

ÜBERSICHTSPLAN M1:5000

GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN BAUMKAMP

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 6 der BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Sonstige Festsetzungen

Sichtdreiecke sind von der Bebauung und dem Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenkante freizuhalten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG beträgt die Mindestbreite der zu bildenden Baugrundstücke nördlich und südlich der Planstraße A 20 m.

noch textliche Festsetzungen

Auf dem allseitig des Kinderspielplatzes zeichnerisch festgesetzten 3,00 m breiten Pflanzgebot sind auf je 10 qm 8 strauchartige Gehölze, wie Liguster, Feldahorn, Hasel, Hainbuche, Schneeball, Bluthartriegel, Weißdorn und Salweide anzupflanzen.

Die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund des § 56 und des § 98 der Nieders. Bauordnung vom 23. Juni 1973 (Nds. GVBL. S. 259), zuletzt geändert durch Art. 4 § 1 Nr. 8 des Achten Gesetzes zur Verwaltungs- und Gebietsreform vom 28. Juni 1977 (Nds. GVBL. S. 233), in Verbindung mit § 10 der Nieders. Gemeindeordnung in der Fassung vom 18.10.1977 (Nds. GVBL. S. 497) wird folgende Bauvorschrift über Gestaltung festgesetzt:

- § 1 Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
§ 2 Einfriedung Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind in einer Höhe von 0,80 m auszuführen.
§ 3 Dachgestaltung a) Die Dächer der Wohnbauten sind als Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 40 Grad auszuführen. b) Die Dächer von Nebengebäuden (Garagen) sind als Flachdächer von höchstens 5 Grad Neigung auszuführen.
§ 4 Zuwiderhandlungen Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fälschlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Aufgestellt im Einvernehmen mit der Gemeinde Wasbüttel Braunschweig im Januar 1978

Klaus Schroeder, Architekt, Büro f. Bauleitungs- und Stadtentwicklungsplanung, Stadt Braunschweig

Der Rat der Gemeinde Wasbüttel hat in seiner Sitzung am 27. Juli 1978 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 2a (6) Bundesbaugesetz vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256) am 7. September 1978 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung und Städtebaulichem Entwurfsplan vom 18. September 1978 bis 18. Oktober 1978 öffentlich ausgelegen. Wasbüttel, den 30. November 1978 Der Gemeindevorstand Müller

Der Rat der Gemeinde Wasbüttel hat den Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung in seiner Sitzung am 1. November 1978 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Wasbüttel, den 30. November 1978 Ratscherr Der Bürgermeister

Der Landkreis Gifhorn hat keine Bedenken Gifhorn, den 1978 Der Oberkreisdirektor i. A.

Der vom Rat der Gemeinde Wasbüttel in der Sitzung vom 1. November 1978 beschlossene Bebauungsplan wird hiermit gem. § 11 Bundesbaugesetz und § 97 Abs. 1 der NBauO nach Maßgabe der Verfügung vom heutigen Tage genehmigt.

Braunschweig, den 24.04.79 1979 Bezirksregierung Braunschweig i. A.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 12 BBauG im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn am 30.06.1979 Nr. 11 bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan am 30.06.1979 rechtsverbindlich.

Wasbüttel, den 18. August 1979 Der Gemeindevorstand Müller

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BBauG) (§ 4 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BBauG) (§16-21a BauNVO)

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,3 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE - BAULINIE - BAUGRENZE

- Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BBauG)

- Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Parkflächen
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSEINRICHTUNGEN

- Trafo-Station

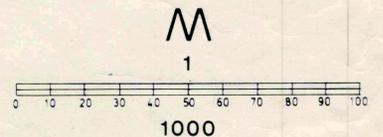
GRÜNFLÄCHEN

- Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- Richtung der Aussenseiten baulicher Anlagen
Sichtdreieck (§ 9 Abs. (1) Nr. 10 BBauG)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 (BBauG))

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 'BAUMKAMP' GEMEINDE WASBÜTTEL LANDKREIS GIFHORN



BSB PLANUNGSBURO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT STADTENTWICKLUNG STADTEBAU BAULEITPLANUNG 3300 BRAUNSCHWEIG JASPERALLEE 1B TELEFON 0531 33 83 05

PLANUNGSSTAND SEPTEMBER 1978

URSCHRIFT

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 07. Dez. 1971). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Gifhorn, den 29. Nov. 1978 Katasteramt Frenkler Vermessungsdirektor

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG) zum Bebauungsplan Nr. 5 "Baumkamp" der Gemeinde Wasbüttel Landkreis Gifhorn.

I Allgemeines

1. Lage und Funktion im Raum Wasbüttel, zugehörig zur Samtgemeinde Isenbüttel, liegt mitten im südl. Kreisgebiet am Nordrand des Papenteiches.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Verbandes Großraum Braunschweig hat die Gemeinde Wasbüttel mit z.Zt. 1124 Einwohnern keine besondere Entwicklungsaufgabe erhalten. Die Gemeinde hat lediglich im Rahmen der Eigenentwicklung Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Eigenentwicklung läßt die Berücksichtigung der wachsenden Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, der Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft sowie der städtebaulichen Sanierung zu, schließt aber eine sich im wesentlichen durch Zuzug entwickelnde oder gezielte Bevölkerungs- und Gewerbeansiedlung aus.

2. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplanentwurf entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel der gem. Verfügung vom 16.01.1978 der Bezirksregierung Lüneburg genehmigt vorliegt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist somit gem. § 8 BBauG aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel entwickelt.

3. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Zur Bereitstellung von Baugrundstücken für die in Absatz 1 beschriebene Eigenentwicklung und zur Gewährleistung einer geordneten Bebauung haben den Rat der Gemeinde Wasbüttel veranlaßt, den Bebauungsplan Nr. 5 "Baumkamp" aufzustellen. Dieser Planentwurf wurde bereits 1972 von der Gemeinde Wasbüttel alten Rechts ins Verfahren gebracht, jedoch auf Grund des seiner Zeit fehlenden Flächennutzungsplanes das Planverfahren zunächst nicht weiter verfolgt. Entsprechend dem § 8 BBauG gegebenen Voraussetzungen wird nunmehr das Planverfahren auf der Grundlage des novelierten Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung fortgeführt.

4. Städtebauliche strukturelle Gegebenheiten

Das östlich des Ortes gelegende Plangebiet wird südlich und nördlich durch eine vorh. überwiegende eingeschossige Bebauung in satteldachform begrenzt.

Östlich des Immenweges auf dem Flurstück 84/3 ist ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Viehhaltung ansässig. Darüber hinaus liegen 7 gepl. Baugrundstücke südl. der Planstraße A im 500 m-Radius des Emmissionsbereiches einer südlich des Ortes gelegenen Schweinemästerei.

II Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der unter I 4 beschriebenen Siedlungsstruktur ist entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel für den südl. Planbereich ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und für den übrigen Bereich ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, wobei die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach Abs. 3 Ziffer 1-6 des § 4 der BauNVO Bestandteile der Festsetzungen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grund- und Geschößflächenzahl, die angibt, wieviel Quadratmeter Grund- und Geschößfläche je qm Grundstücksfläche bebaut werden kann, ist für die Bereiche des WA und des MD-Gebietes mit einer eingeschossigen höchstzulässigen Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,3 gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

3. Bauweise

Für den gesamten Planbereich ist festgesetzt, daß hier eine offene Bauweise nur mit Einzelhäusern erfolgt.

III Infrastruktur

1. Verkehrliche Erschließung

Entsprechend seiner Lage zum östl. verlaufenden Immenweg und auf Grund des Plangebietszuschnittes wird das Plangebiet durch eine Stichstraße mit Wendepplatz, die an den Immenweg anbindet, erschlossen. Zwischen der Planstraße A und der nördl. des Plangebietes verlaufenden Wohnstraße "Baumkampsweg" ist eine fußläufige Verbindung, die den gepl. Kinderspielplatz erschließt, festgesetzt. Desgleichen ist für das westlich angrenzende mögliche spätere Wohngebiet, eine Fußwegverbindung vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr sind nördl. der Planstraße (A) 7 Einstellplätze in Längsaufstellung festgesetzt.

2. Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung ist ausreichend durch den Wasserverband Gifhorn für die geplanten Wohnbaugrundstücke gesichert.

3. Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Für die Gemeinde Wasbüttel ist vorgesehen, diesem im Mischwassersystem mit Klärteichen in zwei Ebenen, einer nördlichen, der bereits fertiggestellt und funktioniert, und einer südlichen, der 1978/79 fertiggestellt ist, zu entwässern.

Für das Plangebiet ist somit die Entwässerung von Schmutz- und Oberflächenwasser gesichert.

4. Stromversorgung

Ebenfalls gesichert ist die Stromversorgung des Plangebietes durch die Landelektrizität GmbH Fallersleben, die die Gemeinde Wasbüttel durch 20kV Verbundleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

IV Soziale Einrichtungen

Nach dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz ist im Planbereich ein ca. 920 qm großer Kinderspielplatz festgesetzt.

V Bodenordnungsmaßnahmen

Die vorgesehene Grundstückseinteilung paßt sich weitgehend den bestehenden Eigentumsgrenzen an, so daß keine Bodenordnung nach dem BBauG erforderlich wird. Die öffentlichen Flächen werden vor Baubeginn der baulichen Anlagen von der Gemeinde erworben.

VI Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 385.800.00 ermittelt worden. Hierfür sind DM 5.000,00 für die kommunalen Folgekosten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Finanzierung dieser Kosten ist durch die Aufnahme im Investitionsprogramm 1978 - 1980 der Gemeinde Wasbüttel gesichert.

2. Kostenberechnung im einzelnen:

2.1 Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG)
für

| | |
|--|----------------------|
| a) den Erwerb, die Freilegung der Flächen für Erschließungsanlagen | DM 61.000,00 |
| b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und Ihre Beleuchtung | DM 151.800,00 |
| c) den Erwerb, Freilegung u. Einrichtung des Kinderspielplatzes | DM 28.000,00 |
| d) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge - Gesamtkosten | DM 240.800,00 |
| Zuschüsse vom Landkreis | DM |
| Erschließungsbeiträge | <u>DM 240.800,00</u> |
| Gemeindeanteil | DM 24.080,00 |

2.2 Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand
gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)

| | |
|---|---------------------|
| a) Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG) -Ges.Kosten | DM 95.000,00 |
| Zuschüsse | DM - |
| Abgaben lt. Satzung | <u>DM 95.000,00</u> |
| Gemeindeanteil | DM - |

| | |
|--|---------------------|
| b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG) | |
| Gesamtkosten | DM 45.000,00 |
| Zuschüsse | DM - |
| Abgaben lt. Satzung | <u>DM 45.000,00</u> |
| Gemeindeanteil | DM - |

| | |
|---|-------------|
| 2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Unterhaltung d. Erschließungsanlagen) | DM 5.000,00 |
|---|-------------|

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender Kosten:

| | |
|------------|---------------------|
| aus 2.1 c) | DM 24.080,00 |
| aus 2.3 | <u>DM 5.000,00</u> |
| | <u>DM 29.080,00</u> |
| | ===== |

VII Städtebauliche Werte

| | |
|--|----------|
| a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von Brutto | 2,436 ha |
| b) Erschließungsflächen | |

| Bezeichnung | Querschnitt m | Länge m | Eckabrdg. qm | Fläche qm |
|-----------------------------|------------------|------------|-----------------|--------------|
| Immenweg | 9,35 | 90,00 | - | 841,00 |
| Planstr. A | 6,50 | 180,00 | 5000 | 1220,00 |
| Wendeplatz | | | | |
| Planstr. A | 20,00 | 20,00 | 2000 | 420,00 |
| Wohnweg B | 3,50 | 35,00 | - | 105,00 |
| Fußweg C | 3,00 | 20,00 | - | 60,00 |
| Fußweg D | 3,00 | 37,00 | - | 111,00 |
| Parkflächen | | | | 110,00 |
| Kinderspielplatz | | | | 920,00 |
| (= 15% d.Bruttobaugebietes) | | | | 3.787,00 |

0,379 ha

- c) Das Nettobauland beträgt mithin 2,057 ha
 davon bereits bebaut 0,000 ha
 für die Bebauung noch zur Verfügung 2,057 ha

- d) Besiedlungsdichte:
 geplant sind 25 Einfamilienhäuser mit 25 WE

- e) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich
 der 1-geschossigen Bebauung - GFZ 0,3 = 8,171 qm Geschoßfläche.

VIII Begründung zur Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

Um bestimmte städtebauliche oder gestalterische Absichten zu verwirklichen, können gemäß § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 23.7.1973, die Gemeinden durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Namentlich, für Gebäude und Geschoßhöhen, die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile, sowie für die Form der Dächer, sich einen Rahmen setzen.

Die für das Bebauungsplangebiet Nr. 5 "Baumkamp" festgesetzten Gestaltungsvorschriften gibt für diesen einen Rahmen vor, läßt aber gleichzeitig den Bauherrn und den Entwurfsverfasser Raum für eine Entscheidung.

Zielsetzung dieser im Bebauungsplan Nr. 5 "Baumkamp" festgesetzten örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist es, die vorherrschende Bebauung in Satteldachform auch in diesem Baugebiet fortzuführen, ohne jedoch Farbe und Material zu bestimmen. Zur Erlangung einer einheitlichen Höhe der straßenseitigen Einzäunung ist diese mit 0,80 m festgesetzt.

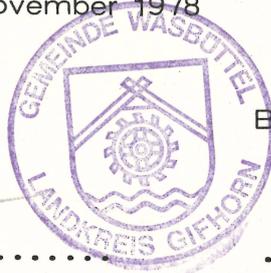
Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 5 "Baumkamp" und dem Städtebaulichen Entwurfsplan in der Zeit vom 18. September 1978 bis 18. Oktober 1978 öffentlich gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Wasbüttel hat in der Sitzung vom 14. November 1978 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 "Baumkamp" beschlossen.

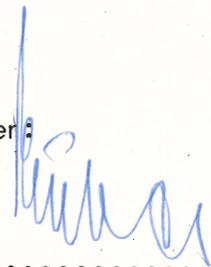
Wasbüttel, den 30. November 1978

Ratsherr:


.....
(Werner)



Bürgermeister:


.....
Müller