

Maßstab 1:1000
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Gemarkung: Ribbesbüttel Flur 2
 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 19 Abs. 4 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. Juli 1985 - Bld. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauplanung.



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanV 81)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MDe DORFGEBIETE, EINGESCHRÄNKT, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL
1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0 OFFENE BAUWEISE
 --- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
P OFFENTLICHE PARKFLACHE
SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 3
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT, nachrichtlich übernommen aus § 24 Abs. 1 NStrG.

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

▶▶▶ HAUPTWASSERLEITUNG

GRÜNFLÄCHEN

■ GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS D. 1. TEILW. ÄND. U. 1. TEILW. AUFHEBUNG
 - - - - - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 L L L L L GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANS "AM WESTERHOLZ"
 ▨ AUFHEBUNGSBEREICH DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- DAS DORFGEBIET MD GEM. § 5 BAUNVO IST GEM. § 1 (4) BAUNVO GELIEDERT. IM EINGESCHRÄNKTEN DORFGEBIET MDe SIND NICHT ZULASSIG:
 SONSTIGE NICHT STÖRENDE GWERBEBETRIEBE, TANKSTELLEN, WIRTSCHAFTSSTELLEN LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER BETRIEBE UND DIE DAZUGEHÖRIGEN WOHNUMGEBAUDE UND WOHNGEBÄUDE SOWIE BETRIEBE ZUR VERARBEITUNG UND SAMMLUNG LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER ERZEUGNISSE.
- MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB BETRÄGT DIE MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE 700 qm UND DIE MINDESTGRUNDSTÜCKSBREITE 20 m BEI NEU ZU BILDENDEN BAUGRUNDSTÜCKEN
- IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULÄSSIG:
 a) STELLPLATZE UND GARAGEN
 b) NEBENANLAGEN I. S. DES § 14 (1) BAUNVO, EINFRIEDUNGEN UND BEWUCHS MIT MEHR ALS 0,8m HOHE ÜBER STRASSENKRÖNEN; HIERVON AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINEM KRONENANSATZ NICHT UNTER 2,50 m.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

IN DER BAUVERBOTSZONE SIND GEM. § 24 ABS. 1 NSTG NICHT ZULÄSSIG:
 - HOCHBAUTEN
 - BAULICHE ANLAGEN, DIE GEM. § 69 NBAUO GENEHMIGUNGSFREI SIND
 - WERBEANLAGEN

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3; 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.V.m. § 40 Abs. 1 Nr. 4 und 5 der Nieders. Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) - sämtliche Gesetze in der zur Zeit geltenden Fassung - hat der RAat der Gemeinde Ribbesbüttel diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 11.05.1992
 gez. Kruiser, Bürgermeister
 gez. Sieghahn, Gemeinde-/Stadtdirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.11.1988 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.09.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Ribbesbüttel, den 11.05.1992
 gez. Sieghahn, Stadt/Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.05.1989). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 23.08.1990
 gez. Gade, Ortsbauamtsleiter

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Büro für Stadtplanung
 Bohlweg 1 Ruf 16061
 3300 Braunschweig

Braunschweig, den 01.08.90

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

....., den

....., den

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.1990 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 11.05.1992
 gez. Sieghahn, Stadt/Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist der/dem Landkreis Gifhorn am 11.05.92 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Die/der Landkreis Gifhorn... hat am 03.09.1992 (Az.: 634/170-0016/013/d) erklärt, daß sie/er unter Auflagen/mit Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn, den 03.09.1992
 gez. Bothe, Bezirksverordn./Landkreis Der Oberkreisdirektor im Auftrage

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den am (Az.:) genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Wegen der Auflagen/Maßgaben hat die Stadt/Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

....., den

....., den

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 30.09.1992 im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.1992 in Kraft getreten.

Ribbesbüttel, den 11.05.1992
 gez. Sieghahn, Stadt/Gemeindedirektor

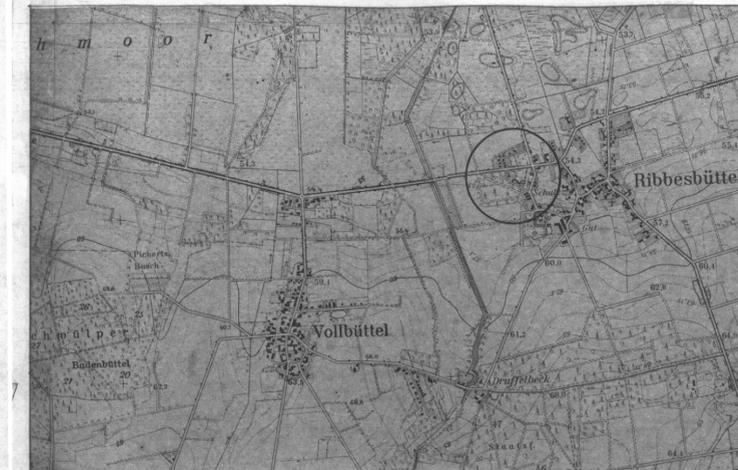
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

....., den

....., den

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

....., den



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, daß die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegter Urschrift übereinstimmt.

....., den

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 3300 Braunschweig

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 81)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



MDe

DORFGEBIETE, EINGESCHRÄNKT, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0.3

GRUNDFLÄCHENZAHL

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0

OFFENE BAUWEISE



BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

P

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 3



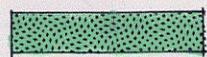
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT, nachrichtlich übernommen aus § 24 Abs. 1 NStrG.

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



HAUPTWASSERLEITUNG

GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

BEGRÜNDUNG

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4 AM WESTERHOLZ, 1. TEILWEISE ÄNDERUNG UND
1. TEILWEISE AUFHEBUNG der Gemeinde Ribbesbüttel, Samtgemeinde
Isenbüttel Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Ribbesbüttel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel. Sie liegt in der Peripherie des Samtgemeindegebietes am Nordrand des Papenteiches. Für die Gemeinde gibt es keine besonderen landesplanerischen Zielvorgaben¹⁾. Somit ist lediglich für die Deckung des Eigenbedarfs Sorge zu tragen.

Die Gemeinde ist über die L 320 an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Nach den Festlegungen des Landesraumordnungsprogramms²⁾ gehört die Gemeinde zum Ordnungsraum Braunschweig.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel sowie aus dem genehmigten Bebauungsplan Nr. 4 "AM WESTERHOLZ" entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um die Größe des erfaßten Baugebietes an den tatsächlich vorhandenen Eigenbedarf und die veränderten Zielvorstellungen der Gemeinde in diesem Bereich anzupassen. Gleichzeitig wird auch im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege das natürliche Bild des westlichen Ortsrandes der Gemeinde gesichert.

1) Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Gifhorn, 1986

2) Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 1982

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "AM WESTERHOLZ, 1. TEILWEISE ÄNDERUNG UND 1. TEILWEISE AUFHEBUNG" trägt die Gemeinde der Tatsache Rechnung, daß der Bedarf an Bauflächen im Gemeindegebiet in geringerem Maße ansteigt, als bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 "AM WESTERHOLZ" ursprünglich angenommen wurde.

Der geringere Flächenbedarf führt dazu, daß unter Berücksichtigung der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege der Bebauungsplan für die im Westen des bisherigen Geltungsbereichs liegende Waldparzelle (Teil des Westerholzes) aufgehoben wird. Im Rahmen der textlichen Festsetzung wird für das Plangebiet eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm bei einer Mindestgrundstücksbreite von 20 m festgelegt. Der Punkt I, 3. Pflanzbindung entfällt.

Wesentliche Änderungen vorhandener oder geplanter Infrastrukturmaßnahmen ergeben sich nicht. Die ursprünglich geplanten Verkehrsflächen werden reduziert.

Die in der Urfassung des Plans enthaltene örtliche Bauvorschrift über Gestaltung bleibt von der Planänderung unberührt.

1.4 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN

- Abfallbeseitigung

Der Landkreis Gifhorn weist mit Schreiben vom 14.09.1989 darauf hin, daß die Müllabfuhr die westlich gelegenen Grundstücke nicht direkt anfahren kann. Die Nutzer dieser Grundstücke müssen ihre Abfallcontainer an den Abfuhrtagen dort bereitstellen, wo die Entleerung durch die Müllfahrzeuge vorgenommen werden kann und nach erfolgter Abfuhr die Container auf die privaten Grundstücke zurückholen.

- Immissionsschutz

Das Straßenbauamt Wolfenbüttel weist mit Schreiben vom 08.09.1989 darauf hin, daß seitens des Landes keine Lärmschutzmaßnahmen an der L 320 vorgesehen sind.

- Fernmeldewesen

Die Deutsche Bundespost weist mit Schreiben vom 14.09.1989 darauf hin, daß Baumaßnahmen für die Koordinierung mit dem Ausbau des Fernmeldenetzes möglichst frühzeitig dem Fernmeldeamt Uelzen, Postfach 1 00, in Uelzen, Dienststelle P1L, Telefon (05 81) 81 56 17, anzuzeigen sind.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. §§ 4 (1)/3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Ver-

bindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten. Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

LK Gifhorn keine Bedenken
14.09.89 Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:

Abfallwirtschaft:

Ich weise darauf hin, daß durch die Ausweisung der öffentlichen Grünanlage im westlichen Plangelungsbereich vor den Grundstücken Haus Nr. 11 und Haus Nr. 13 der Straße "Westerholz" die Müllfahrzeuge der Müllabfuhr diese Grundstückenicht mehr direkt anfahren können. Ich bitte, dafür Sorge zu tragen, daß die Nutzer dieser Grundstücke ihre Abfallbehälter an den Abfuhrtagen dort bereitstellen, wo die Fahrzeuge der Müllabfuhr anfahren können.

In der textlichen Festsetzung Nr. 3. b) ist die Höhe der Einfriedungen bzw. des Bewuchses auf 0,80 m über Straßenkrone zu ändern.

Beschluß:

Die Anregungen des Landkreises werden beachtet. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

Im Interesse einer geregelten Abfallbeseitigung wird in der Begründung darauf hingewiesen, daß die Müllcontainer an den Abfuhrtagen so an die Straße gestellt werden, daß sie von den Müllfahrzeugen entleert werden können. Die zulässig Höhe von Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken wird auf Anregung des Landkreises auf 0,80 m beschränkt.

Straßenbauamt Das o.a. Baugebiet liegt südlich der Landesstraße
WF 08.09.89 320 teilweise innerhalb und teilweise außerhalb
der für Ribbesbüttel festgesetzten Ortsdurchfahrts-
grenzen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt rückwärtig über vorhandene Gemeindestraßen.

Entlang der freien Strecke der Landesstraße 320 ist ein Zu- und Abfahrtsverbot zum ausgewiesenen Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße in den o.a. Bebauungsplan einzutragen.

Die Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Nieders. Stra-

Baugesetz ist in den o.a. Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 Baugesetzbuch einzutragen. Nach dem Nieders. Straßengesetz des § 24 dürfen Hochbauten entlang der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,00 m - gemessen vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn - nicht errichtet werden. Es ist durch geeignete zeichnerische bzw. textliche Festsetzungen sicherzustellen, daß in der vorerwähnten Bauverbotszone auch Nebenanlagen, nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Nebenanlagen, nicht errichtet werden dürfen.

Es wird darauf hingewiesen, daß seitens des Landes keine Lärmschutzmaßnahmen entlang der Landesstraße vorgesehen sind und auch keine Kosten hierfür genommen werden.

Beschluß:

Die Anregungen des Straßenbauamtes werden beachtet. Es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit der Einschränkung gem. § 3 (3) Satz 1, 2. Halbsatz BauGB.

Nds. Landesamt f. Bodenforsch. 24.08.89 keine Bedenken
Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054.

Beschluß:

Baugrunduntersuchungen werden erforderlichenfalls vor Realisierung von Bauvorhaben durchgeführt.

Landwirtsch.-Kammer Hannover 15.09.89 Durch die 1. teilweise Aufhebung bzw. Änderung wird für die im Westen des bisherigen Geltungsbereiches liegende Waldparzelle die städtebauliche Nutzung aufgehoben. Es entfällt die Pflanzbindung und die örtliche Bauvorschrift.
Mit der Planung sind wir einverstanden.

Beschluß:

Die örtliche Bauvorschrift bleibt von dieser Planänderung unberührt. Darauf wird in der Planzeichnung und Begründung hingewiesen.

Begründung:

Die örtliche Bauvorschrift regelt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Westerholz" die Gestaltung der Einfriedungen. Sie soll bestehen bleiben, d. h. sie gilt für den Bereich der 1. Änderung unverändert weiter. Darauf wird in der Planzeichnung und Begründung gesondert hingewiesen.

Dt. Bundespost 14.09.89 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Uelzen, Postfach 1 00, in Uelzen, Dienststelle PIL, Telefon (05 81) 81 56 17, so früh wie möglich, mindestens neun Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Beschluß:

Die Hinweise der Deutschen Bundespost werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

Im Interesse einer geregelten Versorgung mit Fernmeldeanlagen erfolgt in der Begründung ein gesonderter Hinweis, daß Baumaßnahmen frühzeitig anzumelden sind.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) BauGB sind von Trägern öffentlicher Belange und Dritten weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht worden.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAU- UNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der Erschließungsstraßen erfolgt durch die Gemeinde Ribbesbüttel.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung *)
- Grenzregelung *)
- Enteignung *)

*) Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Durch die vorliegende 1. teilweise Änderung und 1. teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen gegenüber der Urfassung keine Mehrkosten. Auf Kostenberechnungen wird daher verzichtet.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind Straßenbaumaßnahmen durchzuführen.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Ribbesbüttel vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge erhoben.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2)
BauGB vom ... 23.08.1989
bis ... 25.09.1989

öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleit-
planverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung
am ... 13.06.1990

durch den Rat der Gemeinde Ribbesbüttel als Begründung zum
B-Plan "AM WESTERHOLZ, 1. TEILWEISE ÄNDERUNG UND TEILWEISE
AUFHEBUNG" beschlossen.

Ribbesbüttel, den ... 11.05.1992

Siegel

... gez. Knupper
(Bürgermeister)

... gez. Stieghahn
(Gemeindedirektor)