

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.3.77). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 18.11.1980

[Signature]
Öffentlich best. Verm. Ing.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Dipl. Ing. H. Gade

Wolfsburg, den 5.5.1977
1.12.1979

[Signature]
Dipl. Ing.

Der Rat der Gemeinde Tappenbeck hat in seiner Sitzung am 19.7.1980 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 19.8.1976 (BGBl. I, S. 2296) am 11.7.1980 bis 22.9.1980 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 14.8.1980 bis 22.9.1980 öffentlich ausgelegen.
Tappenbeck, den 18.11.80

[Signature]
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Tappenbeck hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 4.10.1980 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Tappenbeck, den 18.11.80

[Signature]
1. stellv. Bürgermeister
[Signature]
Gemeindedirektor

Der vom Rat der Gemeinde Tappenbeck in der Sitzung vom 4.10.1980 beschlossene Bebauungsplan wird hiermit gemäß § 11 BBauG nach Maßgabe der Verfügung vom heutigen Tage genehmigt.

Braunschweig, den

Bezirksregierung Braunschweig

im Auftrage:

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind am im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan am rechtskräftig.
Tappenbeck, den

(L.S.) Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.6.1980 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Dieser Beschluss wurde mit Aushang vom 16.6.1980 ortsüblich bekannt gemacht.

Tappenbeck, den 18.11.80

[Signature]
Gemeindedirektor

Gemeinde Tappenbeck
Landkreis Gifhorn
Bebauungsplan
„Kohlgärten 1“
zugleich 1. Änderung des Bebauungs-
planes „Kirchhofstücke“
Maßstab 1:1000



Anschluß Bebauungsplan
"Kirchhofstücke"

Planzeichenerklärung u. Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck (siehe textliche Festsetzung)
- Baugrenze
- Allgemeines Wohngebiet
- Geschosßflächenzahl (GFZ)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- offene Bauweise
- Öffentliche Parkfläche
- Stellplätze
- Zu- und Abfahrtsverbot
- Mindestgröße der Baugrundstücke
- Nachrichtlich
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirchhofstücke"

Textliche Festsetzungen

- 1) Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Befanzen von mehr als 0,80m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 2) Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 bzw. 400 qm. Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt 20m (gemessen an der Straßengrenze).
- 3) Die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) 1 Bau NVO) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) 2 Bau NVO), Tankstellen (§ 4 (3) 5 Bau NVO) sowie Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (§ 4 (3) 6 Bau NVO) sind unzulässig.
- 4) Das Gebäudeteil auf dem Grundstück H.Nr. 35, das sich innerhalb der 20m-Bauverbotszone zur B 248 befindet, kann im bisherigen Umfang genutzt und unterhalten werden. Erst nach einem Abriss des bestehenden Gebäudeteiles sind bei einer erneuten Bebauung die festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.
- 5) Die höchstzulässige Höhe der Gebäude über Fahrbahnmitte - gemessen in der Gebäudemitte - wird wie folgt festgesetzt:

	1-geschossige Bauweise	2-geschossige Bauweise
Sockelhöhe	0,80m	0,50m
Fußplathöhe	3,80m	6,30m

Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 10m über Fahrbahnmitte.

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Kohlgärten I"
zugleich 1. Änderung
des Bebauungsplanes "Kirchhofstücke".

A. Allgemeines

A.1 Tappenbeck liegt an der B 248 von Fallersleben nach Ehra-Lessien ca. 1 km nördlich der Kreuzung der B 188 Gifhorn - Wolfsburg mit der B 248.

Straßenverbindungen bestehen nach Wolfsburg und der Kreisstadt Gifhorn über die B 248 und B 188, die Entfernungen betragen: 6 km bzw. 16 km.

Eine Bahnstation ist nicht vorhanden. Der nächste Bahnhof liegt in Fallersleben in einer Entfernung von 8 km.

Tappenbeck ist der Samtgemeinde Boldecker Land zugeordnet und hat z. Zt. 800 Einwohner.

A.2 Tappenbeck besteht aus 2 Ortsteilen; und zwar aus der alten Ortslage sowie der nach dem Kriege errichteten neuen Siedlung, die rd. 300 m südlich der alten Ortslage auf der Westseite der B 248 liegt.

Das neue Baugebiet liegt auf der Nordseite der nach dem Kriege errichteten neuen Siedlung. Mit ihm wird der Anfang gemacht, die bestehende Baulücke zum Altdorf zu schließen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von: 2,9 ha,

davon neues Baugebiet: 2,78 ha

davon aus "Kirchhofstücke!" 0,12 ha.

Im Gebiet befindet sich die Konzession Calberlah der Gewerkschaft Elwerath. Es handelt sich hierbei um die öffentlich rechtlich verliehene Berechtigung zur Suche, Bohrung und Förderung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Lt. der Stellungnahme der Gewerkschaften Brigitta und Elwerath vom 22.8.1979 werden andere Maßnahmen und Planungen dadurch nicht beeinträchtigt, solange aufgrund der Konzession keine bergbaulichen Aktivitäten erfolgt sind.

B. Vorbereitende Bauleitplanung

B.1 Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land entwickelt. In ihm sind die Flächen dieses Planes als Allgemeines Wohngebiet mit der Geschößflächenzahl von 0,3 dargestellt.

B.2 Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm ist für Tappenbeck die Eigenentwicklung vorgesehen.

C. Planung

C.1 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, da in der Gemeinde nicht genügend Baugrundstücke in anderen Baugebieten noch an Baulücken zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus handelt es sich bei diesem Baugebiet um einen Teil einer großen Baulücke zwischen dem Altdorf und der nach dem Kriege errichteten neuen Siedlung. Für das Gemeindeleben ist es von besonderer Bedeutung, daß diese Lücke geschlossen wird, damit zwischen den beiden Ortsteilen keine Entfremdung entsteht.

Ein Teil des Bebauungsplanes "Kirchhofstücke" mußte in den Geltungsbereich einbezogen werden, da die Haupterschließungsstraße für das neue Baugebiet (Steinweg) von der Poststraße abzweigt und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirchhofstücke" übergreift. Ferner wurde den Wünschen des Straßenbauamtes Celle entsprochen und das gesamte nördliche Sichtdreieck an der Einmündung der Poststraße auf die B 248 mit in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen.

C.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan wurde die Nutzung dieser Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgelegt, da es vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Um größere Belästigungen, vor allem von Geräuschen, auszuschließen, ist in diesem neuen Baugebiet die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, nichtstörende Gewerbebetriebe und Tankstellen, sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unzulässig.

Um zu verhindern, daß zu kleine Baugrundstücke geschaffen werden, die es nicht erlauben Wohngebäude entsprechend den heutigen Bedürfnissen zu errichten, ist festgesetzt:

Mindestgröße der Baugrundstücke: 500 qm bzw. 400 qm

Mindestbreite der Baugrundstücke: 20 m.

C.3 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde zur Vermeidung einer zu dichten Bebauung das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- | | |
|------------------------|-----|
| 1. Grundflächenzahl | 0,3 |
| Geschoßflächenzahl | 0,3 |
| Zahl der Vollgeschosse | I |
| Offene Bauweise | |

2. Die Gebäudehöhen:

Die höchstzulässige Höhe der Gebäude über Fahrbahnmitte - gemessen in der Gebäudemitte - wird wie folgt festgesetzt:

lappenbeck .

Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 9,0 m über Fahrbahnmitte.

3. Für die Flächen zweier Geschäftsgrundstücke zwischen den Planstraßen A und B auf der Ostseite des Steinweges:

- | | |
|--------------------|-------------------|
| Grundflächenzahl | 0,4 |
| Geschoßflächenzahl | 0,5 |
| Geschoßzahl | II (Höchstgrenze) |
| Offene Bauweise | |

Die Geschoßzahl ist für diesen Teil als 2-geschossig (Höchstgrenze) festgesetzt, um den Bauherren die Möglichkeit zu geben, das Erdgeschoß ganz als Geschäftsraum und das Obergeschoß als Wohnung zu nutzen.

D. Soziale Einrichtungen

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren, entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes, ist in diesem Baugebiet nicht erforderlich, da auf der Südseite der Poststraße, auf dem Flurstück 113/8, ein großer Spielplatz vorhanden ist. Die größte Fußwegentfernung dorthin beträgt 300 m.

E. Schutzpflanzungen

E.1 Die Ausweisung von Schutzpflanzungen wird nicht für erforderlich gehalten, da angenommen wird, daß von den zukünftigen Bauherren selbst entsprechende Bäume und Sträucher gepflanzt werden, so daß eine Eingrünung sowie auch ein gewisser Schutz gegen evtl. Einflüsse aus der freien Landschaft gegeben ist.

Darüber hinaus ist eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Norden und Westen geplant, so daß diese Schutzpflanzungen bei Erweiterung dieses Gebietes überflüssig würden.

E.2 Schutzmaßnahmen gegen evtl. Verkehrsbelästigungen von der B 248 werden ebenfalls nicht für erforderlich gehalten, da das Verkehrsaufkommen nicht sehr groß ist.

F. Erschließung

F.1 Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Poststraße aus über den "Steinweg", der später einmal nach Norden bis auf die "Stahlbergstraße" weitergeführt werden soll.

Vom "Steinweg" zweigen die Planstraße A und B nach Osten ab, die jeweils ca. 35 m vor der B 248 in einem Wendeplatz enden. Von den Wendeplätzen ist eine Fußwegverbindung zur B 248 vorgesehen. Diese Fußwegverbindung ist erforderlich, da entsprechend dem vorhandenen Geländegefälle das Schmutzwasser und auch Regenwasser über die Fußwege in die Hauptkanalisationsleitung in der B 248 geleitet werden muß.

Die Planstraße B soll später einmal bei Erweiterung des Baugebietes - bis an die vorhandene Bebauung auf der Südseite der Stahlbergstraße - in Form eines Ringes wieder auf den Steinweg zurückgeführt werden.

F.2 Straßenbreiten und Parkplätze

a) Steinweg

als Haupteerschließungsstraße für ca. 100 WE sowie als Verbindungsweg zwischen dem alten Dorf Tappenbeck und der nach dem Kriege errichteten neuen Siedlung:

10,00 m (2,0 m Fußweg, 6,0 m Fahrbahn, 2,0 m Fußweg)

Für diesen Bebauungsplan ist der Steinweg aber zunächst in einer Breite von 8 m vorgesehen, da für die derzeitige Bebauung ein einseitiger Fußweg ausreicht.

b) Planstraßen A und B

als Wohnstraßen

7,50 m (1,50 m Fußweg, 5,50 m Fahrbahn, 0,50 m Schrammbord)

Die Lage der Planstraßen A und B ist gegeben durch die Tatsache, daß die Eigentümer der Flurstücke 317/139 und 474/136 nicht verkaufsbereit sind, so daß eine wünschenswerte Verschiebung der Straßen zur Schaffung einer größeren Grundstückstiefe nicht möglich ist.

c) Fußwege zur B 248 von der Planstraße A und B

3 m Breite, ist erforderlich wegen Verlegen von Leitungen in den Fußweg.

d) Wendeplätze

21 m

e) Öffentliche Parkplätze

- 1) Als Längsparkstreifen neben der Fahrbahn in den Planstraßen A und B sowie im Steinweg, insgesamt 10
- 2) Parkplätze an den Wendeplätzen insgesamt 10.

Entlang der Grenze der B 248 ist aus Verkehrssicherheitsgründen - mit Ausnahme der vorhandenen Zufahrt zum Grundstück Hs. Nr.35 - ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Ein Teil der Gebäude auf dem Grundstück Hs. Nr.35 sind innerhalb der Bauverbotszone der B 248 errichtet. Zum Schutz der bestehenden Bebauung ist festgesetzt:

"Der Gebäudeteil auf dem Grundstück Hs.Nr.35, der sich innerhalb der 20 m Bauverbotszone der B 248 befindet, kann im bisherigen Umfang genutzt und unterhalten werden. Erst nach einem Abriß des bestehenden Gebäudeteiles sind bei einer erneuten Bebauung die festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.

F.3 Aus Sicherheitsgründen sind an den Straßeneinmündungen Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 22 x 22 m ausgewiesen, mit Ausnahme an der Einmündung der Poststraße auf die B 248, bei der die Schenkellängen 22 m x 120 m betragen.

G. Ver- und Entsorgung

a) Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

In einem Gutachten wurde festgestellt, daß sowohl die vorhandene Regen- als auch Schmutzwasserkanalisation den erhöhten Anforderungen nicht genügen. Zusätzliche Baumaßnahmen sind hierzu erforderlich. Durch die Erweiterungsarbeiten können noch die weiteren zukünftigen Baugebiete, die im Anschluß an diesen Planbereich liegen erschlossen werden.

Zuständig für die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Boldecker Land.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Wasserverbandes Vorsfelde. Die zu errichtende Wasserleitung muß lt. der Stellungnahme des Landkreises Gifhorn vom 7.9.1979 einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. In Abständen von 200 m sind Hydranten einzubauen. Davon muß mindestens ein Hydrant ein Überfluthydrant sein.

c) Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Landelektrizität Fallersleben sichergestellt.

d) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung von Haus- und Sperrmüll ist aufgrund der Satzung über die Müllbeseitigung im Landkreis Gifhorn durch den Anschluß an die zentrale Müllabfuhr sicherzustellen.

e) Post

Die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig bringt in ihrer Stellungnahme vom 5.2.1980 folgende Anregung, die bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist:

Der für die Verlegung von Versorgungseinrichtungen (Elektrizität, Wasser, Abwasser, Gas, Telefon usw.) in öffentlichen Straßen und Wegen zur Verfügung stehende Raum ist knapp und muß daher ökonomisch genutzt werden. Eine Erweiterung des Fernmeldenetzes für Breitbanddienste darf durch Vergabe des vorhandenen Straßenraumes nicht behindert werden. Es sollte alles unterlassen werden, wodurch die Auslegung von Kabeln für diese Dienste in Längsrichtung von öffentlichen Straßen und Wegen durch die Deutsche Bundespost behindert wird, damit sie ihrem Auftrag, eine moderne Fernmeldeinfrastruktur bereitzustellen, jederzeit nachkommen kann.

H. Bodenordnende Maßnahmen

Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen dieses Baugebietes wird die Gemeinde von den Grundstückseigentümern die Straßenflächen übernehmen.

Bei Weigerung der Grundstückseigentümer diese Flächen abzugeben, ist ein Enteignungsverfahren vorgesehen.

Nach erfolgtem Ausbau werden die Kosten für den Ausbau der Erschließungsanlagen entsprechend dem gültigen Ortsrecht verteilt.

Hierbei sind die Kosten wie folgt aufzubringen:

Gemeinde 10 %

Anlieger 90%.

Da der Ausbau der Erschließungsanlagen in diesem Baugebiet 1981 vorgesehen ist, so wird die Gemeinde die von ihr aufzubringenden Erschließungskosten im Haushaltsplan von 1981 bereitstellen. Es ist beabsichtigt für das Baugebiet einen Erschließungsträger nach § 123,3 BBauG einzusetzen.

Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird geschlossen werden. In diesem Vertrag wird die Fälligkeit des Gemeindeanteiles festgelegt werden.

I. Statistische Angaben

I.1 Flächenangaben

a) Gesamtfläche des Bebauungsplanbereiches rd. 2,9 ha

b) Straßen einschließlich der öffentlichen Parkplätze:

Bezeichnung	Querschnitt(m)	Länge(m)	Fläche(qm)
Steinweg	8,0	157	1256
	Eckabrundungen		30
Planstraße A	7,5	171	1282
	3	35	105
	Wendeplatz u. Parkplatz		390
	Eckabrundungen		30
Planstraße B	7,5	165	1238
	3	36	108
	Wendeplatz u. Parkplatz		390
Poststraße	5	37	185
	5	16	80
	Eckabrundung		18
Hauptstraße	5	120	600

Gesamtfläche der Erschließungsanlagen:

1. ohne Haupt- u. Poststraße:	4859
2. mit Haupt- u. Poststraße:	5742
% des Bruttobaugebietes (ohne Haupt- u. Poststraße)	17 %

I.2 Besiedlungsdichte

Geplant sind 28 Einfamilienhäuser mit je 1 WE

$$28 \times 3,5 = 98$$

Besiedlungsdichte: 42 Personen auf 1 ha Nettobauland.

K. Überschlägliche Kostenschätzung der Erschließung.

K.1 Kosten nach dem Bundesbaugesetz

a) Grunderwerb	ca.	40,35 x 4859 qm	196000,--
b) Erstmalige Erstellung der Erschließungsanlagen	ca.	151,-- x 5000 qm	753000,--
c) Straßenentwässerung	ca.	100 x 560	56000,--
d) Straßenbeleuchtung	ca.	11,36 x 1500,--	17000,--
		insgesamt:	1022000,--
davon Kostenträger Gemeinde (10 %):			102200,--
davon Kostenträger Anlieger (90 %):			919800,--
=====			

K.2 Sonstige Kosten

1. Wasserversorgung	2000 x	28	56000,--
2. Abwasser- u. Regen- wasserbeseitigung	784 x	560	439000,--
3. Elt-Versorgung	2000 x	28	56000,--
		insgesamt:	551000,--
davon Kostenträger Anlieger (100%)			551000,--
davon Kostenträger (Samtgemeinde(0 %))			-----,--
=====			

Der Planer:

Wolfsburg, den 4.6.1978
11.6.1980
9.7.1980

Für die Gemeinde:

Tappenbeck, den 4.10.1980.....

.....
Dipl.-Ing.



.....
stellv. Bürgermeister Gemeindedirektor

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan nebst
Bebauungsentwurf gemäß § 2 a Abs.6 BBauG vom ..21.7.1980....
bis ..23.8.1980... öffentlich ausgelegt. 18.8.1980
22.9.1980

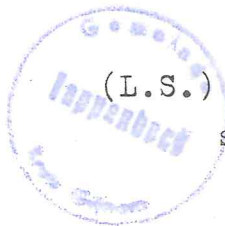
Tappenbeck, den ..18.11.80.....



.....[Signature].....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Tappenbeck hat diese Begründung zum
Bebauungsplan "Kohlgärten I" zugleich 1. Änderung des
Bebauungsplanes "Kirchhofstücke" in seiner Sitzung am
4.10.1980
..... beschlossen.

Tappenbeck, den ..18.11.80.....



(L.S.)

.....[Signature].....[Signature].....
stellv. Bürgermeister Gemeindedirektor