

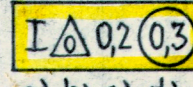



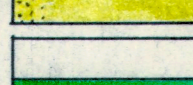


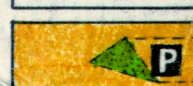

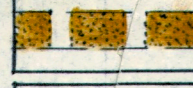

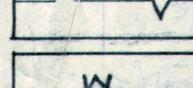



Gemeinde u. Gemarkung :  
**RIBBESBÜTTEL / AUSBÜTTEL**

**RIBBESBÜTTEL**  
 SAMTGEMEINDE ISENBÜTTEL  
 LANDKREIS GIFHORN  
**BEBAUUNGSPLAN**  
 Ausbüttel Nr. 3 „Lange Straße“

Flur 1 M. 1:1000

**FESTSETZUNGEN**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
-  Art der baulichen Nutzung: WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
-  Maß der baul. Nutzung, Bauweise:  
 a) Zahl der Vollgeschosse (hier Höchstgrenze)  
 b) offene Bauweise, aber nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 c) Grundflächenzahl, d) Geschossflächenzahl
-  Baugrenzen überbaubare Grundstücksfläche
-  Winkel von 90° festgesetzt
-  Begrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier nur zwischen Grünflächen)
-  Grünflächen: (siehe auch Textfests. Nr. 1)  
 K.s.p.platz  Parkanlage
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsfläche mit Straßen-Grünanl. und öffentlicher Parkfläche
-  Sichtdreieck, freizuhalten von jeder Sichtbehinderung - höher als 80 cm über Fahrbahnoberkante beider Straßen
-  mit Fahr- und Gehrechten zu belastende Fläche (FG) zugunsten des landw. Verkehrs, u. mit Leitungsrecht (L) zugunsten des Wasserverbandes Gifhorn
-  Hlfreileitung und Schutzzonegrenze (nur bei der 110-kV-Leitung)
-  Wasserleitung

**TEXTFESTSETZUNGEN**

- 1.) Die Grünflächen außer dem Spielplatz sind gemäß § 9(1) Nr. 15 u. 16 BBauG als Windschutzpflanzung anzulegen, Pflanzdichte 1 Busch oder Baum je qm, mit potentiell natürlichen Arten (= standortgerecht) mit einem Anteil Nadelhölzer.
- 2.) Die westliche Planbe- = 84 reichsgrenze auf d. Flurst. 106 ist parallel zu dessen Westgrenze zu vermessern. Ausgangspunkt ist der Schnittp. zw. Nordgrenze 106 und verlängerter Westgrenze 83/5.
- 3.) Die Ostseite des Wendeplatzes der Langen Straße und der Weg A sind parallel zur Wasserleitung zu vermessern, die dazu örtlich festzustellen ist. Die im Plan eingezeichnete Lage der Leitung beruht auf den Messen vom Wasserverband Gifhorn.

**HINWEISE**

- 1.) Bodenfunde von kulturhistorischer Bedeutung müssen dem Landkreis Gifhorn gemeldet werden.
- 2.) Bauanträge in einer 60-m-Zone entlang der Eisenbahnstrecke müssen der Bundesbahn zur Prüfung vorgelegt werden.
- 3.) Bauanträge auf Grundstücken, die von der 20-kV-Freileitung berührt oder überquert werden, müssen der Landel. GmbH. Fallersl. zur Prüfung vorgelegt werden.



**AUSGEARBEITET**

im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Ribbesbüttel.

HANNOVER, den 28.5.1976

DIPL.-ING. K. WLOTZKA  
 ARCHITEKT  
 ARCH.-K. NDS. EL.NR. 50  
 3 HANNOVER 91  
 TILLYSTRASSE 48

*K. Wlotzka*

**ÖFF. AUSGELEGT**

gemäß § 2(6) BBauG auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom 26.5.1976 in der Zeit vom 14.6. bis zum 16.7.1976 mit Begründung und Bebauungs-Entwurf nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 29.5.1976 durch Aushang vom 1.6. bis 21.7.1976.

RIBBESBÜTTEL, den 2.12.1976

*[Signature]*  
 Gemeindedirektor

**AUFGESTELLT**

gemäß § 2(1) BBauG und als Satzung gemäß § 10 BBauG sowie § 6 NIG vom Rat der Gemeinde Ribbesbüttel beschlossen in der Sitzung am 17. Sept. 1976.

RIBBESBÜTTEL, den 2.12.1976

*[Signature]*  
 Bürgermeister

**GESEHEN**

Der Landkreis Gifhorn

GIFHORN, den 14.7.1976

Der Oberkreisdirektor  
*[Signature]*  
 Bauberrat

**GENEHMIGT**

Genehmigt

gem. § 4 d. Bundesbaugesetzes

Lüneburg, den 21.9.1977

Der Regierungspräsident

G.Z.: 214-21102-GI 11/3

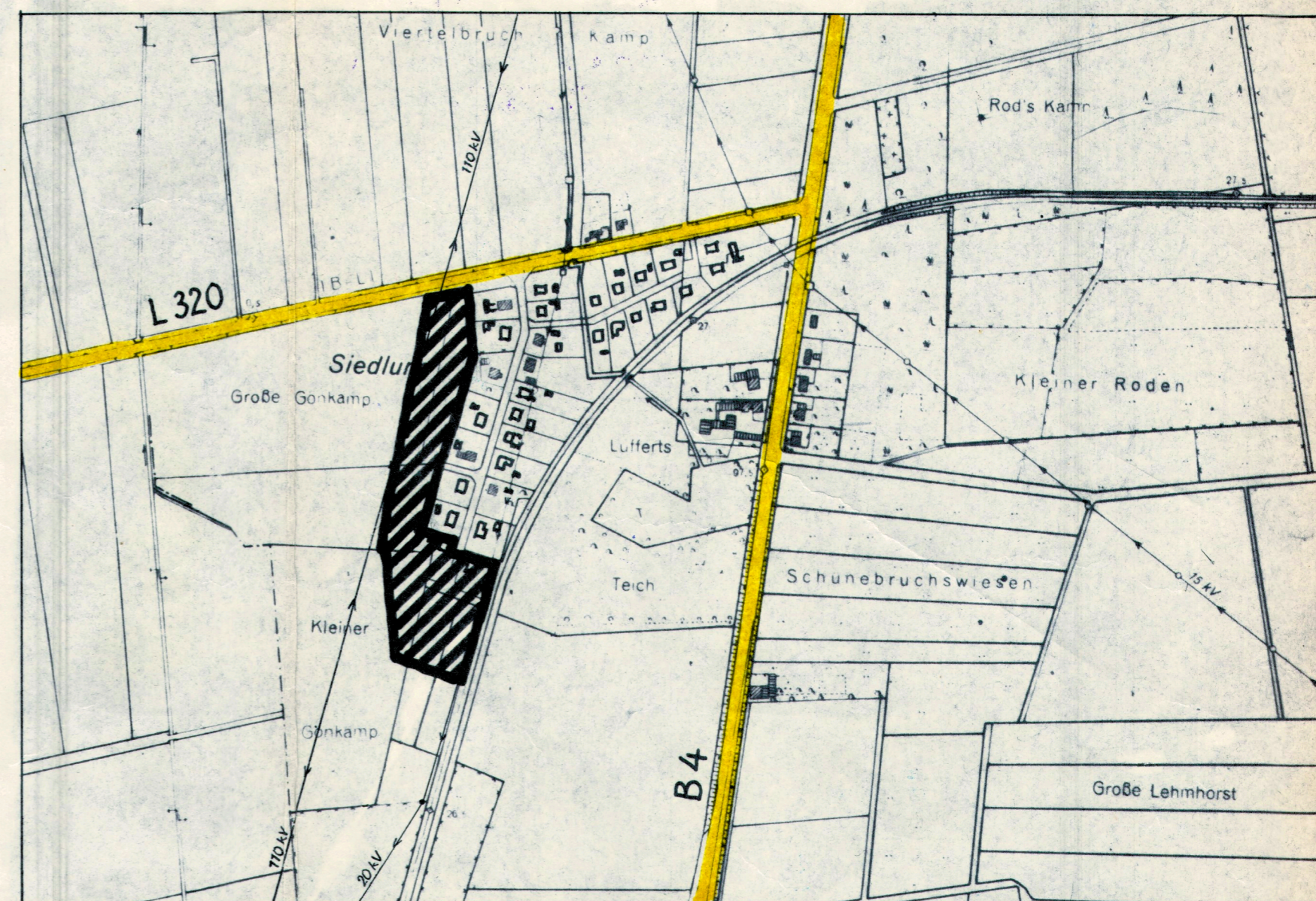
*[Signature]*  
 Gemeindedirektor

**ÖFF. AUSGELEGT**

gemäß § 12 BBauG auf Grund der Hinweisbekanntmachung vom 19.04.78 1978 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 11 vom 14.04.1978. Der Bebauungsplan Ausbüttel Nr. 3 ist damit am 18.04.1978 rechtsverbindlich geworden.

RIBBESBÜTTEL, den 1976

**LAGE IM ORT M. 1:5000**



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaul. bedeuts. baul. Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stande vom 28.9.1972 nach. Sie ist in Bezug auf Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. A.H. 10/72

Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen mit der örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, 30.11.1976  
 KATASTERAMT  
 in Vertretung  
*[Signature]*

V/76

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan AUSBÜTTEL Nr.3 „Lange Straße“  
der Gemeinde R i b b e s b ü t t e l ,  
Mitglied der Samtgemeinde Isenbüttel, Kreis Gifhorn

### I. Allgemeine Begründung

Nachdem der Bebauungsplan der damaligen Einzelgemeinde Ausbüttel seinerzeit wegen zu umfangreicher Erweiterung der „Siedlung“ nach Süden nicht die Genehmigung erhalten hat, inzwischen nach der Gemeindereform Ausbüttel zu Ribbesbüttel gehört, soll auf Beschluß des Gemeinderates die vorliegende Neufassung den Ortsteil abschließend baulich ordnen. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich nur noch auf den Südteil mit etwa 5 bis 6 neuen Baugrundstücken um einen Wendepplatz der bestehenden Langen Str. sowie auf die westliche Grünfläche als Windschutz und Spielplatz.

Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde ist die Nutzung entsprechend dargestellt.

### II. Besondere Merkmale des Planes

Für rd. 0,9 ha Fläche im Süden des Ortsteils wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt, rd. 1/4 davon ist bereits bebaut und wird nur zur Aufhebung früherer Wegeflächen und Anpassung überbaubarer Grundstücksflächen einbezogen. Als Maß der baulichen Nutzung werden I (ein Vollgeschoß), 0,2 (Grundflächenzahl) und 0,3 (Geschoßflächenzahl) ausgewiesen. Als Bauweise ist  $\triangle$  (offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) festgesetzt.

Die Grünfläche als Windschutz der Siedlung gegen die von Westen ungehindert wehenden Winde und für einen Kinderspielplatz wird das gemeindeeigene Flurstück 83/5 und die Verlängerung nach Süden ausgewiesen. Dabei nimmt die Westgrenze Rücksicht auf ein später parallel zugeschnittenes Reststück aus Fl.st. 106 für landwirtschaftliche Nutzung. Die Grünfläche für Windschutz erhält Textfestsetzungen über Pflanzart und -dichte. Der Spielplatz hat bei 630 qm Größe eine nutzbare Fläche von rd. 540 qm und reicht damit für die ganze Siedlung aus.

Von den bestehenden Eltfreileitungen werden die erforderlichen Abstände nach Angaben der Trägersgesellschaften eingehalten.

Eine überörtliche Wasserleitung durchschneidet das Plangebiet, sie erhält einen Streifen mit Leitungsrecht, soweit sie nicht in öffentlichen Verkehrsflächen liegt. Ihre Darstellung im Plan beruht auf Stichmaß-Angaben des Wasserverbandes, bei Tief- und Hochbauten und Vermessungsarbeiten ist ihre genaue Lage örtlich festzustellen.

### III. Verkehrliche Erschließung

Die vorhandene Lange Straße wird um rd. 35 m verlängert, erhält einen ausreichenden Wendepplatz mit Wendekreis von 9 m Radius plus Seitenplatz von 1,5 m. Zwei Wege verbinden den Platz mit dem verkürzten Bahnseitenweg (Rad-/Fußwegverbindung und landwirtschaftlicher Verkehr) und mit den landwirtschaftlichen Flächen im Westen. Der Weg A ist dabei auf die Trasse der Wasserleitung gelegt, mit 1 m Abstand zur Südostseite. Fünf öffentliche Parkplätze am Wendepplatz reichen für den Bedarf der Anlieger und zur Freihaltung des Wendekreises aus.

Der Weg Fl.st. 85/20 erhält durch die Grünfläche einen 6 m breiten Streifen mit Wegerecht zugunsten des landwirtschaft-

lichen Verkehrs als Fortsetzung.

Ein Sichtdreieck von 16/16 m setzt die Freihaltung der Übersicht an der Ecke des Bahnseitenweges fest. Durch Ortssatzung wird außerdem in Kürze geregelt, wie Ecken von Wegen und Straßen von Sichtbehinderung freizuhalten sind.

#### IV. Wasser- und Eltversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Trinkwasser wird durch das Netz des Wasserverbandes geliefert.

Eltversorgung ist ebenfalls gesichert.

Abwasser wird in Einzelkläranlagen geklärt und örtlich versickert. Der Ortsteil wird später an die neue Anlage Isenbüttel angeschlossen, die z.Zt. im Bau ist. Müll fährt ein Spezialunternehmen im Auftrag des Landkreises ab, Übergangsdeponie ist Leiferde, spätere Zentraldeponie Dalldorf.

#### V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,6795 ha  
davon ist Grünfläche Windschutz 7.064 qm  
und Kindersp.pl. 630 qm, zus. 0,7694 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt danach 0,9101 ha

c) Verkehrsflächen 1. Straßen und Wege

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Lange Str.	1,5/5,0/0,5	78,5	--	550
Wendeplatz				279
Weg A	6,0	44	4	268
Weg B	5,0	42	--	210
Weg B	6,0	19,5	8	125

1.436

2. Parkflächen

85

zusammen 16,7 % vom Bruttobaugebiet 1.521 = 0,1521 ha

d) Das Nettobauland beträgt mithin 0,7580 ha  
davon ist bereits bebaut 0,2352 ha  
und damit noch zur Bebauung zur Verfügung 0,5228 ha

e) Besiedlungsdichte

Vorhanden sind 2 Einzelhäuser mit etwa 3 WE

geplant sind 6 Grundstücke mit etwa 9 WE

zusammen 12 WE

Bei 3 Personen je WE ergeben sich  $12 \times 3 = 36$  Einwohner im Plangebiet, das sind 47 Einw. je ha Nettobauland.

Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen  $7.676 \times 0,3 = 2.303$  qm. Bei Ansatz von 180 qm Geschoßfläche je Einzelhaus ermöglichen diese 13 WE.

#### VI. Kosten der Durchführung des Planes

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Verkehrsflächen von insgesamt 1.521 qm Größe festgesetzt. Bei rd. 60,-- DM/qm für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung ergeben sich Gesamtkosten von 91.260,-- DM. Davon trägt die Gemeinde satzungsgemäß 10 % = 9.126,-- DM, die restlichen 90 % in Höhe von 82.134,-- DM werden auf die Anlieger verteilt.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Wasserleitung wird für Verlängerung etwa  $50 \times 35,- = 1.750,--$  DM erfordern, Kanalisation wird zunächst nicht gebaut.

3. Grünflächen

Die Anlage der Windschutzpflanzung wird etwa  $20,--$  DM/qm erfordern, das sind insgesamt 141.280,-- DM.

### VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau die erforderlichen Flächen zu erwerben. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen getroffen werden können, sollen die §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des Bundesbaugesetzes (Umlegung, Grenzregelung, Enteignung) angewendet werden. Der im Planbereich liegende Teil des Bahnseitenweges soll von der Bundesbahn übernommen werden.

### VIII. Bebauungs-Entwurf

Als Seite 4 dieser Begründung ist der Bebauungs-Entwurf beige-fügt, der die Planungselemente darstellt, die nicht nach § 9 BBauG festsetzbar sind. Das sind hier die vorgeschlagene Einteilung in Baugrundstücke, die Aufteilung der Verkehrsflächen (einschließlich Querprofil Lange Straße 1:200) und die mögliche Stellung neuer Häuser. Der Nordteil der Grünfläche ist fortgelassen worden, weil in diesem Teil des Plangebietes keine Erläuterungen zeichnerischer Art erforderlich sind.

R i b b e s b ü t t e l , den 1976

Bürgermeister

Ratsherr



Die Begründung hat gemäß § 2(6) BBauG zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 14.6. bis zum 16.7.1976 öffentlich ausgelegt.

Ribbesbüttel, den 6.12. 1976

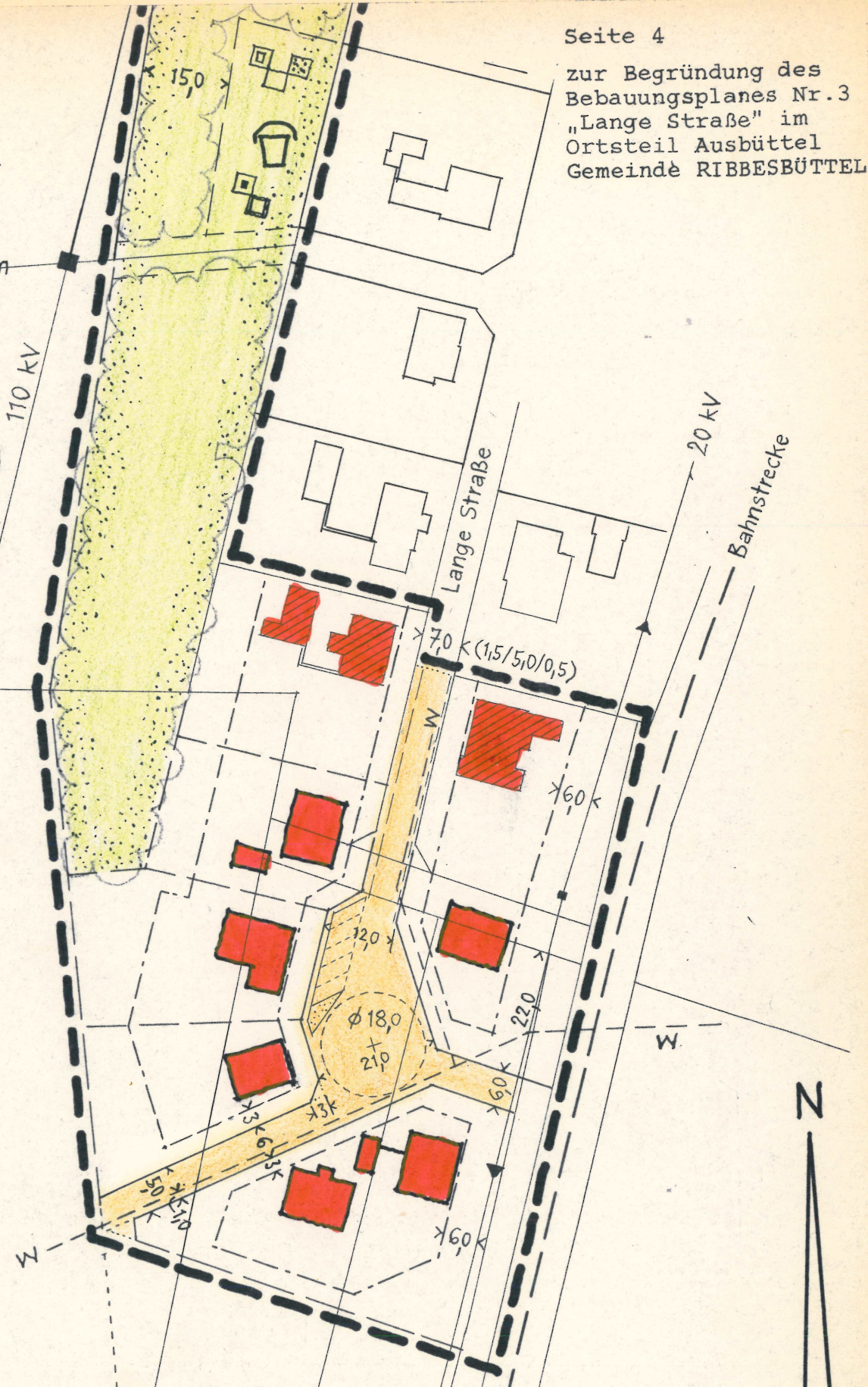
Bürgermeister



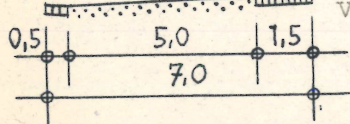
zur Begründung des  
Bebauungsplanes Nr.3  
"Lange Straße" im  
Ortsteil Ausbüttel  
Gemeinde RIBBESBÜTTEL

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Plangebietsgrenze
-  vorhandene Flurstücksgrenzen
-  vorgeschlagene Grundst.grenzen
-  vorhandene Gebäude
-  mögliche Stellung neuer Häuser
-  Straßenverkehrsfläche mit Fahrbahndarstellung und Parkplätzen
-  Wasserleitung
-  Grünflächen
-  Spielplatz
-  Eilfreileitung



Öffentlich ausgelegt zusammen mit dem Bebauungsplan "Lange Straße" in der Zeit vom 14. 6. 1976 bis 16. 7. 1976 nach Bekanntmachung vom 29. 5. 1976, Ribbesbüttel, d. 20. 12. 1976



Straßen-Querprofil M.1:200

Ausgearbeitet als Bestandteil der Begründung im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Ribbesbüttel

1:1000

BEBAUUNGS-ENTWURF  
zum Bebauungsplan  
"Lange Straße"

28.5.1976 K. W. [Signature]

