

- Begründung -

Zum Bebauungsplan Isenbüttel, Ortsteil Isenbüttel- Gifhorn,  
Waldstrasse, Kreis Gifhorn.

Allgemeine Begründung:

Es ist beabsichtigt in Isenbüttel-Gifhorn, Waldstrasse, 37 Eigenheime zu errichten, da der Bedarf an familiengerechten Wohnungen immer noch gross ist.

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Isenbüttel als Baugebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Eine Satzung nach der Gestaltungsverordnung ist aufgestellt und beigefügt.

Planungsgebiet.

Das Baugebiet liegt nördlich der Bahnstrecke Hannover-Berlin. Die östliche Begrenzung wird durch die Bundesstrasse 4 (Hamburg-Braunschweig) gebildet. Die südliche Begrenzung des Baugebietes wird durch Wiesen und die westliche Begrenzung durch Wald gebildet.

Das Gelände ist eben und wird durch einen Entwässerungsgraben durchzogen, der durch zwei Ueberfahrten überspannt wird. Der Grundstückseigentümer Werner Hapke, der die einzelnen Parzellen veräussert, verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Isenbüttel durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung, die über den Entwässerungsgraben erforderlichen zwei Ueberfahrten auf seine Kosten zu errichten und das Eigentum daran der Gemeinde unentgeltlich zu übertragen.

Der Grundwasserstand ist 0,50 m unter Gelände. In einer Entfernung von 25 m zur Achse der Bundesstrasse 4 bleibt das Plangebiet anbaufrei.

Nutzungsart.

Es sollen Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser errichtet werden.

Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet.

Mass der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,4

Die Geschossflächenzahl darf 0,4 nicht überschreiten und Kleinsiedlungsgebiet Grundflächenzahl = 0,2 und Geschossflächenzahl = 0,2.

Aufschliessung.

Von der Bundesstrasse 4 (Hamburg-Braunschweig) verläuft die bereits beidseitig bebaute Waldstrasse in westlicher Richtung. Von dieser Strasse erfolgt die Aufschliessung des Plangebietes durch eine ringförmige Strasse. Diese Strasse wird nochmals durch eine Querstrasse

verbunden. Es sind zwei Parkstreifen angeordnet. Die Planstrassen sind 8,00 m breit. Die eigentliche Fahrbahn wird einschl. der Gossen 6,00 m breit. Als Gehstreifen sind an jeder Seite 1,00 m Breite vorgesehen. Die Möglichkeit, Garagen zu bauen, ist auf allen Grundstücken gegeben.

Erschliessungskosten.

Die anfallenden Erschliessungskosten betragen je Haus 4.300,-- DM

Versorgungseinrichtungen.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung des Plangebietes ist durch die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserverbandes Papenteich ( Gemeindewasserleitung) gesichert.

Die Schmutzwässer sollen durch Hauskläranlagen (Mehrkammerfaulgruben) mit einem nutzbaren Inhalt von mindestens 4,0 m<sup>3</sup> geleitet und im Untergrund versickert werden.



Städtebauliche Werte.

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 7,9401 ha
- b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 7,9401 ha
- c) Erschliessungsflächen
- |  |                           |           |
|--|---------------------------|-----------|
| 1) Strassen, Wege und Plätze vorhanden | 3.364,-m <sup>2</sup>     |           |
| geplant                                | 4.800,-m <sup>2</sup>     |           |
| 2) Parkflächen                         | <u>360,-m<sup>2</sup></u> |           |
| insgesamt:                             | 8.524,-m <sup>2</sup>     | 0,8524 ha |
- ( = 10,74% des Bruttobaugebietes)
- d) Das Nettobauland beträgt demnach 7,0877 ha
- davon sind bereits bebaut 3,1456 ha
- für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland 3,9421 ha
- e) Besiedlungsdichte
- vorhanden sind 14 Einf.-Häuser mit 14 WE
- 8 Mehrfam.- Häuser mit 18 WE
- geplant sind 41 Einf.-Häuser mit 41 WE
- insgesamt: 73 WE
- 73 WE x 3,5 = 256 Personen
- Besiedlungsdichte = 36 Personen je 1 ha Nettobauland
- f) Die gesamten zulässigen Geschossflächen betragen:
- |                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| 22.860 x 0,2 = | 4.572,- m <sup>2</sup>        |
| 45.377 x 0,4 = | 18.151,- m <sup>2</sup>       |
| 2.640 x 0,7 =  | <u>1.848,- m<sup>2</sup></u>  |
| insgesamt:     | <u>24.571,- m<sup>2</sup></u> |

22.5.  
Isenbüttel, den ~~26.3.~~1964

*W. Müller*  
Bürgermeister



*Helmut*  
Gem.-Rats-Mitglied