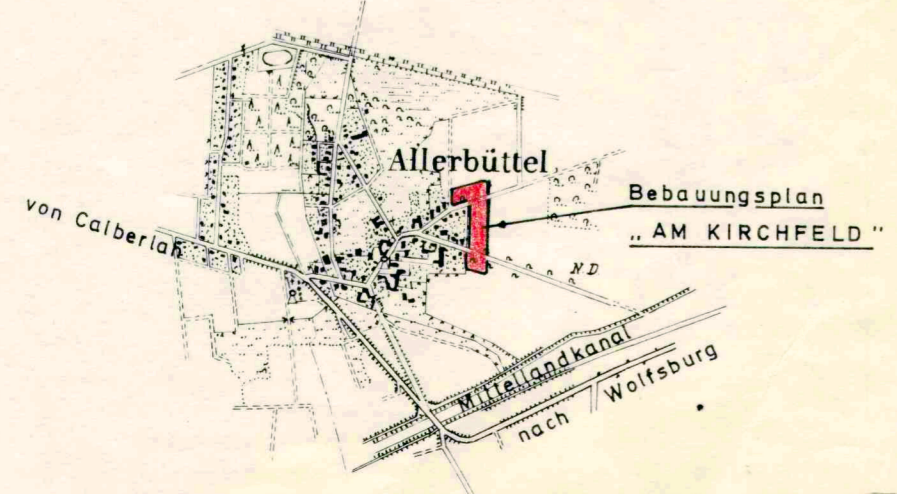


ÜBERSICHTSKARTE



**FESTSETZUNGEN:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- offene Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Sichtdreieck - von Bebauung und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80cm über Straßenkronen freizuhalten Fläche mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer-Flurst. 61/2, 610/61 u. 64
- Kinderspielplatz
- Trafostation
- dicht anzupflanzende standortstypische Bäume und Sträucher gemäß § 9 (1) Nr. 15 u. 16 BBauG

Ausnahmen gemäß § 31 (1) BBauG für die Errichtung von Kleingaragen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind zulässig, soweit die Garagen dem Bedarf der zugelassenen Nutzung entsprechend § 12 (2) BauNVO.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist gemäß § 31 (1) des BBauG als Ausnahme im Bebg.-Pl.-Bereich südlich des Wegestückes 294 / 236 zulässig.

**HINWEISE:**

- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Straßenverkehrsfläche
- aufzuhebende Grundstücksgrenze

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stande vom 29. 2. 1972 nach. Sie ist in Bezug auf Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 28. 3. 1972

(Siegel)                      Katasteramt  
gez.                      Unterschrift

ALLERBÜTTEL Kreis Gifhorn

**Bebauungsplan**  
**„AM KIRCHFELD“** M.=1:1000  
Gemarkung Allerbüttel, Flur 2 tlw.

Ausgearbeitet im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Allerbüttel.  
Gifhorn, den 28. Sept. 1971

*Syme*  
Bau.-Ing.

Öffentlich ausgelegt gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 17. 2. 1972 bis zum 17. 3. 1972 auf Grund der Bekanntmachung vom 8. 2. 1972



*Heuserkauf*  
(Gemeindedirektor)

Aufgestellt gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes und als Satzung gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom Rat der Gemeinde beschlossen am 28. 4. 1972

Allerbüttel, den 3. 5. 1972



*Heuserkauf*                      *Frane*  
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor/Ratsherr)

Der Landkreis Gifhorn hat keine Bedenken.

Gifhorn, den 7. 8. 72

Der Oberkreisdirektor  
Im Auftrage:

Bau - Assessor

(Genehmigungsvermerk)  
**Genehmigt**  
gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 60  
Aufgaben mit Ausnahme der rot umrandeten und gekrauzten Flächen.  
Lüneburg den 28. Sept. 1972  
Der Regierungspräsident  
für Städtebau und Ortsplanung  
AZ. 214 - Gi 6/2  
*Quitt*

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes auf Grund der Hinweisbekanntmachung vom \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Lüneburg Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

(Gemeindedirektor)

## B e g r ü n d u n g

zu dem Bebauungsplan "Am Kirchfeld"  
der Gemeinde Allerbüttel, Landkreis Gifhorn.

### I. Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Allerbüttel ist ein besonderer Bauplatzbedarf aus dem Ort selbst heraus festzustellen.

Die günstige Lage zwischen Wolfsburg und Gifhorn bietet Anreiz im Ort zu verbleiben.

Allerbüttel ist schon seit 1960 auch als Wohngemeinde anzusprechen und gehört seit 1969 zur Samtgemeinde Calberlah.

Die erforderlichen Folgeeinrichtungen sind geplant (Schule, Kanalisation usw.) und sollen gemeinsam mit Calberlah geschaffen werden.

Die Gemeinde beschloß aus diesem Grunde ein weiteres Baugebiet auszuweisen.

Hierdurch soll einerseits auch den Zweit-Kindern der Landwirte eine Baumöglichkeit im Ort gegeben und andererseits die Hilfe auf dem Hof der Eltern oder Geschwister erleichtert werden.

Der Bebauungsplan "Am Kirchfeld" ist zur Sicherung der Städtebaulichen Ordnung für seinen Geltungsbereich aufgestellt.

Es sind 23 Bauplätze vorgesehen.

### II. Art und Maß der baulichen Nutzung.

Der Bebauungsplan schreibt eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) in eingeschossiger Bauweise vor.

Die Grundflächenzahl ist mit 0.3, die Geschosflächenzahl bis 0.5 festgesetzt.

### III. Besondere Merkmale

Das Wohngebiet schließt in ortsplanerisch erwünschter Weise an die vorhandenen Wohngrundstücke an.

Eine verkehrsgerechte Verbindung der vorhandenen Gemeindewege wird durch die Planstraße erreicht.

Die im Norden vorgesehenen Flachdachhäuser sollen den Ausblick in die freie Landschaft für die künftigen Bewohner des Gebietes offen lassen.

Zur Abschirmung der landwirtschaftlichen Flächen zum Neubaugebiet hin ist ein 5,00 m breiter Grünstreifen vorgesehen.

#### IV. Verkehrliche Erschließung

Die vorhandenen Gemeindewege bieten sich zur Erschließung des Neubaugebietes an.

Die vorgesehene Planstraße bringt eine wünschenswerte Verbindung der gabelförmig auseinanderstrebenden Gemeindewege mit sich.

Die Planstraße ist mit 10,00 m Breite vorgesehen, da auf der Ostseite ein durchgehender 2,50 m breiter Parkplatzstreifen für den ruhenden Verkehr festgelegt ist.

#### V. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Allerbüttel ist an die vorhandenen Versorgungsanlagen des Wasser- und Bodenverbandes Oker-tal-Papenteich angeschlossen.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird damit sichergestellt.

Für die endgültige Lösung der Abwasserbeseitigung soll Allerbüttel an die geplante zentrale Anlage der Gemeinde Calberlah angeschlossen werden.

Bis zur Fertigstellung dieser Kanalisation sollen die Abwässer vorübergehend in Einzelkläranlagen unter Berücksichtigung der DIN 4261 geklärt und versickert werden.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von **3.3647** ha  
davon sind **0.1418 ha Kinderspielplatz, 0.5320 ha Wegefläche**

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach **2.6909** ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Planstraße	170 m	10		1700
+ <del>Wendepfad</del>				
<b>Ecken</b>	$\frac{2(4 \times 5)}{2}$			20
<b>Ecken</b>	$\frac{6 \times 5}{2}$			15
<b>Ecken</b>	$\frac{4 \times 4}{2}$			8
<b>Gemeindeweg</b>	106	14,5		1537
<b>Gemeindeweg</b>	160	10,5		1680
				<b>4960</b>
2. Parkflächen				--
3. Sonstige Erschl. Flächen				--
				<b>4960</b>

insgesamt:

= **18,4%** des Bruttobaugebietes.

**0.4960** ha

d) Das Nettobauland beträgt mithin  
davon sind bereits bebaut

**2.1949** ha

Für die Bebauung noch zur Verfg. stehendes Bauland:

**2.1949** ha

e) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind: Einzelhaus mit ca. -- WL WE

Mehrfamilienhäuser mit ca. -- WL

-- WE

Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

$$\begin{aligned}
 &= \text{qm} \\
 0.5400 \times 0.3 &= 1620 \text{ qm} \\
 1.6549 \times 0.5 &= 8275 \text{ qm} \\
 &= \underline{9895 \text{ qm}}
 \end{aligned}$$

Bei einer Annahme von ca. 1,5 WE je Bauplatz ergeben sich	<b>15 Bauplätze x 1,5, 8 Bauplätze x 1,0</b>	<b>30,5 WE</b>
	zusammen mit den vorhandenen	<u>    WE</u>
	ergeben sich insgesamt	<b>30,5 WE</b>
		=====

30,5 WE x 3,5 = 107 Personen

48 Personen je ha Nettobauland

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Straßen- und Parkflächen als Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von **4960** qm festgesetzt. Bei einer Annahme von **40,--DM** je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von **198.400,--DM**

Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde **10 % = 19840,--DM**

Auf die Eigentümer der Baugrundstücke werden demnach **90 % = 178560 DM**

nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksflächen und zulässigen Geschoßflächen verteilt.

Heranzuziehende Grundstücksfläche = WA ..... = **21949** qm

zugehörige Geschoßfläche ..... = **9895** qm

Sa = **31844** qm

Zu erheben sind hiernach  $\frac{178560}{31844} = 5,67$  DM je qm

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erfordern:

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gem. den §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

..... *Allerbüttel* ....., den 3.5. 1972

*Frenckamp*

Bürgermeister/Gemeindedirektor

