
U r s c h r i f t

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "GROSSES FELD 3" in der
Gemeinde Calberlah, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Das Baugebiet "GROSSES FELD 3" der Gemeinde Calberlah liegt am Westrand der Gemeinde zwischen der Hauptstrasse (L 292), der Berliner Straße und der Bundesbahnlinie Hannover-Isenbüttel-Gifhorn-Berlin. Es schließt sich in nördlicher Richtung an das Baugebiet "GROSSES FELD" an, wird im Westen durch die Bebauung östlich des Elbe-Seiten-Kanals begrenzt und hat eine Größe von 3,3 ha. Die Ortslage von Calberlah ist unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung zu betrachten. Das Maß der Neuausweisungen orientiert sich an dem örtlichen Bedarf in Calberlah.

1.1 Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel entwickelt worden.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung,
Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Neben dem bereits aufgestellten Bebauungsplan "GROSSES FELD" mit seiner 1. Änderung sowie dem Bebauungsplan "Großes Feld II", soll das Baulandangebot der Samtgemeinde Isenbüttel in der Gemeinde Calberlah erweitert werden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die vorgegebene Planungsabsicht durch einen verbindlichen Bebauungsplan städtebaulich zu konkretisieren mit dem Zweck, hier weitere Baugrundstücke zur Bildung von Eigentum in Form von Wohnhäusern zu schaffen.

1.3 Planungsinhalt/Begründung

In Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab in diesem Teil der Ortslage wird folgende bauliche Nutzung festgelegt:

Allgemeines Wohngebiet



Geschoßzahl

I (Höchstgrenze)

Grundflächenzahl GRZ

0,3

Geschoßflächenzahl GFZ



nur Einzel- und Doppel-
häuser zulässig



Die zwischenzeitlich aufgestellte 1. Änderung zum Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel sieht für diesen Bereich eine Geschoßflächenzahl von 0,3 vor.

Durch das Entwicklungsgebot und die bereits erfolgte Teilgenehmigung des B-Planes "GROSSES FELD 2" wird die Geschößflächenzahl mit 0,4 beibehalten.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegflächen

Flächen für Straßen siehe angegebene Profile.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Hauptstraße aus über die Planstraße B.

Für die Erschließung der angrenzenden Flächen sind die Planstraße B, C und D bis an die Grenzen des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Von der Planstraße B ist eine Fußgängerverbindung zum Heideweg vorgesehen.

In den Stichstraßen soll durch unterschiedliche Pflasterungen sowie durch Begrünung eine Verkehrsberuhigung erreicht werden.

Um für die Schulkinder aus dem westlichen Teil von Calberlah eine möglichst kurze Wegverbindung zur Schule zu schaffen, ist an der Ostseite des Baugebietes durch die Planstraße D eine Verbindung als Geh- und Radweg zum Schulgrundstück geschaffen worden. Lediglich eine Durchlaßmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge wird geschaffen. Zu späterer Zeit wird für die Anbindung der Planstraße D an das Schulgrundstück ein Verkehrskonzept von der Gemeinde entworfen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätzen von rund 2 : 1 Rechnung getragen.

Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

c) Landwirtschaftlicher Verkehr

Zur Sicherung der Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, ist im NO des Baugebietes eine Zufahrt über die Planstraße B möglich.

- Bepflanzung

Zum Schutz des neuen Baugebietes ist nach Norden, Westen und Osten zur freien Landschaft eine Schutzpflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern - auf 100 qm 20 bis 30 Stück, vorgesehen, die vom jeweiligen Eigentümer dieser Flächen anzulegen und zu unterhalten sind.

Der Schutzstreifen ist als 3-reihige Hecke auszuführen. Als geeignete Pflanzen werden folgende Gehölzarten empfohlen:

1. Bäume I. Größe: Rotbuche, Winterlinde, Stieleiche
2. Bäume II. Größe: Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche
3. Sträucher : eingrifflicher Weißdorn, roter Hartriegel, Haselnuß, Schlehe, Hundsrose, schwarzer Holunder

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes ist kein neu anzulegender Spielplatz vorgesehen. Durch die Lage des Spielplatzes im Bebauungsplan "GROSSES FELD", mit einer Größe von 760 qm, und einer größten Entfernung zu ihm von 400 m, ist dem Nds. Spielplatzgesetz Rechnung getragen.

Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung durch Anschluß an die in der Gemeinde vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation. Die Wasserversorgung wird ebenfalls durch Anschluß an das vorhandene zentrale Trinkwasserversorgungsnetz geregelt. Die Stromversorgung wird durch die Landelektrizität Fallersleben sichergestellt.

Sämtliche Grundstücke sind an den zentralen Versorgungsanlagen anzuschließen. Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn geregelt.

~~Im Einmündungsbereich von Stichstraßen, die für Müllfahrzeuge keine ausreichende Wendemöglichkeit bieten, sind in der öffentlichen Verkehrsfläche Müllboxen vorgesehen.~~

d) Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenachse (Fahrbahnoberkante) des zugehörigen Straßenabschnittes.

e) Erdölbohrlöcher

Um die 1960 verfüllten Erdölbohrlöcher ist im Umkreis von 5 m ein bebauungsfreier Sicherheitsstreifen vorgesehen. Innerhalb der Schutzzone, um die vorhandenen Bohrlöcher, sind bauliche Anlagen aller Art, auch solche, die nicht baugenehmigungspflichtig sind, unzulässig. Dazu gehören u.a. Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO und alle Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Vor Baubeginn sind die Bohrlöcher vom BEB, Betrieb Eldingen, Tel. 05148/1095, örtlich aufzusuchen und abzustecken.

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

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch den § 24 des BauGB, in der neuesten Fassung geregelt.

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen ist durch die Gemeinde Calberlah vorgesehen.

2.4 Besondere Massnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung*)
- Grenzlegung*)
- Enteignung*)

*) Die Maßnahmen kommen nur in Betracht, wenn eine vertrauliche Regelung nicht zu erreichen ist

FLÄCHENBERECHNUNG B-PLAN CALBERLAH "GROSSES FELD 3"
BRUTTO BAULANDEFLÄCHE

215 x 55	11.825,0 m ²
72 x 68	4.896,0 m ²
78 x 60	4.680,0 m ²
44,5 x 49	2.181,0 m ²
67 x 64	4.288,0 m ²
56 x 81	4.536,0 m ²
52 x 19 x 0,5	494,0 m ²
	<hr/>
	32.900,0 m ²
	= 3.290 ha

STRASSEN- EINSCHL. PARKPLATZFLÄCHEN

Planstraße B	346 x 8,0 + 150 x 2	3.068,0 m ²
Planstraße C	65 x 6,5	422,5 m ²
Planstraße D	181 x 7,0 + 18 x 2	1.303,0 m ²
Fußgängerweg Planstr. B-Heideweg	33,5 x 3	100,5 m ²
		<hr/>
		4.894,0 m ²
		= 0,489 ha

NETTOBAULANDEFLÄCHE

3,290 - 0,489	= 2,801 ha
---------------	------------

KOSTENBERECHNUNG

Baugebiet: "GROSSES FELD 3"

Der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes § 128 BauGB in
Verbindung mit § 24 BauGB für:

1. Erschließung rd. 588.000,-- DM

2. Kostenverteilung aufgrund der Satzung
über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten (100 %) rd. 588.000,-- DM

Abgaben lt. Satzung (90 %) rd. 529.000,-- DM

Anteil der Gemeinde (10 %) rd. 59.000,-- DM

Diese Begründung hat mit dem dazugehörenden Bei-
plan gemäß § 3.2 BauGB vom 05.04.89
bis 09.05.89 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der
zum Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und
deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde in der
Sitzung am 08.11.89 beschlossen.

Calberlah, den 01. FEB. 90

gez. Hoppe
(Gemeindedirektor)

L.S.

gez. Jochen Gese
(1. stellv. Bürgermeister)

Die Übereinstimmung dieser Abschrift
mit dem Original wird hiermit beschei-
nigt.

Calberlah, 19.02.1991

Der Gemeindedirektor
Im Auftrage

