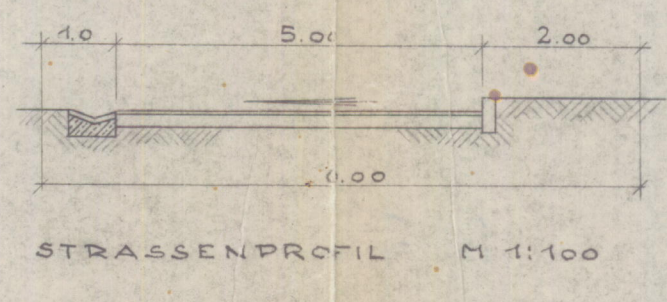
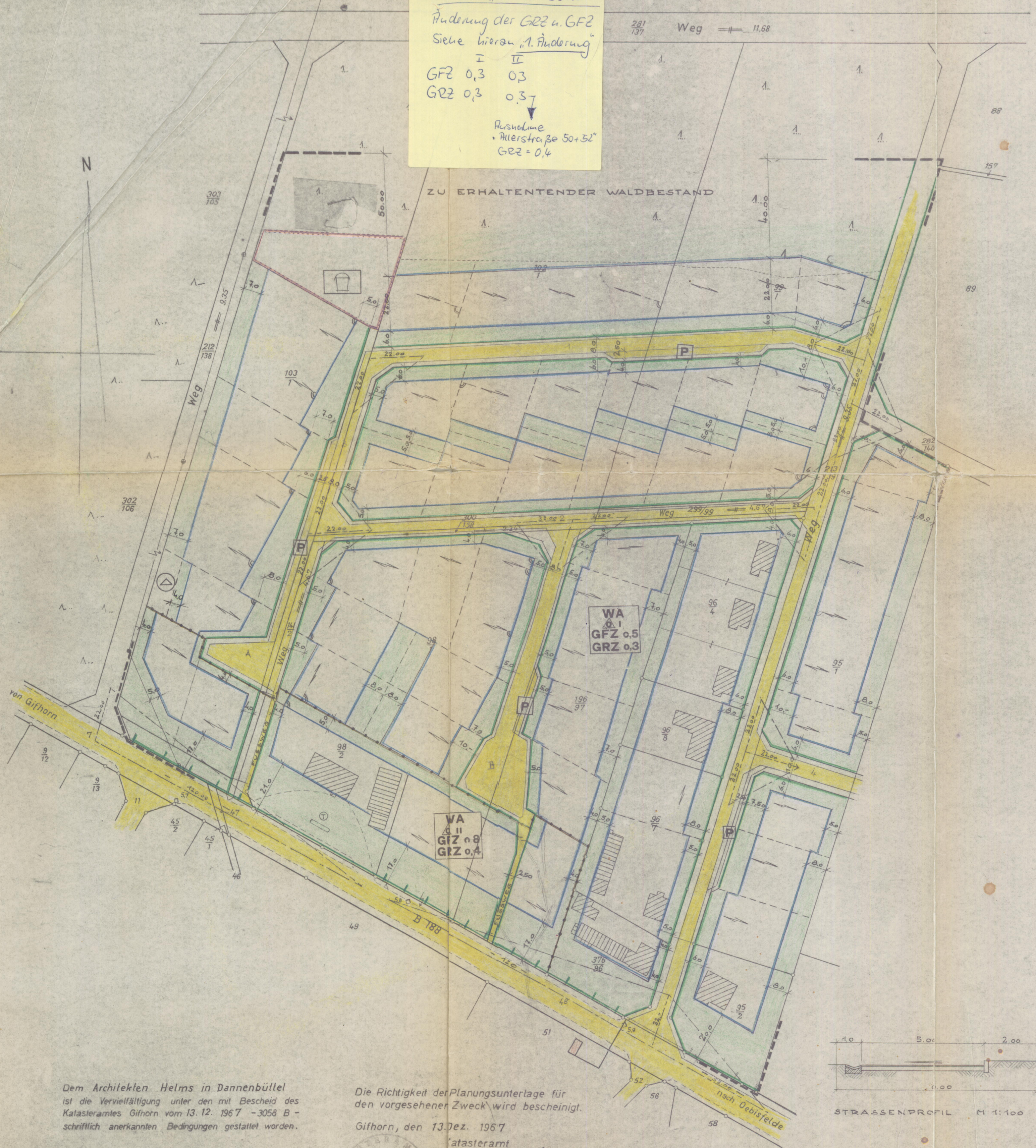


B-Plan „Kohlaischen“
 Änderung der GRZ u. GFZ
 Siehe hierzu „1. Änderung“
 I GFZ 0,3
 II GFZ 0,3
 Ausnahme
 „Auerstraße 50+52“
 GRZ = 0,4



DANNENBÜTTEL Kreis Gifhorn

BEBAUUNGSPLAN KOHLAISCHEN M:1000

AUSGEARBEITET
 IM AUFTRAG UND IM EINVERNEHMEN MIT DER
 GEMEINDE DANNENBÜTTEL
 DANNENBÜTTEL DEN 20. Sept. 1969

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 2 (6) DES BBAUG
 IN DER ZEIT VOM 12. 11. BIS 13. 12. 69
 AUF GRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM
 4. Nov. 1969

Künze
 DER BÜRGERMEISTER
Lehnert
 1. BEIGEORDNETER

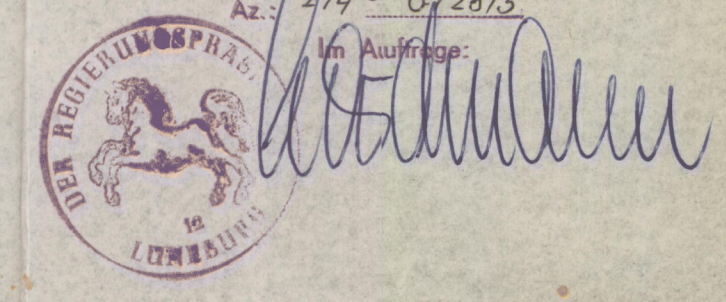
AUFGESTELLT GEM § 2 (1) BBAUG UND ALS SATZUNG
 GEM. § 10 BBAUG UND § 6 NGO VOM RAT DER
 GEMEINDE BESCHLOSSEN AM 15. 12. 1969
 DANNENBÜTTEL DEN 16. 12. 1969

Künze
 DER BÜRGERMEISTER
Gebert
 1. BEIGEORDNETER

DER LANDKREIS GIFHORN HAT KEINE BEDENKEN
 GIFHORN DEN 18. 2. 1970

Pyrn
 DER OBERKREISDIREKTOR
 1. 11.
 Kreisoberbaurat

Genehmigt
 gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes
 vom 23. 6. 60
 Lüneburg, den 8. Mai 1970
 Der Regierungspräsident
 Dezernat für Städtebau und Ortsplanung
 Az.: 214 - Gf 2813
 In Aufgabe:



ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 12 BBAUG AUF
 GRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 10. 5. 70
 MIT AUSHANG VOM 18. 5. 70 BIS 31. 5. 70

Künze
 DER BÜRGERMEISTER

- Zeichenerklärung**
- NICHT BINDENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - VORHANDENE BEBAUUNG
 - VORHANDENE ELT-FREILEITUNG
 - VORH. PARZELLENGRENZEN
 - ZU VERROKRENDER GRÄBEN
- Festsetzungen**
- BAUGRENZE
 - GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 - KINDERSPIELPLATZ
 - UMFORMERSTATION
HIER: ELT-TRAFO
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - ABGRENZUNG DES MASSES DER
BAULICHEN NUTZUNG
 - WA** ART DER BAULICHEN NUTZUNG
HIER: ALLGEM. WOHNGEBIET
 - BAUWEISE: OFFENE BAUWEISE
EINGESCHOSSIG NUR EINZEL-
UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
 - BAUWEISE: OFFENE BAUWEISE
ZWEIGESCHOSSIG, NUR EINZEL-
UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
 - GEBÄUDESTELLUNG
HAUPTFIRSTRICHTUNG
 - STRASSENBEGRENZUNGS-
LINIE
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
MIT ORTSDURCHFÄHRSGRENZE
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
 - STRASSENBEGRENZUNGS-
LINIE MIT ZUFÄHRTSVERBOT
 - SICHTDREIECKE

- 1.) Der im Norden des Plangebietes internhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Waldbestand ist zu erhalten und forstwirtschaftlich zu pflegen.
- 2.) Die für das Flurstück 370/96 festgelegten Baugrenzen gelten nur für Neubauten.
- 3.) Die Flächen internhalb der Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, und jeglichen Bewuchs bis 0,60 m Höhe über Straßenkante freizulassen.
- 4.) Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist als Ausnahme gem. § 31 BBAUG zulässig.
- 5.) Gem. § 4 Abs. 4 Baunutzungsverordnung dürfen die

Dem Architekten Helms in Dannenbüttel ist die Vervielfältigung unter den mit Bescheid des Katasteramtes Gifhorn vom 13. 12. 1967 - 3058 B - schriftlich anerkannten Bedingungen gestattet worden.

Die Richtigkeit der Planungsunterlage für den vorgesehenen Zweck wird bescheinigt.
 Gifhorn, den 13. Dez. 1967

Katasteramt
 Vermessungsoberrat



Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplan "Kohlaischer" der Gemeinde
Dannenbüttel, Krs. Glinde.

I. Allgemeine Begründung

Die Gemeinde Dannenbüttel sieht sich aufgrund der an-
stehenden Nachfrage an Baugrundstücken für Wohngebäude und
Familienvonweise im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes
veranlaßt, einen weiteren Bebauungsplan mit dem Ziel der
Bundesstraße 188, gegenüber dem bereits bestehenden Sied-
lung Filterberg, auszuweisen.

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

Der Plan ist auf die Errichtung von 55 Wohngebäuden über-
wiegend Einfamilienhäuser mit ca. 70 Wohnungen angelegt
und deckt den Wohnbedarf für voraussichtlich 10 Jahre.

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als
allgem. Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan schreibt eine Bebauung mit Wohngebäuden
mit nicht mehr als zwei Wohnungen in ein- und zweigeschos-
siger offener Bauweise vor. Der Ausbau des Dachgeschosses
zu einer selbständigen Wohnung sowie die Errichtung von
Ställen zur Kleintierhaltung ist zulässig.

Die Geschosflächenzahl bei den eingeschossigen Gebäuden
darf 0,5 und bei den zweigeschossigen Gebäuden 0,8 nicht
überschreiten.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 im Bereich der zweie-
schössigen Bauweise und 0,3 im Bereich der eingeschossigen
Bauweise.

II. Besondere Merkmale

Das Plangebiet ist bereits mit mehreren eingeschossigen
Wohnhäusern bebaut, die in den Jahren 1946 - 1959 errich-
tet wurden. An der Bundesstraße 188 sind 2 zweigeschossige
Wohnhäuser vorhanden. Die neu geplante Bebauung an dieser
Straße ist daher ebenfalls zweigeschossig vorgesehen. Das
verbleibende Baugebiet soll wie bereits vorhanden mit ein-
geschossigen Einfamilienhäusern bebaut werden.

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine Fläche für einen
Kinderspielplatz vorgesehen. Die im Norden und Westen des
Baugebietes liegenden Waldstücke sind wegen ihrer Schutz-
wirkung gegen Nord- und Westwinde zu erhalten und forst-
wirtschaftlich zu pflegen. Die Baugrenze wird aus diesem
Grunde vor den Wald gelegt sowie ein Streifen des Waldes
selbst in das Plangebiet einbezogen.

Die Straßenführung innerhalb des Plangebietes wird durch
die bereits vorhandenen Wege, die Bundesstraße 188 und
durch das Zufahrtsverbot zu dieser Straße bestimmt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine von der Bundesstraße 188 bei Km 5,9 abzweigende, ausgebaute Erschließungsstraße (Parz. 213/139) von der hinter den Gebäuden der Parzelle 96/4 eine Straße 8.- m breit einen bereits bestehenden Stichweg (Parz. 299/99) folgend abbiegt und endet dann in südl- Richtung verlaufend in einen Wendeplatz, da hier Zufahrtsverbot zur B 188 besteht. Der parallel zu dieser Straßenführung verlaufende offene Graben soll verrohrt werden. Eine Stichstraße in Nord-Süd-Richtung mit Wendeplatz am südl. Ende erschließt die hier liegenden Baugrundstücke. Gegenüber dem Baugrundstück Parz. 96/8 ist eine Straßenabzweigung eingeplant, um eine zukünftige weitere Entwicklung des Baugebietes in östliche Richtung auf das alte Dorf hin zu ermöglichen und dann ggf. als innerörtliche Entlastungsstraße der B 188 zu dienen.

III. Städtebauliche Werte

- a. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von: 8.5792 ha
davon sind Waldfläche: rd. 0.9400 "
- b. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach: 7.6392 ha
- c. Erschließungsfläche

1. Straßen, Wege, Plätze

<u>Bezeichnung</u>	<u>Querschnitt</u> m	<u>Länge</u> m	<u>Eckabrdg.</u> m ²	<u>Fläche</u> m ²
Vorhanden:				
Erschließungsstraße Parz. 213/139 (teilw.)	9,35	367,00		3.431,45
Ecken	2x9,50	$\frac{9,50}{2}$	90,25	
Weg Parz. 299/99	4,67	84,00		392,28
Ecken	5,00	$\frac{5,00}{2}$	12,50	
Graben (spätere Straße) Parz. 300/158	2,34	195,00		456,30
	2,34	108,00		252,72
Weg Parz. 141/2	4,67	107,00		499,69
Ecke	4,50	$\frac{4,50}{2}$	10,13	
			112,88	5.032,44 =
				5.145,32 m ²

<u>Bezeichnung</u>	<u>Querschnitt</u>	<u>Länge</u>	<u>Eckabrd.</u>	<u>Fläche</u>
	m	m	m ²	m ²
Geplant:				
Weg 2	(8,00 - 2,34)	106,00		599,96
Ecke	11,00	$\frac{8,00}{2}$	44,00	
"	5,00	$\frac{5,00}{2}$	12,50	
Weg 3	8,00 - (2,34+4,67)	65,00		64,35 +
Parkstreifen	2,50	63,00		157,50 +
Wendeplatz A	$\frac{20,00+8,00}{2}$	21,50		301,00 +
Weg	8,00	78,00		624,00 +
Parkstreifen	2,50	41,00		102,50 +
Weg I	8,00	188,00		1.504,00
Parkstreifen	2,50	61,00		152,50
Ecken	3 x 5,00	$\frac{5,00}{2}$	37,50	
Stichstraße zum Wendeplatz B	8,00	83,00		664,00
Ecken	2 x 5,00	$\frac{5,00}{2}$	25,00	
"	20,00	$\frac{8,00}{2}$	80,00	
Wendeplatz B	$\frac{31+15,00}{2}$	31,00		713,00
Straße gegenüber Parz. 96/8	10,00	40,00		400,00
Ecke	2 x 5,00	$\frac{5,00}{2}$	25,00	
Parkstreifen	2,50	50,00	224,00	125,00
			224,00	5.407,81 =
				5.631,81 m ²

+ Gemeindeeigentum

2. Parkflächen

(in vorstehender Fläche enthalten)

537,50 m²

3. Sonstige Erschließ. Flächen

(Kinderspielplatz)

$$\frac{12 + 40}{2}$$

55,50

1.443,00 m²

Zusammen: vorhandene Straßenflächen

5.145,52 "

Geplante Straßenflächen

5.651,81 "

Kinderspielplatz

1.443,00 "

12.220,13 m² =

1.2220 ha

= 16,00% des Bruttobaugebietes

d. Das Nettobauland beträgt mithin:

7.6392 ha

- 1.2220 "

6.4172 ha

6.4172 ha

davon sind bereits bebaut

1.1897 "

für die Bebauung noch zur Verfügung
stehendes Bauland

5.2275 ha

e. Besiedlungsdichte

Vorhanden sind:

7 Einfamilienwohnhäuser mit 10 WE

2 Zweifamilienwohnhäuser mit 4 WE

48 Einfamilienwohnhäuser mit 60 WE

5 Zweifamilienwohnhäuser mit 10 WE

zusammen:

84 WE

84 WE x 3,5 = 294 Personen

Besiedlungsdichte = rd. 56 Personen je ha Nettoland

f. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im
Bereich der

2-geschossigen Bebauung 6.822,40 m² Geschoßfläche

1-geschossigen Bebauung 27.822,00 m² Geschoßfläche

Die nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt
berechnet:

27.822,00 Geschoßfläche
55.644,00 Nettobauland = im eingeschossigen Bereich 0,5
Gfz

6.822,40 Geschoßfläche
8.528,00 Nettobauland = im Zweigeschossigen Bereich 0,8
Gfz

IV. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird an seiner westl. Seite durch die Bundesstraße 188 Gifhorn-Wolfsburg berührt, von dieser Straße 5,9 km abzweigend verläuft eine bereits mit einer festen Fahrbahndecke versehene Straße in Nord-Südrichtung die als Haupterschließungsstraße zu gelten hat. Von dieser Straße zweigt eine Ringstraße zur Erschließung des Baugebietes ab. Die Anlage dieser Ringstraße mit zwei Ein- und Ausfahrten empfiehlt sich um eine sichere Zu- und Abfahrt auch bei Ernstfällen wie Brand u.a. zu gewährleisten. Die geplanten Wohnstraßen des Baugebietes sollen in einer Breite von insgesamt 8.- m, mit einseitigem Hochbord und Gehweg, 5.- m breiter Fahrbahn und teilweise mit 2,50m breiten Parkstreifen in Schwarzdecke angelegt werden. Die Entwässerung der Straßen erfolgt durch Einläufe mit Anschluß an den zu verrohrenden Graben.

V. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde bereitet z.Zt. eine zentrale Wasserversorgung für die gesamte Gemeinde durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Wasserwerke Wolfsburg - Werk Westerbeck. Die Gemeinde hat den Beitritt zu einem Wasserbeschaffungsverband beschlossen.

Beglaubigter Gemeinderatsbeschluß liegt bei.

Mit der Fertigstellung der Anlagen ist im Jahre 1970-71 zu rechnen. Der Anschluß der Baugrundstücke des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgungsanlage ist technisch gewährleistet. Bis zum Bau einer zentralen Abwasserbeseitigungsanlage kommen als Übergangslösung Kleinkläranlagen nach DIN 1987 Ziff. 5,3 und DIN 4261 Ziff. 1,12 zur Ausführung.

Die Grundstücksgrößen, Bodenverhältnisse und der Grundwasserstand lassen eine Versickerung zu. Nach Erstellung und Inbetriebnahme der zentralen Anlagen besteht Anschlußzwang.

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen, Wege und Parkplätze mit einer Gesamtfläche von 10.777,13 m² vorgesehen, davon sind ausgebaut 3.521,70 " ² verbleiben noch auszubauen 7.255,43 m²

6.394,67 m² geplante Straßenflächen sind bereits öffentl. Wege bzw. ist gemeindeeigener Grundbesitz, verbl. 4.382,46 m² noch zu erwerben.

Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 45.- DM/m² für Freilegung der Flächen. Für Fahrbahn, Gehwege, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich hierfür Kosten von DM 7.255,43 x 45.- = 326.494,35 DM

Für den Erwerb der noch erforderlichen 4.382,46 m² Wegeflächen entstehen bei Annahme eines Satzes von 5.- DM/m²

Kosten von 21.912,30 DM

Gesamtkosten mitnin: 348.406,65 DM

=====

