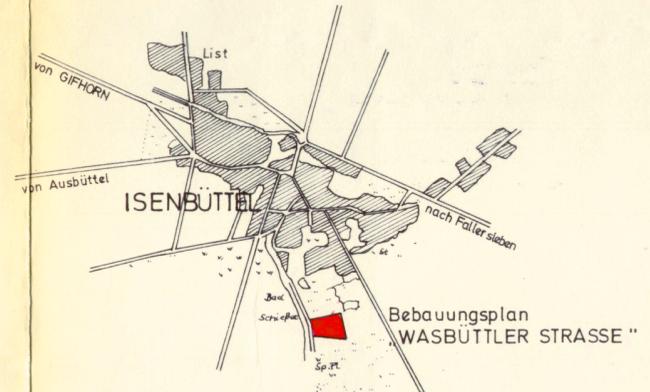


ÜBERSICHTSKARTE
M.= 1:25000



ZEICHENERKLÄRUNG:

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Parzellengrenze

DIE PLANUNGSUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE BAULICHEN ANLAGEN, SOWIE STRASSEN UND WEGE VOLLSTÄNDIG AUS, NACH DEM STAND VOM 3.8.1977

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEUZUBILDENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDEREMÖGLICH.

Wolfgang ... 1.6.1977
Vermessungsbüro
(Siegel)

(GENEHMIGUNGSVERMERK)

Genehmigt
gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes

Lüneburg, den 29.11.1977

Der Regierungspräsident
G.Z. 214 - 6162/18

Im Auftrage
W. Osterhausen
v. Osterhausen
(Siegel)

ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT GEMÄSS § 12 BUNDESBAUGESETZ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN NR. 1 VOM 20.01.1978

(Siegel)
BURGERMEISTER *W. Osterhausen*
Der Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- allgemeines Wohngebiet
- Höchstzahl der Vollgeschosse
- offene Bebauung
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- geplante öffentliche Verkehrsfläche
- Parkplatz
- Sichtdreieck, -von Bebauung und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80cm über Straßenkronen freizuhaltende Fläche.
- Im Bereich des Grünstreifens sind ca. 25-30 Bäume (§ 9 Abs. 15 BBauG) dichtanzupflanzen.
- KV - Leitung
- vorhandene öffentliche Verkehrsfläche

ISENBÜTTTEL Kreis Gifhorn

Bebauungsplan

„WASBÜTTLER HEIDE“ M.= 1:1000

Gemarkung Isenbüttel Flur 8 tlw.

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE ISENBÜTTTEL.

GIFHORN, DEN 15.1.1976

LANDKREIS GIFHORN
PLANUNGSAMT
i. H. Klaber
Bau.-Ing.

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 2 (6) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER ZEIT VOM 11.1.77 BIS ZUM 22.2.77 AUFGRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 29.12.76

(Siegel)
Sprengel
BURGERMEISTER
Der Bürgermeister

AUFGESTELLT GEMÄSS § 2 (1) DES BUNDESBAUGESETZES UND ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES UND § 6 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG VOM RAT DER GEMEINDE BESCHLOSSEN AM 6.6.77

ISENBÜTTTEL, DEN 31.7.1977

(Siegel)
Sprengel
BURGERMEISTER
Der Bürgermeister

DER LANDKREIS GIFHORN HAT KEINE BEDENKEN.

GIFHORN, den 14.9.77

DER OBERKREISDIREKTOR
IM AUFTRAGE
W. Osterhausen
BAURAT

URSCHRIFT

- 9. AUG. 1977

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Wasbüttler Heide"
der Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

1. Allgemeine Begründung: In der Gemeinde Isenbüttel besteht ein erheblicher Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienheime im Sinne des II. Wohnungsbau-gesetzes. Mit den Festsetzungen des Planes soll in seinem Geltungsbereich die städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Der Plan ist auf die Errichtung von 36 Wohnungen ausgerichtet. Das vorgesehene Baugebiet ist im Samtgemeindeflächennutzungsplanentwurf als Wohngebiet vorgesehen.
- Besondere Merkmale: Das vorgesehene allgemeine Wohngebiet grenzt im Norden und Osten an die vorhandene Bebauung. Bis auf die neu vorgesehene Wohnstraße mit Wendehammer werden lediglich die bereits vorhandenen Wohnwege der Gemeinde für die Erschließung benötigt. Die bauliche Ausnutzung der Fläche bietet sich zur Ausführung und Ergänzung des südlichen neuen Ortsteiles an.
- Die Wohngebäude sollen bis zu 1 Vollgeschoß in offener Bauweise zugelassen werden. Die GRZ beträgt 0,2 und die GFZ ist bis 0,3 zugelassen.
- Auf einen Kinderspielplatz wird verzichtet, da sich im südlichen Bereich des Plangebietes die Sportanlage der Gemeinde Isenbüttel befindet und hier ausreichende Spielmöglichkeiten für Kinder vorhanden sind. Die Entfernung zwischen dem Baugebiet und der Sportanlage beträgt ca. 250 m.
3. Wasserversorgung und Wasserbeseitigung: Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an die vorhandene zentrale Anlage des Wasserverbandes Gifhorn sichergestellt.
- Die anfallenden Hausabwässer werden der im Bau befindlichen Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Isenbüttel zugeführt.
- Eine Regenwasserkanalisation ist bereits vorhanden.
4. Stromversorgung: Die Stromversorgung wird durch die Landelektrizitäts GmbH Fallersleben gesichert.
5. Müllbeseitigung: Erfolgt zentral durch den Landkreis Gifhorn.

VI. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,3922 ha
davon sind
- b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2,3922 ha
- c) Erschließungsflächen
1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Planstraße	8	73		584,00
+ Wendepl.	$\frac{8 + 13}{2}$			52,00
L	17	14		238,00
	11	157		1727,00
	5,5	26,5		145,75
	8	51		408,00
	8	167		1336,00

4490,75

2. Parkflächen 3 x 237

711,00

3. Sonstige Erschl. Flächen

--

insgesamt:

5201,75 = 0,5201 ha

- d) Das Nettobauland beträgt mithin
davon sind bereits bebaut

1,8610 ha

0,0800 ha

Für die Bebauung noch zur Verfg. stehendes
Bauland:

1,7810 ha

- e) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind:

Einzelhaus mit ca.

1,5 WE

Mehrfamilienhäuser mit ca.

-- WE

155 WE

Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

$17810 \times 0,3 = 5343 \text{ qm}$

=====

Bei einer Annahme von ca. 1,5 WE je Bauplatz ergeben sich 23 Bauplätze + 1,5	34,5 WE
zusammen mit den vorhandenen	<u>1,5 WE</u>
ergeben sich insgesamt	36,0 WE
	=====

36 WE x 3,5 = 126 Personen

68 Personen je ha Nettobauland

VII. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen- und Parkflächen als Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 5201 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 45,00 DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 234.046,00 DM

↳ Entspr. der Erschl. Satz. trägt die Gemeinde 10 % = 23.404,00 DM

Auf die Eigentümer der Baugrundstücke werden demnach 90 % = 210.641,00 DM nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und zulässigen Geschoßflächen verteilt.

Heranzuziehendes Grundstücksfläche = WA	= 18610 qm
zugehörige Geschoßfläche	= <u>5584 qm</u>
Sa	= 24194 qm

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die aufgrund 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:

VIII. Bodenordnungsmaßnahmen

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

Tsenbützel, den *31. 7. 77*



1. stellv.

Spiegel
Bürgermeister/Gemeindedirektor