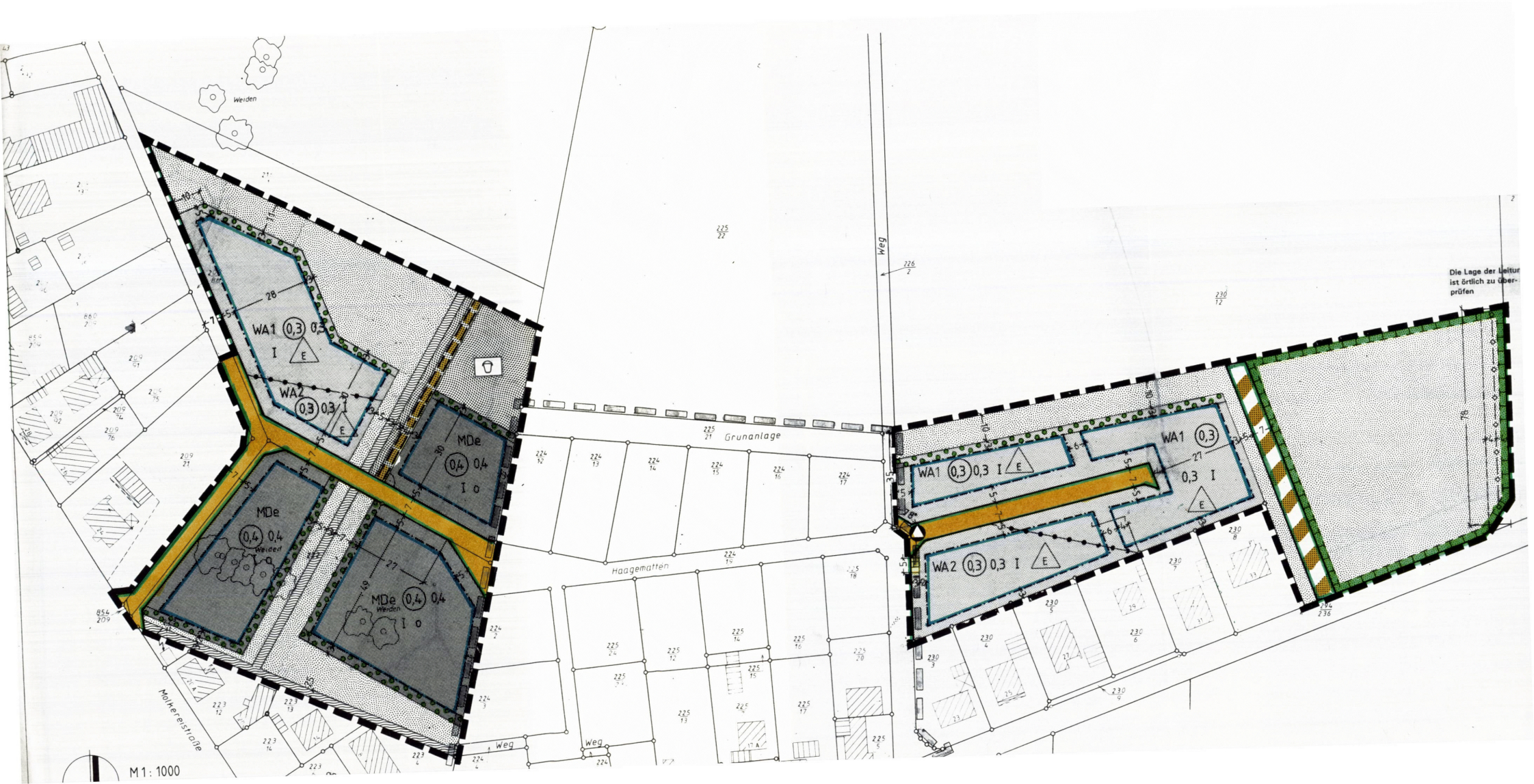

Weiden
Weg
Grunanlage
Haagematten
Molkereistraße
WA1 (0,3) 0,3 I E
WA2 (0,3) 0,3 I E
MDe (0,4) 0,4 I o
Die Lage der Leitur
ist örtlich zu über-
prüfen
M 1 : 1000

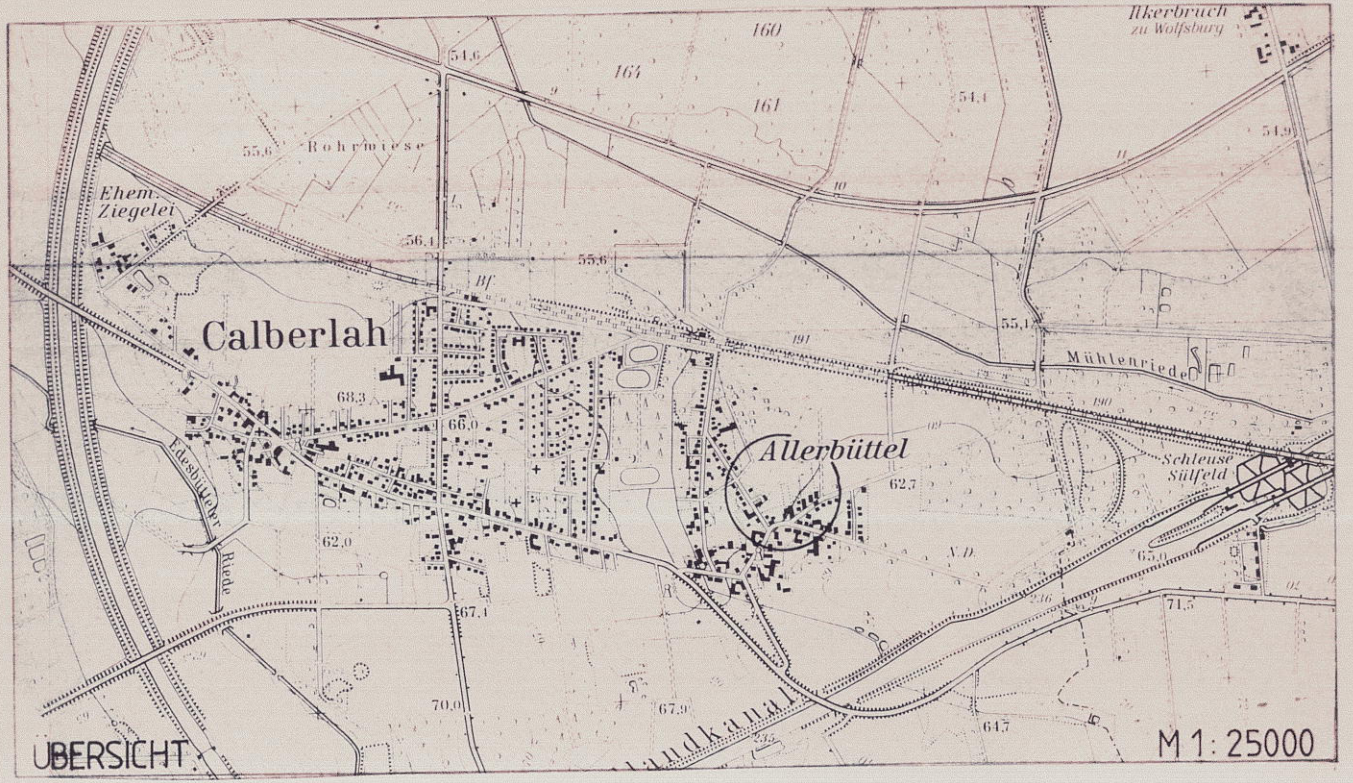
GEMEINDE CALBERLAH
ORTSTEIL ALLERBÜTTEL

HAAGENMATTEN- OST II

BEBAUUNGSPLAN

AV

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 38100 Braunschweig


Ilkerbruch
zu Wolfsburg
Rohrwiese
Ehem.
Ziegelei
Calberlah
Bf
Mühlenriede
Allerbüttel
Schleuse
Sülfeld
Edesbütteler
Riede
Landkanal
UBERSICHT
M 1: 25000

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

FERNGASLEITUNG, ALLERBÜTTEL - SANDKAMP, mit beidseitig 4 m Schutzstreifen

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHE, PRIVAT

GRÜNFLÄCHE, ÖFFENTLICH

SPIELPLATZ

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

WASSERFLÄCHEN, Vernetzung vorhandener Graben/Systeme, s. textliche Festsetzung Ziff. 9

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

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, s. textliche Festsetzung Ziff. 7

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

PLANUNTERLAGE 1 : 1000

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn

Stand vom : 16. 06. 1995 Az.: A3 - 20 / 95

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte

Gemarkung : Allerbüttel Flur : 2

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds.Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 Nds.GVBL.S.187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1/2 — **ALLGEMEINE WOHNGEBIETE,** s. textliche Festsetzung Ziff. 3, 5, 7b, 8, 9

MDe — **DORFGEBIETE, EINGESCHRÄNKT,** s. textliche Festsetzung Ziff. 2, 3, 5, 7b, 8, 9

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 — **GESCHOSSFLÄCHENZAHL**

0,4 — **GRUNDFLÄCHENZAHL**

I — **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE,** als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — **OFFENE BAUWEISE**

E — **NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG,** offene Bauweise

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 4, 7b, 9

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG Landwirtschaftlicher Verkehr

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

STANDORT MÜLLTONNE

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN,
Begünstigte: Anlieger und Versorgungsträger

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Höhenlage der baulichen Anlagen:
   Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens 'OKFE' darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).
   Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.
   Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

2. Im eingeschränkten Dorfgebiet MDe sind nicht zulässig:
   Sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen.
   Nur ausnahmsweise sind zulässig:
   Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

3. Im Bereich von PKW-Stellplätzen gilt gem. § 9 (1) Ziff. 20 BauGB folgendes:
   Die Oberfläche ist wasserdurchlässig zu gestalten durch die Verwendung von Rasengittersteinen, Mineralgemisch, großfugig verlegtem Pflaster oder ähnlichem.

4. Für die Versiegelung der Straßenverkehrsfläche ist gem. § 9 (1) Ziff. 20 i.V.m. Ziff. 25a BauGB je 20 lfdm Straße ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum wie Feldahorn, Hainbuche und Eberesche zu pflanzen.
   Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

5. Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 200 qm versiegelter Fläche 2 großkronige Laubbäume der unter Ziff.6 der textl. Festsetzungen genannten Arten zu pflanzen.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25a + b BauGB.
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes Pflanzgebot:

   a) Je 1 qm Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Berberitze, Roter und Schwarzer Holunder zu pflanzen.
   Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu Pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedenen Arten zu pflanzen.

   b) Je 20 qm Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Roßkastanie, Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle, Feldahorn, Eiche, Hainbuche, sowie hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

   c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Zuwiderhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

7. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gilt folgendes:

   a) Es ist eine Wiese anzulegen, die extensiv genutzt werden kann. Eine Mahd ist bis zu zweimal jährlich zulässig.

   b) Diese Maßnahme stellt eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 8 a BNatSchG für die Eingriffe im westlichen Teilgeltungsbereich dar.
   Dabei sind 2/3 dem Flurstück 222 und 1/3 dem Flurstück 220/1 zugeordnet.

8. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 befinden sich im Lärmpegelbereich II. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und das eingeschränkte Dorfgebiet MDe liegen im Lärmpegelbereich I.
Das erforderliche bewertete Schalldämmaß erf.$R'_{w,res}$ von Fenstern und Außenbauteilen für Aufenthalts- und Schlafräume beträgt 30 dB.

9. Die Renaturierung des Grabens stellt eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 8 a BNatSchG für die Eingriffe im westlichen Teilgeltungsbereich dar.

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauunsplans und der Begründung 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 mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

....., den .....

.....
(Stadt-/Gemeindedirektor)

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den in der Verfügung vom .....
(Az.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen vom .....
bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Wegen der Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen hat die Stadt/Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

....., den .....

.....
Stadt-/Gemeindedirektor

Der Rat der ~~Stadt~~ Gemeinde hat nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.05.96 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Calberlah, den 11. Juni 1996

M. Hellmann
~~Stadt~~-Gemeindedirektorin

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 12 BauGB am 31.07.96 im Amtsblatt Gifhorn Nr. 12 1996 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.96 in Kraft getreten.

Calberlah, den 14.08.1996

M. Hellmann
i.V. Marschhausen
~~Stadt~~-Gemeindedirektorin

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 13.06.96 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teilen~~ nicht geltend gemacht.

Gifhorn, den 15. JULI 1996

i.A. Simmel
~~Bezirksregierung~~ Landkreis

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

....., den .....

.....
Stadt-/Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

....., den .....

.....
Stadt-/Gemeindedirektor

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der ~~Stadt~~/Gemeinde diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehend/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Calberlah, den 11. Juni 1996

GEMEINDE CALBERLAH LANDKREIS GIFHORN

i.V. .....
(Bürgermeister)

.....
~~(Stadt~~/Gemeindedirektor~~in~~)

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der ~~Stadt~~/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.12.92 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.01.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Calberlah, den 11. Juni 1996

GEMEINDE CALBERLAH LANDKREIS GIFHORN

.....
(~~Stadt~~/Gemeindedirektor~~in~~)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.06.1995).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

KATASTERAMT GIFHORN

Gifhorn, den 20. Feb. 1996

.....
Katasteramt / ~~Öffentl. best. Verm. Ing.~~

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Bohlweg 1
38100 Braunschweig

Braunschweig, den 13.2.96

.....
(Planverfasser)

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der ~~Stadt~~ Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.11.95 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.11.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben
vom 06.12.95 bis 12.01.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Calberlah, den 11. Juni 1996

GEMEINDE CALBERLAH LANDKREIS GIFHORN

.....
(~~Stadt~~/Gemeindedirektor~~in~~)

Der Rat/Verwaltungsausschuß der ~~Stadt~~/Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben
vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

....., den .....

.....
(Stadt/Gemeindedirektor)