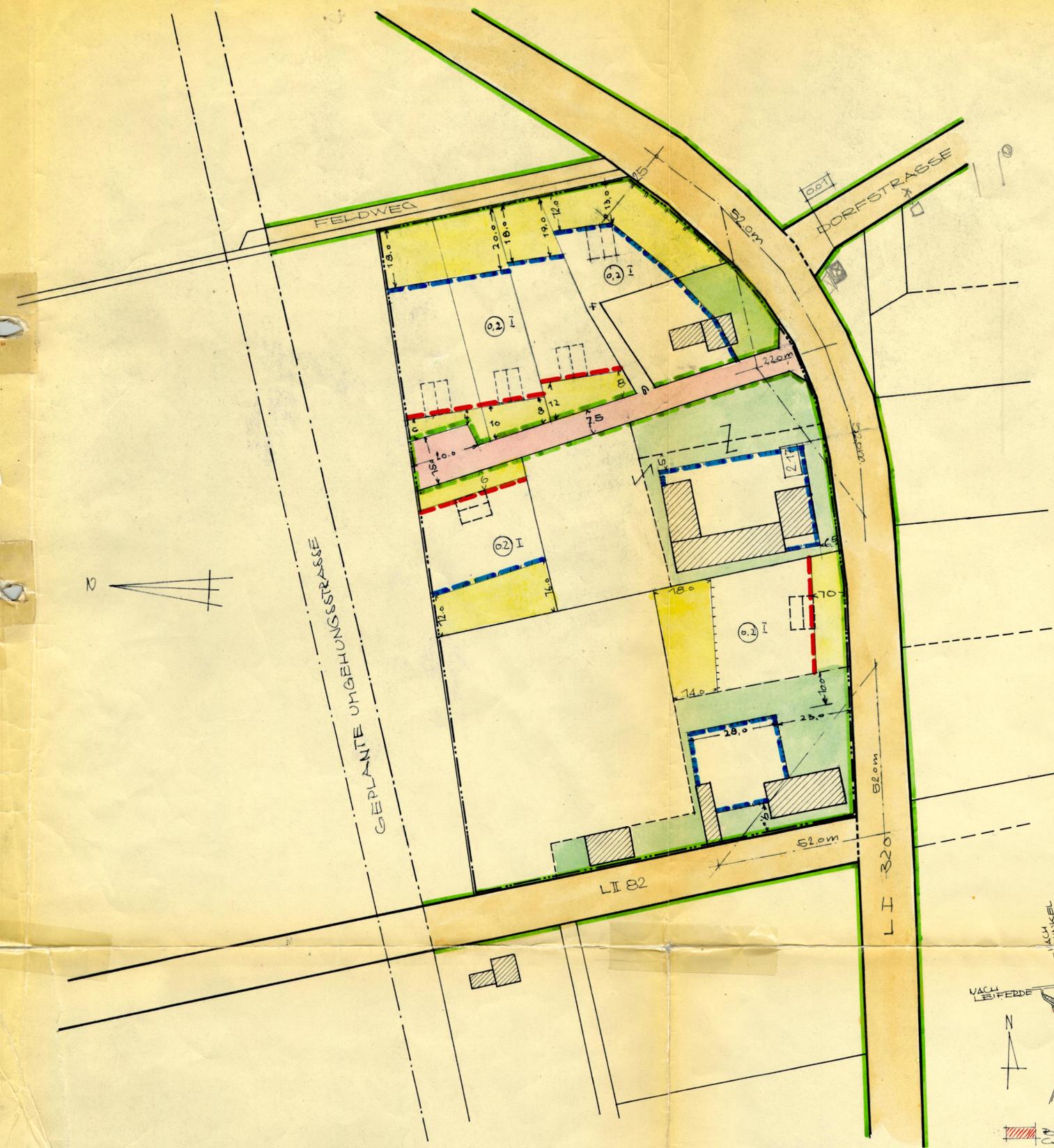


RIBBESBÜTTEL

KREIS GIFHORN

BEBAUUNGSPLAN AM ORTHOLZ

M 1:1000

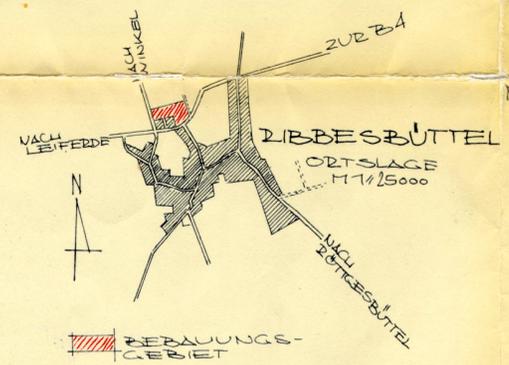


- | | | | |
|--|---|--|---|
| | GRENZE BBAUGEBIETES | | VORHANDENE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE |
| | VORHANDENE BEBAUUNG | | GEPLANTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE |
| | GEPLANTE BEBAUUNG KLEINSIEDLUNGSGEBIET | | PRIVATE, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE |
| | VORHANDENE PARZ. GR. | | GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN (= BEBAUB. GRUNDST.-FL. MAL ZUL. GESCHOSSZAHL) U. ZUL. GESCHOSSZ. |
| | ZWINGENDE BAULINIEU | | LAUWIRTSCH. FLÄCHE |
| | GRENZE DER ÜBERBAUB. GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN | | DARK PLATZ |
| | STRASSEUREGR.-LINIEU | | |
| | ZUFAHRTSVERBOT | | SCHUTTDREIECK |



BESONDERE SATZUNG ÜBER BAUGESTALTUNG IST ERLASSEN.

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE RIBBESBÜTTEL



DER ORTSPLANER

ARCHITEKT
ALBERT BANNOW
MEINE KREIS GIFHORN

GRASSEL, DEN 30.11.61

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 2(6) DES BBauG IN DER ZEIT VOM 10. 4. 62 BIS ZUM 10. 5. 1962 AUFGRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 3. 4. 1962

Wilmann
GEMEINDEDIREKTOR

AUFGESTELLT GEMÄSS § 2(1) DES BBauG UND AUSAUSLEGUNG GEM. § 10 D. BBauG VOM RAT DER GEMEINDE BESCHLOSSEN AM 5.9.62 RIBBESBÜTTEL, DEN 5.9.1962

Wilmann
BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIREKTOR

DER LANDKREIS GIFHORN HAT KEINE BEDENKEN. GIFHORN, DEN

Wilmann
DER OBERKREISDIREKTOR

GENEHMIGT GEMÄSS § 11 DES BBauG

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAGE

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 12 DES BBauG AUFGRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM

GEMEINDEDIREKTOR
Patsch

O r t s s a t z u n g

über besondere Anforderungen an die Baugestaltung
der Gemeinde Ribbesbüttel
Landkreis Gifhorn

Präambel

Kraft § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. 3. 1955 werden zur Verwirklichung einer einwandfreien baulichen Gestaltung auf Grund der §§ 2 und 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. 11. 1936 (RGBl. I, S. 938) im Einvernehmen mit dem Landkreis Gifhorn durch Beschluß des Rates der

Gemeinde R i b b e s b ü t t e l vom 5. 9. 1962

folgende besondere Anforderungen für die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen und die Grundstückseinfriedigung gestellt:

§ 1

Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das Baugebiet des Bebauungsplanes "Am Ortholz".

Dieses Baugebiet und seine Grenzen sind in dem Bebauungsplan "Am Ortholz" M. 1 : 1000 vom 30. 11. 1961 zeichnerisch dargestellt.

§ 2

Baukörper

1. Für die Gestaltung des Daches ist die im Bebauungsplan eingezeichnete Dachform maßgebend (Satteldach). Die Dachneigung muß 35 - 45 Grad betragen.
2. Drempel sind nur zulässig, wenn der Kniestock innen von Oberkante Erdgeschoßdecke aus gemessen nicht mehr als 0,80 m hoch ist und das Dach soweit heruntergezogen wird, daß die Dachrinnen etwa in Höhe der Erdgeschoßdecke liegen.
3. Dachaufbauten dürfen nicht länger als die Hälfte der Traufenlänge sein.
4. Schornsteine sind so anzuordnen, daß sie am First oder dicht daneben austreten.
5. Die Außenwände sind in hellgetönten Farben zu gestalten.

§ 3

Nebengebäude, Garagen, Einstellplätze und Außenanlagen

1. Nebengebäude (auch Garagen) haben sich den Hauptgebäuden im Material und Farbgebung anzupassen und sich in ihren Maßen diesen unterzuordnen.
2. Die Grundstückseinfriedigungen sind als Jäger-, Spriegelzaun (Lattenzaun) oder Hecke in einer Höhe bis 0,80 m auszuführen. Es können auch massive Sockel und Pfeiler ausgeführt werden. Der Sockel darf höchstens 30 cm hoch sein. Die Anzahl der Pfeiler an der Straßenseite muß auf 5 Stck. beschränkt bleiben.
3. Oberirdische Leitungen, Antennen und dergl., die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind im Benehmen mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde so anzuordnen, daß sie nicht störend und auffällig wirken.

§ 4

Nichtbefolgung

Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird hiermit ein Zwangsgeld bis zur Höhe von 200,-- DM angedroht. Das Verfahren richtet sich nach den §§ 35 - 37 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 21. 3. 1951 (Nds. GVBl. S. 79).

§ 5

Ausnahmen

Über Ausnahmen in Fällen unvertretbarer Härte entscheidet im Rahmen der Bauordnung für den Regierungsbezirk Lüneburg vom 30. 3. 1962 die Baugenehmigungsbehörde nach Anhören der Gemeinde.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Veröffentlichung in Kraft.

Beschlossen: Ribbesbüttel, den 5. 9. 1962

Rehmann
Bürgermeister



Philipp Blum
Ratsmitglied

wenden!

Genehmigt

gem. § d. Bundesbaugesetzes
vom 23. 6. 60

Auflagen

Lüneburg, den 196...

Der Regierungspräsident

Dezernat für Städtebau und Ortsplanung

Az.: I c/H 4 (39)

Im Auftrage:

Oberratings- u. -baurat

Genehmigt

gemäß § 3 (1) der Verordnung über
Baugestaltung vom 10. 11. 1936.

Der Regierungspräsident

Dezernat für Städtebau u. Ortsplanung

Az.: I c/H 4 (39) *GI 10015*

Lüneburg, den *31. Mai 1963*

Im Auftrage:

Oberratings- u. -baurat



Ausnahmen

Über Ausnahmen in Fällen unvertretbarer Härte entscheidet
im Rahmen der Bauordnung für den Regierungsbezirk Lüneburg
vom 30. 3. 1962 die Baugenehmigungsbehörde nach Anhören der
Gemeinde.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Verkündung
in Kraft.

Beschlossen: Rippenstiel, den 2. 9. 1962

[Handwritten signatures]



[Handwritten text]

[Handwritten text]

Satzung
zur Aufstellung des Bebauungsplanes
"Am Ortholz"
in der Gemeinde Ribbesbüttel, Kreis
Gifhorn

Auf Grund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. 3. 1955 (Nds. GVBl. S. 55) und der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I 1960 S. 341) hat der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel am^{5. 9. 1962} beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan "Am Ortholz" mit dem Datum vom 30. 11. 1961 wird zur Satzung der Gemeinde Ribbesbüttel erklärt. Er setzt durch Zeichen und Text die städtebauliche Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches fest.

Die Begründung des Bebauungsplanes ist ^{Erläuterung} ~~Bestandteil~~ des Planes.

§ 2

Art und Maß der baulichen Nutzung.

Der Bebauungsplan schreibt ein Kleinsiedlungsgebiet in offener eingeschossiger Bauweise vor. Die Grundflächenzahl wird auf 0,2 festgesetzt. - Zulässig sind Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlungen.

§ 3

Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ribbesbüttel, den^{5. 9. 1962}.....1962



[Signature] Bürgermeister *[Signature]* Gemeindevorstand

Wenden!

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan "Am Ortholz" der Gemeinde
Ribbesbüttel, Kreis Gifhorn

I.

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Ribbesbüttel besteht ein größerer Bedarf an Baugrundstücken für Kleinsiedlungen und für Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von ca. 9 Wohnungen, einschl. Einliegerwohnungen, abgestellt und deckt den Wohnbedarf, mit dem Bebauungsgebiet "Ortfeld" für voraussichtlich 5 Jahre.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt ein Kleinsiedlungsgebiet vor, und zwar in eingeschossiger offener Bauart. Die Grundflächenzahl

(Grundfläche) darf 0,2 nicht überschreiten. Die Zahl der Grundstücksfläche

Vollgeschosse wird auf 1 Geschoß festgesetzt.

III.

Besondere Merkmale

- a) Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- b) Zur L.N. 320 dürfen von dem östlichen Wohngrundstück keine direkten Zufahrten angelegt werden.
- c) Der Ausbau der Dachbodenräume zu selbständigen Wohnungen in den eingeschossigen Wohnhäusern ist zulässig.
- d) Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch Anschluß an die zentrale Gemeindewasserversorgungsanlage gesichert.
- e) Die Oberflächenwasser sind vor Beginn der Bebauung ordnungsgemäß durch eine Kanalisation abzuleiten. - Die Beseitigung der Schmutzabwässer muß durch eine Hauskläranlage von 5,0 cbm Inhalt für ein 1-Familienhaus und von 8,0 cbm Inhalt für ein 2-Familienwohnhaus und Untergrundversickerung erfolgen. - Nach Anlage einer Ortskanalisation sind alle Abwässer dieser zuzuleiten. Stalljauche pp. ist in wasserdichten Φ Gruben zu sammeln und landwirtschaftlich zu verwerten.

IV.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Größe von ca.	2,36 ha
b) Verkehrsflächen, Grünflächen usw. haben	0,11 ha
c) Das Nettobauland beträgt mithin	2,25 ha
davon bereits bebaut	1,55 ha
d) Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	0,70 ha
e) Bei einer Geschoßflächenzahl von 0,2 beträgt die zulässige Geschoßfläche	0,14 ha
f) Bei einer Geschoßfläche von 100 qm je Wohnung können errichtet werden	14 WE
Vorhanden sind	6 WE
Die Gesamtzahl der Wohnung beträgt mithin	20 WE

Besiedlungsdichte:

20 WE x 3,5 Personen = 70 Personen

= 31 Personen je ha/Nettobauland

bei voller Ausnutzung der festgesetzten Geschoßflächen-
zahlen.

Voraussichtliche tatsächliche Besiedlungsdichte:

9 Gebäude x 1,5 = 14 WE x 3,5 = 49 Personen

= rd. 22 Einwohner je ha Nettobauland.

V.

Bauordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Plätze die für den Gemeinbedarf 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, gemäß der §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

VI.

Kosten der Durchführung des Planes

Im Plangebiet sind Straßen, Wege und Plätze mit einer Gesamtfläche von ca. 1100 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 30,-- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 33.000,-- DM.

Nach den Bestimmungen des BBauG muß die Gemeinde von dem Erschließungsaufwand mindestens 10 % selbst tragen. (§§ 128 u. 129 BBauG).

Ribbesbüttel, den 5. 1962

Wichmann
Bürgermeister

Philipp Blass
~~Gemeindedirektor~~
Ratsherr

