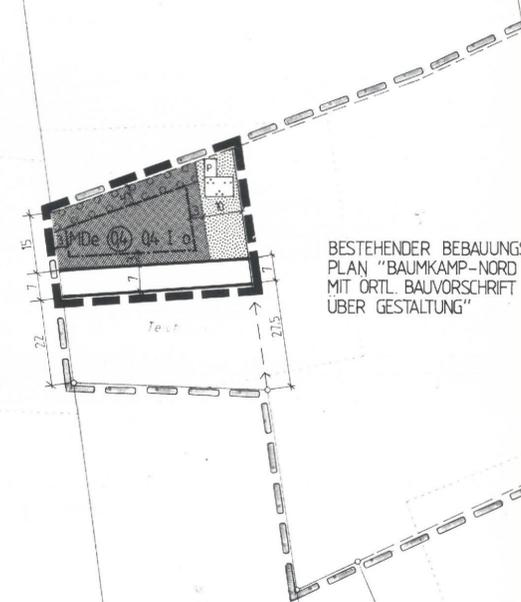


Planunterlagen
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
 Stand vom 05.01.90 Az.: A3-2/90
 Maßstab 1:1000
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte u. Zuteilungskarte
 Gemarkung Wasbüttel Flur 2
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Vermessungs- und Kataster-gesetz vom 2. Juli 1985 = Nr. 6/Vbl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.



BESTEHENDER BEBAUUNGS-PLAN "BAUMKAMP-NORD MIT ÖRTL. BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG"



- PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanV 90)**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MDe DORFGEBIETE, EINGESCHRÄNKT, s. textliche Festsetzung Ziff. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- o OFFENE BAUWEISE
 - BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- GRÜNFLÄCHEN**
- GRÜNFLÄCHEN
 - PARKANLAGE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS, ZUGLEICH GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANS "BAUMKAMP-NORD MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- DAS DORFGEBIET MD GEM. § 5 BAUNVO IST GEM. § 1 (5) BAUNVO EINGESCHRÄNKT. IM EINGESCHRÄNKTEN DORFGEBIET MDe SIND NICHT ZULÄSSIG: GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25 a + b BauGB. INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN" GILT FOLGENDES:
 - JE 1 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN STRAUCHARTIGES GEHÖLZ WIE SCHLEHE, HARTRIEGEL, HASEL ZU PFLANZEN. DIE GEHÖLZE SIND ARTENWEISE IN GRUPPEN VON MIND. 3 STCK. JE ART ZU PFLANZEN. FÜR DIE GESAMTBEPFLANZUNGSFLÄCHE SIND MIND. 3 VERSCHIEDENE ARTEN ZU PFLANZEN.
 - JE 20 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE FELDAHORN, HAINBUCHE, EBERESCHE, BIRKE, VOGELKIRSCHEN, LINDE, ESCHEN, EICHEN ZU PFLANZEN.
 - DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

- GELTUNGSBEREICH**
 Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Baumkamp-Nord, 1. teilweise Änderung". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.
- ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN**
 Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 35° zulässig.
- ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG**
 Für die Deckung der Sattel- und Krüppelwalmdächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton in den Farbreihen ORANGE, ROT und BRAUN
 RAL 2001
 3011
 3013
 3016
 RAL 8004
 8023
- ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG; ART UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN**
 Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur als lebende Hecken und senkrechte Holzlattenzäune in einer Höhe bis zu 80 cm über Oberkante Straßenseite zulässig. Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 35 cm über Oberkante Gehweg zulässig. Pfeiler und Tor dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
 Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NbuO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 10.000,00 DM geahndet werden.

Auf- und des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 9b, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden nebenstehenden/überstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden nebenstehenden/überstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
 den
 (Bürgermeister) (Stadt-/Gemeindedirektor)

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.
 den

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben mit Begründungen vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 den
 Stadt/Gemeindedirektor

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.01.90). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu festgelegten Grenzen in die Ortsgrenzen ist einwandfrei möglich.
 Gifhorn, den 15.09.93
 s.v. ...
 Katasteramt

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 den
 Stadt/Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Büro für Stadtplanung
 Bohlweg 1 Ruf 16061
 3300 Braunschweig
 Braunschweig, den

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 den
 Stadt/Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 den
 Stadt/Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.
 den
 Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
 Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 den
 Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB und § 97 NbuO) sowie die Begründungen beschlossen.
 den
 Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB und § 97 NbuO) sowie die Begründungen beschlossen.
 den
 Stadt/Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.
 den
 Stadt/Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind damit am in Kraft getreten.
 den
 Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.
 den
 Stadt/Gemeindedirektor

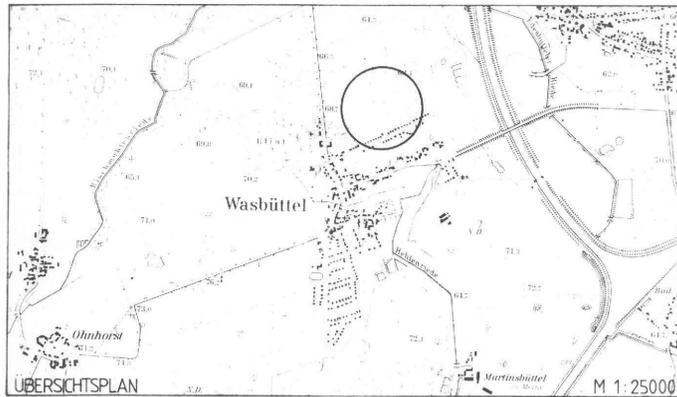
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.
 den
 Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 den
 Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 den
 Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 den
 Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 den
 Stadt/Gemeindedirektor



GEMEINDE WASBÜTTEL
BAUMKAMP-NORD
1. TEILW. ÄNDERUNG
 mit örtl. Bauvorschr. ü. Gestaltung

BEBAUUNGSPLAN

Begründung**Stand: 05/94 AV**

zum Bebauungsplan BAUMKAMP-NORD, 1. TEILWEISE ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG, Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Wasbüttel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel im Landkreis Gifhorn. Nach landesplanerischen Zielvorgaben ¹⁾ gehört die Gemeinde Wasbüttel zum Ordnungsraum Braunschweig. Die Gemeinde Wasbüttel hat rd. 1.500 Einwohner. Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße K 64 und K 67.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans für Samtgemeinde Isenbüttel entwickelt. Er ist die 1. teilweise Änderung des Bebauungsplans "BAUMKAMP-NORD MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG".

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung der hier vorliegenden 1. teilweisen Änderung des Bebauungsplans wird erforderlich, um einen zeichnerischen Übertragungsfehler zu korrigieren, der zur Rechtssicherheit führen kann. Durch den Rat der Gemeinde Wasbüttel war für das Maß der Nutzung an dieser Stelle eine Grundflächenzahl und eine Geschoßflächenzahl von 0,4 bei eingeschossiger offener Bauweise vorgegeben. Im Plan war fälschlicherweise eine Geschoßflächenzahl von 0,8 und eine Grundflächenzahl von 0,5 wie in dem östlich angrenzenden Teil eingetragen worden. Ziel des Plans war es jedoch hier im Ortsrand wie auch am östlichen Rande des Wohngebietes des gesamten Plans wieder auf die Eingeschossigkeit zu gehen, um somit eine verbesserte Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Ziel des Plans ist somit, die Planungsabsicht der Gemeinde korrekt darzustellen und die zeichnerische Falscheintragung zu korrigieren.

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982 und Entwurf 1992 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Gifhorn, 1985

darzustellen und die zeichnerische Falscheintragung zu korrigieren.

1.3 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

- Dorfgebiet (MD)

Entsprechend der bisherigen Planfassung wird die Art der Nutzung im diesem Teilbereich des Plangebietes (nördlich des Teiches neben einer Grünfläche) als Dorfgebiet festgesetzt. Damit wird hier die Möglichkeit des ländlichen Wohnens, der Kleinviehhaltung usw. eröffnet. Gleichzeitig werden landwirtschaftliche Belange beachtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 festgesetzt. Die Bauweise wird als offen festgelegt, um hier einen Entwicklungsspielraum offen zu halten. Es handelt sich hier um den nordwestlichen Bereich des Planbereichs. Hier ist nur eine eingeschossige Bebauung mit der oben genannten Ausnutzung (GFZ und GRZ) vorgesehen, da diese Baufläche abseits des zentralen Bereiches liegt. Der Übergang in den Naturraum soll damit verbessert werden. Das Dorfgebiet wird gem. § 5 (1) BauNVO eingeschränkt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, weil diese Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

Straßenverkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des gesamten Baugebietes erfolgt zum einen über den Baumkampsweg und zum anderen über den im Osten vorhandenen Weg. Der Straßenausbau ist entsprechend der Empfehlungen für den Ausbau von Erschließungsanlagen (EAE) verkehrsberuhigt vorgesehen. Im gesamten Planbereich sind an mehreren Stellen Platzaufweitungen und Baumpflanzungen geplant.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis Stellplätze : Wohneinheiten 1 : 2 Rechnung getragen. Auf den privaten Grundstücken sind weitere Stellplätze bzw. Garagen im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

- Grünflächen

Im Osten der hier vorliegenden Teilfläche werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen festgesetzt. Diese privaten Flächen sollen aufgeforstet bzw. standortgerecht bepflanzt werden. Im Süden des vorliegenden Teilbereiches befindet sich ein kleiner Wiesenteich. Dieser steht

gem. § 28 a des NNatG unter besonderem Schutz. Bei der Bestandsaufnahme für den Landschaftsplan des Landes Gifhorn wurde festgestellt, daß hier Kammolche und Knoblauchkröten (beide Rote Liste) leben und der Teich erhebliche Bedeutung als Amphibienlaichgewässer hat. Westlich des Teichs befindet sich eine Altablagerung von Bauschutt. Hier sind Abbruchmaterialien (Beton, Ziegel) zur Auffüllung des Geländes abgelagert. Im Bereich des Wiesenteiches sind jegliche Handlungen, die zur Zerstörung bzw. Veränderung des Biotops führen, gem. § 28 a NNatG untersagt. Die Fläche soll weitgehend sich selbst überlassen werden. Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es ist beabsichtigt, den vom Wiesenteich nach Norden führenden Grünstreifen aufzuforsten und später nach Norden hin zu erweitern, um es dem vorhandenen Wald anzuschließen. Zur Abrundung der Ortslage sind im Norden Pflanzbindungen festgesetzt. In textlichen Festsetzungen sind die Arten und die Anzahl der zu verwenden Gehölze festgelegt.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Für das Baugebiet kann davon ausgegangen werden, das Kleinkinder (bis zu 6 Jahre) ausreichend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6 - 12 Jahre) ist am Waldrand ein neuer Spielplatz in ausreichender Größe vorgesehen.

- Grünordnung/Landespflege

Das gesamte Baugebiet "Baumkamp-Nord" befindet sich im Norden der dicht bebauten Ortslage von Wasbüttel, südlich eines vorhandenen Waldes. Es ist als lockeres Baugebiet, mit verkehrsberuhigten Straßenausbau und Baumpflanzungen, umgeben von Grünflächen vorgesehen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Pflanzbindungen werden im wesentlichen das Orts- und Landschaftsbild bestimmen. Die Gartenflächen werden als ländliche Zier- und Nutzgärten, teilweise mit landwirtschaftlichen Charakter gestaltet. Darüber hinaus entsteht im Osten des Gebietes eine großzügige Parkanlage, die später nach Norden hin erweitert werden soll. Vorhandene Waldflächen teilen das Gebiet und sind als solche festgesetzt. Die Gemeinde wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Straßenraum Plätze gestalten und Bäume pflanzen wie dieses im Plan für das gesamte Baugebiet vorgesehen ist.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorgesehen. Die Entwässerung wird an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Die Erweiterung der Kläranlage Wasbüttel ist z. Zt. in Vorbereitung. Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen. Die Eigentümer von rückwärtig gelegenen Grundstücken müssen ihre Abfallcontainer an den Abfuhrtagen an die von den Müllfahrzeugen erreichbaren öffentlichen

Straßen bringen und nach erfolgter Abfuhr auf ihre Grundstücke zurückholen.

- Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden bei der Realisierung einvernehmlich mit dem zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr Wasbüttel) geregelt.

1.4 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Für den gesamten Planbereich ist eine örtliche Bauvorschrift erlassen worden. Diese gilt auch für den hier vorliegenden Teilbereich. Änderungen der örtlichen Bauvorschrift sind nicht beabsichtigt. Sie wird jedoch hier in der Planänderung und in der Begründung wiederum aufgeführt, um leichtere Handbarkeit und Übersichtlichkeit zu gewährleisten.

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, grenzt nördlich an vorhandene Einfamilienhausbebauung. Im Norden ist später noch weitere Bebauung vorgesehen. Im Augenblick bildet es den Übergang in die freie Landschaft.

Durch die Festlegung von besonderen Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen, -deckung und der Einfriedungen soll das neue Baugebiet in die Eigenart der örtlichen Baustruktur und der Landschaft eingefügt und Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden. Dabei geht es insbesondere um die Fortführung der in Wasbüttel typischen Bauformen, die sich im wesentlichen in der Kubatur und in der Dachlandschaft des Ortes zeigen. Daneben soll mit der Festlegung besonderer Anforderungen an die Einfriedung der Grundstücke auf die Straßenraumwirkung eingewirkt werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

Zu § 2: In der Ortslage WASBÜTTEL sind bei den Hauptgebäuden Sattel- und Krüppelwalmdächer typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, daß das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird.

Zu § 3: Die Ausführungen zu " 2 gelten ebenso für die Material- und Farbgestaltung der Dachdeckung. Durch die Vorschrift soll Disharmonie im Ortsbild vermieden und den Gesichtspunkten eines einheitlichen Gesamtbildes Rechnung getragen werden.

Zu § 4: Einfriedungen sind für das Straßenbild von besonderer Bedeutung. Die Beschränkung auf Hecken und Holzlattenzäune dient der Einfügung des neuen Baugebietes in die dörfliche

Ortslage und der Vermeidung von untypischen, dem städtischen Raum zuzuordnenden Gestaltungselementen.

Zu § 5:

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

1.5 HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNGEN

Für diese 1. teilw. Änderung werden die Hinweise der Fachplanungsbehörden zum Gesamtplan wiedergegeben, da sie auch für die vorliegende Planänderung ihre Gültigkeit haben.

- Ver- und Entsorgung

Der LK GF weist mit Schreiben vom 09.03.1990 darauf hin, daß die Klärteichanlage Wasbüttel im Zuge der Realisierung des Baugebietes den Erfordernissen entsprechend erweitert werden muß.

- Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Hannover weist mit Schreiben vom 13.03.1990 darauf hin, daß die Erschließungsstraße im Osten des Plangebietes weiterhin als Erschließung für landwirtschaftliche Flächen benötigt wird. Die Nutzbarkeit für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge darf nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Emissionen ausgehen können, die im Baugebiet zu dulden sind.

- Fernmeldewesen

Die Dt. Bundespost TELEKOM weist mit Schreiben vom 22.03.1990 darauf hin, daß Baumaßnahmen zwecks Koordination mit dem Ausbau des Fernmeldenetzes möglichst frühzeitig beim Fernmeldeamt Uelzen, Dienststelle PIL 7, Postfach 100, 3110 Uelzen anzumelden sind.

- Energieversorgung

Die Landelektrizität GmbH weist mit Schreiben vom 05.07.1990 darauf hin, daß das Baugebiet mit Erdgas versorgt werden kann.

- Naturschutz und Landespflege

Die Untere Naturschutzbehörde weist mit Schreiben vom 30.07.1990 darauf hin, daß sich am westlichen Rand des Plangebietes Kopfweiden befinden, die nach Möglichkeit zu erhalten sind.

1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Wasbüttel hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 15.07.93

Zu den mir mit Ihrem o.g. Schreiben vorgelegten Planunterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

- I Als untere Landesplanungsbehörde stelle ich fest, daß der Bebauungsplanentwurf gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.
- II Als Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB habe ich gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. Besondere Anregungen sind nicht zu geben.

Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 08.06.93

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen Belange wird zu dem Plan wie folgt Stellung genommen:
Es werden kaum unsere Belange berührt.
Dem Plan wird zugestimmt.

Deutsche Bahn AG, Stellungnahme vom 02.06.93

Gegen die oben angeführten Planungen haben wir keine Bedenken.

Belange der Deutschen Bundesbahn werden durch die Planungen nicht berührt. Einwände oder Anregungen haben wir nicht vorzubringen.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

für Grundstücke, die als öffentliche Verkehrs- und Wegeflächen vorgesehen sind, ist vorgesehen.

Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt. (§ 24 BauGB)

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch die Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Die Gemeinde Wasbüttel wird die im Plan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrs- und Wegeflächen ausbauen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung²⁾
- Grenzregelung²⁾
- Enteignung²⁾

²⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

3.1.1 Grunderwerb für Verkehrsflächen
Die Gemeinde wird die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen erwerben.

3.1.2 Die Gemeinde Wasbüttel wird die Herstellung der Erschließungsanlagen vornehmen.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

Durch diese 1. teilw. Änderung entstehen gegenüber der Urfassung des Planes keine weiteren Kosten.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind vorrangig die Erschließungsanlagen herzustellen.

Die Entwässerung wird im Straßenraum in den Mischwasserkanal der Samtgemeinde Isenbüttel eingeleitet, der auch für die häuslichen Abwässer vorgesehen ist. Die Reinigung dieser Mischabwässer erfolgt in der vorhandenen Klärteichanlage "Gänsegrund", die von der Samtgemeinde Isenbüttel betrieben wird. Eine Erweiterung der Anlage wird z. Zt. vorbereitet.

Besondere soziale Härten für die im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen sind z. Zt. nicht erkennbar.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan vorgesehenen Straßen wird durch die Gemeinde Wasbüttel vorgenommen. Sie wird diese Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenrechnung zur Urfassung des Plans aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Diese Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wasbüttel, den

.....
(1. stellv. Bürgermeister)

.....
(Gemeindedirektor)