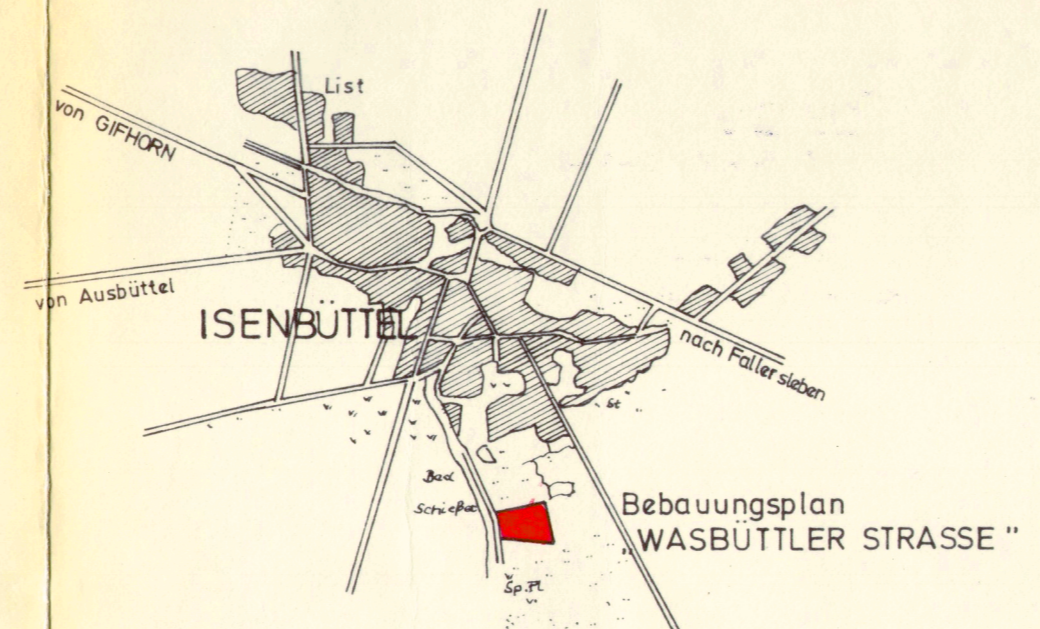


ÜBERSICHTSKARTE  
M.= 1:25000



- 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

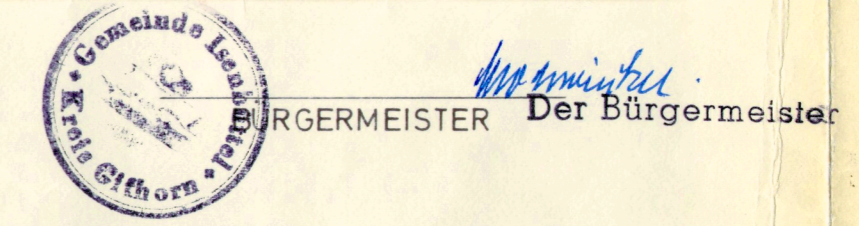
Lüneburg, den 29.11.1977

Der Regierungspräsident

G.Z. 214 - 6162/18



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



**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 freizuhalten Fläche.
- Im Bereich des Grünstreifens sind ca. 25-30 Bäume (§ 9 Abs. 15 BBauG) dichtanzupflanzen.
- KV - Leitung
- vorhandene öffentliche Verkehrsfläche

ISENBÜTTEL Kreis Gifhorn

**Bebauungsplan**

**„WASBÜTTLER HEIDE“** M.= 1:1000

Gemarkung Isenbüttel Flur 8 tlw.

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE ISENBÜTTEL.

GIFHORN, DEN 15.1.1976

LANDKREIS GIFHORN  
PLANUNGSAMT  
i. A. ...  
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

SPITZGES  
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

ISENBÜTTEL, DEN 31.7.1977

SPITZGES  
BURGERMEISTER  
Der Bürgermeister

DER LANDKREIS GIFHORN HAT KEINE BEDENKEN.

GIFHORN, den 14.9.77

DER OBERKREISDIREKTOR  
IM AUFTRAGE  
BAURAT  
Diedrich

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<br>m   | Länge<br>m | Ecken<br>qm | Fläche<br>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 1,8610 ha  
davon sind bereits bebaut 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  
1,5 WE

Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

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

|  |               |
|--|---------------|
| Bei einer Annahme von ca. 1,5 WE je Bauplatz erge- |               |
| ben 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. Satzng. 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