

**PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- MD** DORFGEBIETE, s. textliche Festsetzung Ziff. 3
- MDe** DORFGEBIETE, EINGESCHRÄNKT, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 und 3

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- GROSSFLÄCHENZAH** VON DER ANZEIGE AUSZU NEHMEN
- 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL
- I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

- o** OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN**, s. textliche Festsetzung Ziff. 3
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLANS**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Das Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert. Im eingeschränkten Dorfgebiet MDe sind nicht zulässig: Sonstige nicht störende Gewerbegebiete und Tankstellen. Nur ausnahmsweise sind zulässig: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. (gem. § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)
2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes Pflanzgebot:
  - a) Je 1 qm Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Roter und Schwarzer Holunder zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedenen Arten zu pflanzen.
  - b) Je 20 qm Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Platane, Roßkastanie, Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Eiche, Hainbuche, sowie hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
  - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
3. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche sind ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle, ein heimisches Obstgehölz als Hochstamm oder zwei strauchartige Gehölze wie Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

**HINWEIS:**

Zwiderhandlungen können gem. § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden. (gem. § 9 (1) Ziff. 20 i.V.m. § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB)

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

**§ 1 - GELTUNGSBEREICH**

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Auf dem Kamp mit örtlicher Bauvorschrift". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

**§ 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN**

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 35° zulässig.

**§ 3 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG**

Für die Deckung der Sattel- und Krüppelwalmdächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton in den Farbreihen ORANGE, ROT und BRAUN der Farbkarte RAL 840 HR

RAL 2001	Rotorange
3011	Braunrot
3013	Tomatenrot
3016	Korallenrot
RAL 8004	Kupferbraun
8023	Orangebraun

und die Mischungen der genannten Farben.

**§ 4 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, ART UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur als lebende Hecken und senkrechte Holzlattenzäune in einer Höhe bis zu 80 cm über Oberkante Straßennachse zulässig. Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 35 cm über Oberkante Gehweg zulässig. Pfeiler und Tor dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten.

**§ 5 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt/Gemeinde diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehend/obenstehenden/obstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden/nachstehenden/obstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 14.6.1996...  
 gez. Lüdke (Bürgermeister)      Siegel      gez. Stiegahn (Stadt-/Gemeindedirektor)

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.3.1994... dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.8.1994... ortsüblich bekanntgemacht.

Ribbesbüttel, den 14.06.1996...  
 gez. Stiegahn (Stadt-/Gemeindedirektor)      Siegel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.11.1994...).

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:  
 Büro für Stadtplanung  
 Dr.-Ing. W. Schwerdt  
 Bohlweg 1  
 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 25.4.96  
 (Planverfasser)

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.3.1994... dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift mit den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2.3.1996... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift mit den Begründungen haben vom 15.3.1996... bis 19.4.1996... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ribbesbüttel, den 14.6.1996...  
 gez. Stiegahn (Stadt-/Gemeindedirektor)      Siegel

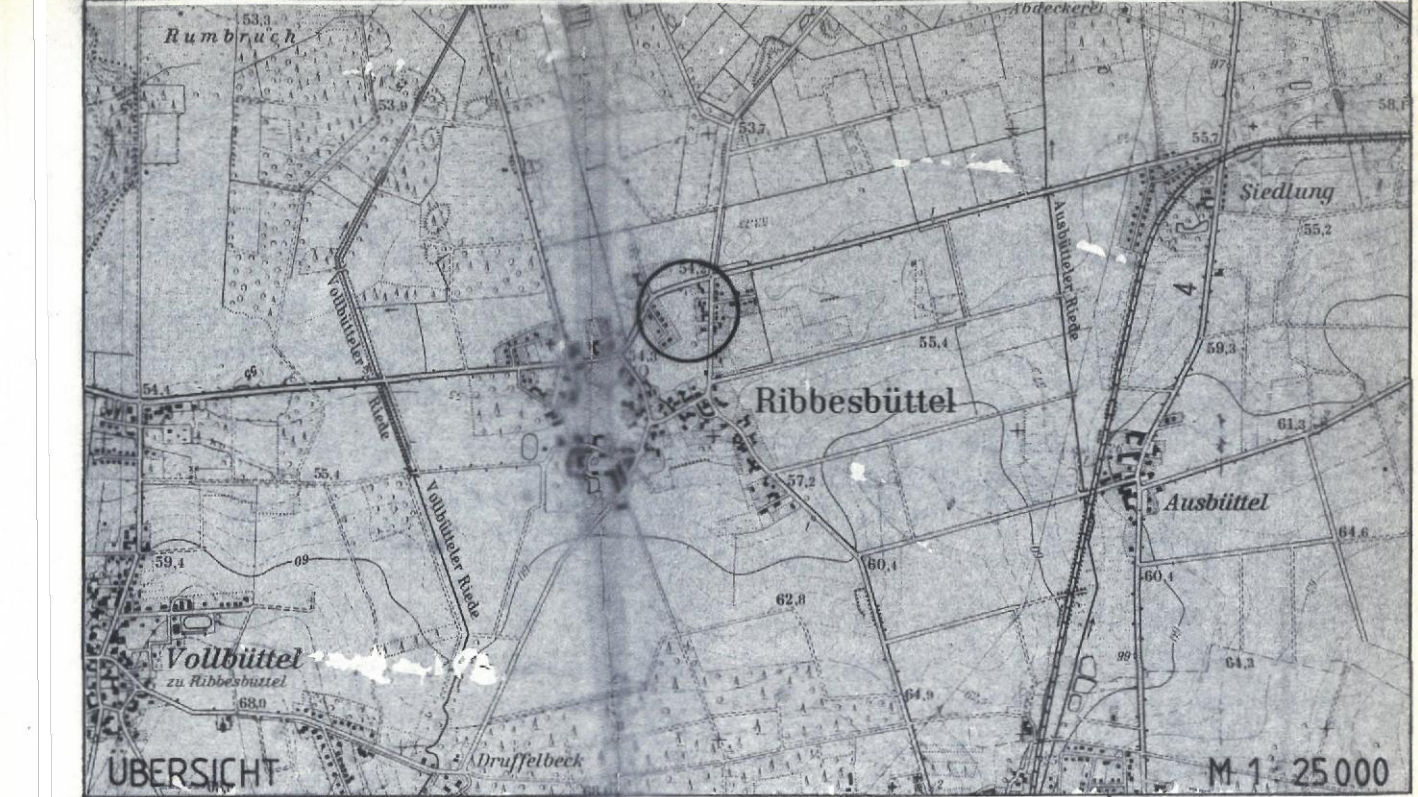
Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift ist gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 21.06.1996... angezeigt worden. Für den Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben mit Ausnahme der durch... kennzeichneten Teilern nicht geltend gemacht.

Gifhorn, den 09. SEP. 1996  
 gez. i. A. Buthe (Bezirksregierung/Landkreis)      Siegel

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

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift hat wegen der Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen mit den Begründungen vom... bis... öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am... ortsüblich bekanntgemacht.

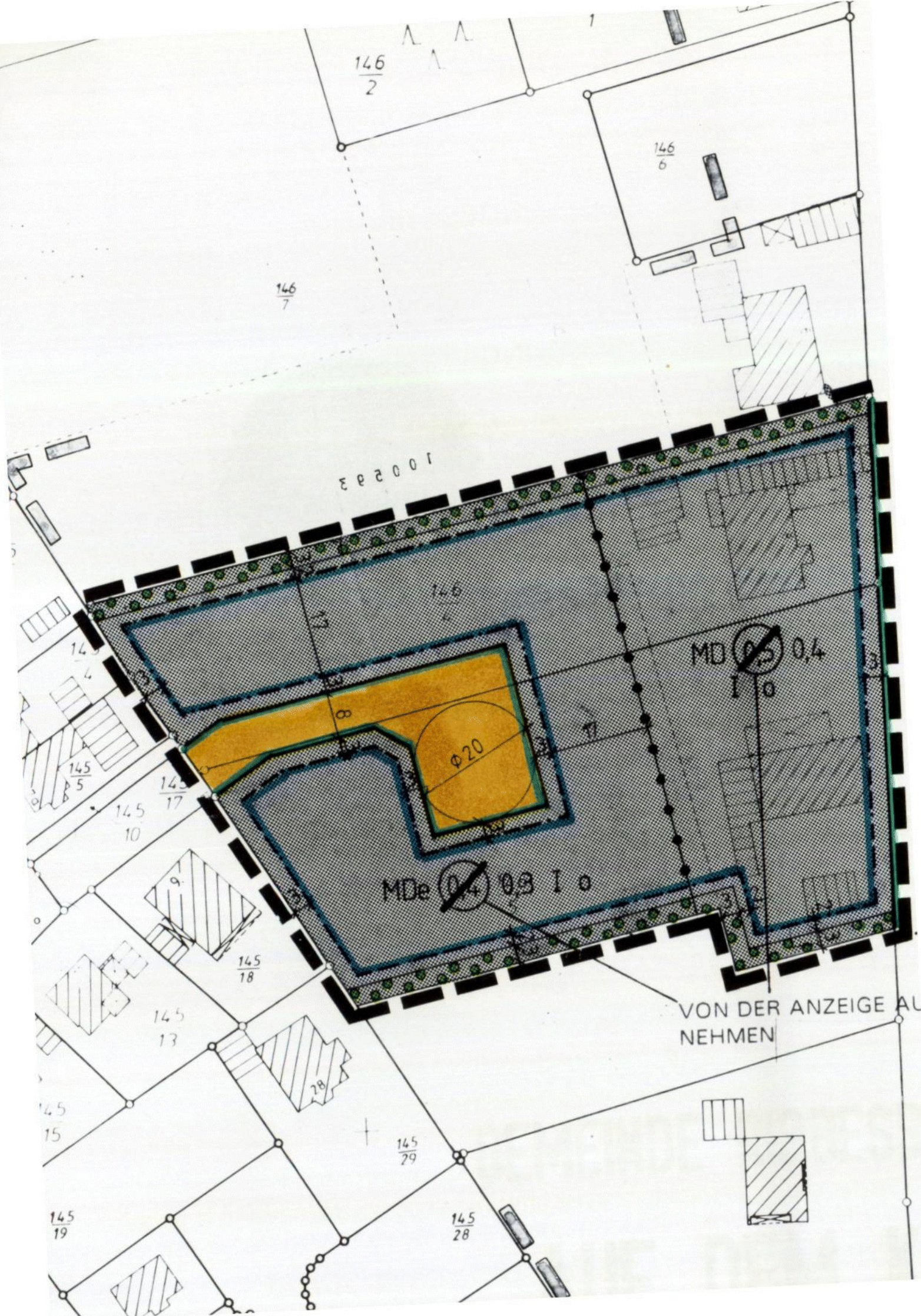


Es wird festgestellt und hiermit bezeugt, daß die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

den...  
 Gemeindedirektor

**GEMEINDE RIBBESBÜTTEL**  
**AUF DEM KAMP**  
**MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**  
**BEBAUUNGSPLAN**

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG  
 Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 38100 Braunschweig



146  
2

146  
6

146  
7

100223

146  
2

MD 0,5 0,4  
1 0

MDe 0,4 0,3 1 0

$\Phi 20$

VON DER ANZEIGE AL  
NEHMEN

145  
4

145  
5

145  
17

145  
10

145  
18

145  
13

145  
15

145  
29

145  
19

145  
28

# PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



DORFGEBIETE, s. textliche Festsetzung Ziff. 3



DORFGEBIETE, EINGESCHRÄNKT, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 und 3

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



~~GESCHOSSFLÄCHENZAHL~~

VON DER ANZEIGE AUSZUNEHMEN

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0

OFFENE BAUWEISE



BAUGRENZE

## VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 3



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM KAMP MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT"**  
**GEMEINDE RIBBESBÜTTEL, SAMTGEMEINDE ISENBÜTTEL,**  
**LANDKREIS GIFHORN**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE RIBBESBÜTTEL**

**1996**

---

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT**  
**MITARBEITER: DIPL.-ING. M. KLESEN;**  
**M. CRONE; A. MANGANO**

## 1.0 ALLGEMEINES

---

Die Gemeinde Ribbesbüttel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel.

Die Samtgemeinde Isenbüttel liegt im Süden des Landkreises Gifhorn. Nach dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm<sup>1)</sup> und den Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Gifhorn<sup>2)</sup> ist Isenbüttel als Grundzentrum eingestuft.

Die Gemeinde Ribbesbüttel liegt im Ordnungsraum Braunschweig. Insofern soll hier die notwendige Anziehungskraft zur Bindung von Arbeitsplatz- und Bevölkerungspotentialen<sup>1)</sup> entfaltet werden. Für die Gemeinde Ribbesbüttel gibt es keine besonderen landesplanerischen Zielvorgaben. Somit ist hier lediglich für die Deckung des Eigenbedarfs Sorge zu tragen. Die Ortschaft Ribbesbüttel wird im Norden von der Landesstraße L 320 tangiert, die in ost-west-Richtung verläuft. Von hier aus ist die Gemeinde an die Bundesstraße B 4 und somit an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Zugang zum schienengebundenen Verkehr besteht in Gifhorn oder Rötgesbüttel. In der Samtgemeinde Isenbüttel waren nach einer gemeindeeigenen Zählung mit Stand von 30.06.1993 rd. 1.400 Einwohner gemeldet. Auf die Gemeinde Ribbesbüttel entfallen davon ca. 1.750 Einwohner.

## 1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel (Stand: 14. Änderung) entwickelt. Für den östlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist ein Dorfgebiet mit einer mittleren Geschößflächenzahl von 0,5 im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Für den westlichen Teilbereich ist das mittlere Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschößflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Diese Maße waren in den Bebauungsplan übernommen worden. Sie werden am Antrag auf Anzeige ausgenommen, da in Verbindung mit den Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,3 und eingeschossiger Bauweise ansonsten eine Rechtsunsicherheit vorläge. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, bei der die Flächenausweisungen von der Darstellung von Baugebieten auf die allgemeine Art der Nutzung um-

---

1) Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 1994

2) Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn 1985

gestellt werden, hat bereits gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Zu dieser Änderung wird in Kürze der Feststellungsbeschluß gefaßt, so daß das in Rede stehende Planungsgebiet dann nur noch als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Die Planungsabsichten der Gemeinde beziehen sich auf einen Teilbereich, der bereits seit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der wirk-samen Fassung des Flächennutzungsplanes enthalten ist.

## 1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um in der Mitte der bebauten Ortslage von Ribbesbüttel die Bebaubarkeit hinterliegender Grundstücksteile zu ermöglichen. Dies geschieht, um der be-ständig anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen in Ribbesbüttel Rechnung zu tragen. Hierzu ist anzumerken, daß damit lediglich den Bedürfnissen von innerer Umsetzung entsprochen wird. Auf Grund der Überschaubarkeit der Planung hat die Gemeinde sich entschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung durchzuführen. Insofern werden die Bauleitplanverfahren gemäß § 4 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB zusammengefaßt. Hinsichtlich der Lage des Plangeltungsbereiches nördlich einer vorhande-nen Streuobstwiese und südlich einer ackerwirtschaftlich genutzten Flä- che wurden entlang des Nord- und des Südhanges Pflanzbindungen ge-mäß

§ 9 (1) Ziff. 25 a BauGB vorgesehen. Östlich grenzt das Baugebiet mit einer bestehender Bebauung an die Heerstraße, westlich grenzt das Bau- gebiet Sonnenweg an. Die Erschließung der neuen Bauplätze soll vom Sonnenweg her erfolgen.

Um die Einbindung in das Ortsbild zu gewährleisten, hat sich die Gemein- de entschlossen, dem Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung beizufügen.

## 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

### - Baugebiete

### - Dorfgebiet

Gemäß der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der in der Ört- lichkeit vorhandenen baulichen Nutzungen wurde im Osten des Plangel- tungsbereiches ein Dorfgebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,5 und einer Grundflächenzahl von 0,4 bei eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Da Dachgeschoßausbauten nicht auf die Geschoßflächenzahl

anzurechnen sind, da es sich nicht um Vollgeschosse handelt, kann eine Geschoßflächenzahl von 0,5, wie sie aus dem Flächennutzungsplan übernommen wurde, nicht ausgeschöpft werden. Daher wird die Geschoßflächenzahl vom Antrag auf Anzeige ausgenommen.

Die verbleibenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden gewählt, auf Grund der Lage im dörflich geprägten Ort Ribbesbüttel und um die im Plangeltungsbereich vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern. Um im Hinblick auf das Baugebiet am Sonnenweg eine Abstufung zu schaffen, wurde gemäß § 1 (4) BauNVO das Dorfgebiet gegliedert und der westliche Teil gemäß § 1 (5) BauNVO als eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt. Nichtzulässig sind sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen, nur ausnahmsweise zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Durch diese Festsetzung soll eine verträgliche Nachbarschaft gewährleistet werden. Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, daß Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe ggf. an der Heerstraße angesiedelt werden können. Dadurch werden zusätzliche Ziel- und Quellverkehre über die normalen Anliegerverkehre hinaus im Bereich Sonnenweg vermieden. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sollen in dem von Sonnenweg zu erschließenden Teilbereich nur nach einer Einzelfallentscheidung angesiedelt werden. Somit bleibt der Gebietscharakter des Dorfgebietes gewahrt. Die Gemeinde hat jedoch im Hinblick auf den vor Ort gegebenen Gebietscharakter die Nutzungen im Sinne dieser städtebaulichen Ordnung gegliedert. Art und Maß der baulichen Nutzung wurden im westlichen Teilbereich insbesondere im Hinblick auf den Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden auf eine Grundflächenzahl von 0,3 bei offener eingeschossiger Bauweise begrenzt. Die Geschoßflächenzahl von 0,4 wird aus den o.g. Gründen vom Antrag auf Anzeige ausgenommen. Um zu einer Eingrünung am Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und einer Abstufung gegenüber der Obstwiese im Süden zu gelangen, wurde am Nord- und Südrand des Plangeltungsbereiches eine Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Ziff. 25 a BauGB festgeschrieben. Durch eine textliche Festsetzung wird sichergestellt, daß innerhalb dieses Pflanzstreifens heimische, ortstypische Laubgehölze zu pflanzen sind. Um darüber hinaus den ermöglichten Eingriff unmittelbar vor Ort auszugleichen, wurde eine textliche Festsetzung getroffen, wonach je angefangene 50 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein baumartiges Gehölz oder je zwei strauchartige Gehölze zu pflanzen sind. Dies wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziff. 20 BauGB gesehen.

### - Verkehrsflächen

#### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes wird durch die Festsetzung einer Straße in der Verlängerung einer Stichstraße vom Sonneweg her gesichert. Im Rahmen der Realisierung ist der Ausbau der Straße nach den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) vorgesehen.

Dabei ist es beabsichtigt, durch das Pflanzen von Straßenbäumen zur Entstehung eines abwechslungsreichen Straßenraumes beizutragen.

#### b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum wird durch die Ausweisung von Stellplätzen im Verhältnis von Wohneinheiten zu Stellplätzen von 2 : 1 im Rahmen der Ausbaumaßnahmen Rechnung getragen.

Private Stellplätze sind im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

### - Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie durch Erweiterung des vorhandenen Netzes beabsichtigt. Hinsichtlich der Entwässerung auch der neu zu bebauenden Grundstücke ist der Anschluß an das Kanalnetz geplant.

Für Oberflächenwasser ist eine Versickerung auf dem Grundstück oder die Sammlung in Regenwasserzisternen vorgesehen. Gegebenenfalls kann das Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser weiterverwendet werden.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen. Um dies ordnungsgemäß zu gewährleisten, wurde im Plangeltungsbereich ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 20 m vorgesehen, wie in den

Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) vorgegeben.

### - Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden bei der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) geregelt.

### - Grünordnung und Landespflege

Das Baugebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Ribbesbüttel. Bei den zur Planung herangezogenen Flächen handelt es sich bei dem nördlichen Flurstück um ein Spargelfeld, das südliche Flurstück wird zur Hälfte als Acker und zur Hälfte als Kartoffel- und Gemüsebeet genutzt. Der



Plangeltungsbereich ist insbesondere durch den südlich angrenzenden Obstgarten und die nördlich angrenzenden Ackerflächen geprägt. Gemäß § 8a BNatSchG ist der Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu regeln. Bei den zur Planung herangezogenen Flächen handelt es sich nur um naturferne Biotoptypen und eine Siedlungsfläche an der Heerstraße. Im Bereich der bereits besiedelten Fläche wird sich durch die Planfestsetzungen für Natur und Landschaft keine Änderung ergeben. Innerhalb der neu festgesetzten Baugebiete werden neben der Bebauung voraussichtlich Hausgärten entstehen. Insofern ist hier wiederum von naturfernen Biotoptypen auszugehen. Da jedoch die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt wurde und Ausgleichspflanzungen in Abhängigkeit vom Maß der tatsächlichen Versiegelung festgesetzt wurden, wird für Arten- und Lebensgemeinschaften sowie für die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft voraussichtlich keine Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Zustand eintreten. Um die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wurde dem Bebauungsplan einerseits eine örtliche Bauvorschrift angefügt und andererseits am Übergang zu den ackerwirtschaftlich genutzten Flächen sowie am Südrand am Übergang zur vorhandenen Streuobstwiese eine 3 m breite Fläche mit einer Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Ziff. 25 a BauGB festgesetzt.

Durch die gewählten Festsetzungen sowie die beigefügte örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erachtet die Gemeinde die Eingriffsregelungen gemäß § 8 a BNatSchG als erfüllt.

#### **FLÄCHENBILANZ, ÜBERSCHLÄGIG**

Flächenart	Größe	Anteil
Straßenverkehrsfläche	840 m <sup>2</sup>	8,9 %
Dorfgebiet (bereits bebaut)	3.590 m <sup>2</sup>	38,1 %
Dorfgebiet, eingeschränkt	5.000 m <sup>2</sup>	53 %
	9.430 m <sup>2</sup>	100 %

## 1.4 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

---

Die durch die örtliche Bauvorschrift getroffenen Regelungen gelten für den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplans "Auf dem Kamp". Sie bezieht sich auf einen zu 2/3 unbebauten Bereich innerhalb der Ortslage von Ribbesbüttel. Im Osten grenzt der Plangeltungsbereich an die Heerstraße, wo sich ein denkmalgeschütztes Zweistöckerhallenhaus aus dem 18. Jahrhundert befindet.

Um die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und angemessen auf das Denkmal zu reagieren, wurde der sachliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift auf die Gestaltung der Dächer und der Einfriedungen ausgedehnt.

Durch die Festlegung von Mindestanforderungen an Dachformen der Haupt- und Nebengebäude und der Garagen sowie von Einfriedungen soll das neue Baugebiet in seiner Eigenart der örtlichen vorhandenen Baustruktur entsprechen und sich adäquat in das Ortsbild einfügen. Disharmonien sollen vermieden werden. Ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild des Quartiers soll gewährleistet werden. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

Zu § 2: Die Ortslage der Ortschaft Ribbesbüttel ist im Altdorf durch rote geneigte Dächer geprägt. Die Vorschriften zur Gestaltung der Dachform stellen sicher, daß das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z.B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird. Untergeordnete Gebäude und Garagen werden aufgrund der geringen Größe nicht in diese Regelung einbezogen.

Zu § 3: Die Ausführung zu § 2 gelten ebenso für die Material- und Farbgestaltung der Dachdeckung. Durch die Vorschrift soll Disharmonie im Ortsbild vermieden und den Gesichtspunkten eines einheitlichen Gesamtbildes insbesondere im Hinblick auf die Denkmalpflege Rechnung getragen werden.

Zu § 4: Einfriedungen sind für das Straßenbild von besonderer Bedeutung. Die Beschränkung auf lebende Hecken und Holzlatenzäunen mit senkrecht stehenden Latten dienen der Einfügung des neuen Baugebietes in die dörfliche Ortslage unter Vermeidung von untypischen, dem städtischen Raum zugeordneten Gestaltungselementen.

Zu § 5: Dieser Paragraph entspricht den §§ 91 (3) und 91 (5) NBauO. Er wird präventiv für erforderlich gehalten.

## 1.5 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

### - Ver- und Entsorgung

Am 18.04.1996 weist der Landkreis Gifhorn darauf hin, daß ein Nachweis vorzulegen ist, daß die vorhandenen Abwasseranlagen die zusätzlichen Belastungen aufnehmen können.

Die Landelektrizität Fallersleben weist am 11.04.1996 darauf hin, daß bei Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen die DIN 1998, das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV 939) und das Merkblatt GW 125 aus dem Regelwerk des deutschen Verbandes der Gas- und Wasserwirtschaft (DVGW) zu beachten sind.

### - Erschließung

Mit seinem Schreiben vom 18.04.1996 weist der Landkreis Gifhorn darauf hin, daß die Einmündung des Sonnenweg in die Landesstraße L 320 nur für Rechtsabbieger genutzt werden soll.

### - Baugrund

Am 18.03.1996 weist das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung auf das Erfordernis von Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 hin.

### - Altablagerungen

Am 18.04.1996 wird vom Landkreis Gifhorn mitgeteilt, daß Altablagerungen im Plangebiet nicht bekannt sind.

### - Denkmalpflege

Mit seinem Schreiben vom 18.04.1996 weist der Landkreis Gifhorn darauf hin, daß bei Bodeneingriffen aufgefundene archäologische Denkmale den im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz genannten Stellen bekannt zu geben sind.

## 1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

Zum Planverfahren gem. § 4 (2) BauGB sind **Stellungnahmen** von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Isenbüttel hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu **Beschluß** gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

### **Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 18.04.96**

Zu dem mir mit Schreiben vom 06.03.1996 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

#### **I. Untere Landesplanungsbehörde**

Als Untere Landesplanungsbehörde stelle ich fest, daß der Bebauungsplanentwurf gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

##### **Beschluß:**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß der Bebauungsplanentwurf an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

#### **II. Weitere Träger öffentlicher Belange**

##### Amt für Kreisentwicklung und Kreisstraßen

Es bestehen Bedenken gegen die in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1 aufgeführten Einschränkungen für das als MDe ausgewiesene Plangebiet.

Die bebauungsplanmäßige Festsetzung eines Baugebietes unter gleichzeitigen Ausschluß von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude ist nicht zulässig (VGH Bad-Württ., U. v. 06.12.82).

Sollte ein Ausschluß von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben bestehen bleiben, wird eine andere Ausweisung für das betroffene Plangebiet empfohlen.

##### **Beschluß:**

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Gliederung gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO und der Einschränkungen des Dorfgebietes.

**Begründung:**

Nach § 1 (4) BauNVO besteht die Möglichkeit, Baugebiete zu gliedern. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde an dieser Stelle Gebrauch, um innerhalb des Dorfgebietes für die Realisierung Vorgaben zu treffen, an welcher Stelle sonstige Gewerbegebiete und Tankstellen ausgeschlossen sein sollen.

Ferner behält sie sich bezüglich von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe für den Bereich, der vom Sonnenweg erschlossen wird, die Entscheidung im Einzelfall vor, während diese Betriebe an der Heerstraße grundsätzlich zulässig sind. Diese Festsetzungen werden auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO getroffen, um Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe ggf. an der Heerstraße anzusiedeln und die zugehörigen Verkehre so aus dem Sonnenweg herauszuhalten. Durch diese Festsetzungen bleibt der Gebietscharakter des Dorfgebietes gewahrt, zumal Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe keinesfalls ausgeschlossen wurden. Die Gemeinde hat durch diese Festsetzungen jedoch die städtebauliche Ordnung im Bezug auf die Standorte einzelner Nutzungen geregelt. Es wird festgestellt, daß das Amt für Kreisentwicklung und Kreisstraßen fälschlich davon ausging, daß Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit dazugehörigen Wohnungen ausgeschlossen sei.

Insofern wird an den Planfestsetzungen nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander, unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung einerseits und des Ortscharakters an der Heerstraße und dem Sonnenweg andererseits festgehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Untere Wasserbehörde

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Es ist jedoch der Nachweis vorzulegen, daß die vorhandenen Abwasseranlagen (Kanalnetz und Klärteiche) diese zusätzliche Belastung aufnehmen können.

**Beschluß:**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß seitens der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken bestehen. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung, daß bei der Realisierung ein Nachweis über die Kapazitäten der vorhandenen Abwasseranlagen vorzulegen ist.

**Begründung:**

Der Hinweis in der Begründung dient der allgemeinen Planungssicherheit.

### Abfallwirtschaftsamt

Nach dem derzeitigen Stand des Altlastenkatasters liegen keine Hinweise über Altablagerungen in dem o.g. Bebauungsplangebiet vor.

#### **Beschluß:**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß keine Hinweise über Altablagerungen in dem Plangeltungsbereich vorliegen.

### Verkehrsamt

Gegen die Festsetzung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, daß der der Erschließung dienende "Sonnenweg" an einen unübersichtlichen Kurvenbereich der Landesstraße 320 anschließt.

Vom Sonnenweg her kommend ist das Auffahren auf die Landesstraße nur als Rechtsabbieger zulässig.

An dieser Verkehrsführung sollte auch zukünftig nichts geändert werden.

#### **Beschluß:**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, daß die Einmündung in die Landesstraße L 320 auch künftig nur für Rechtsabbieger zulässig sein soll.

#### **Hinweise:**

Nach den Unterlagen und Wissen des Museums- und Heimatvereins sind in dem Bebauungsplanbereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen. Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten. Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind einer der im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz genannten Stellen bekanntzugeben.

Am 17.03.1989 ist das Gesetz zur Förderung der Gleichstellung der Frau in der Rechts- und Verwaltungssprache in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 8/89 vom 03.03.89). Danach sind gem. § 2 in Rechts- und Verwaltungsvorschriften, die für Frauen und Männer gelten, im amtlichen Sprachgebrauch im Einzelfall die jeweils zutreffende weibliche oder männliche Sprachform zu verwenden.

**Beschluß:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung, daß bei Bodeneingriffen aufgefundene archäologische Denkmale den im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz genannten Stellen bekannt zu geben sind. Darüber hinaus werden die Geschoßflächenzahlen vom Antrag auf Anzeige ausgenommen.

**Begründung:**

Der Hinweis in der Begründung dient der allgemeinen Planungssicherheit. Durch Übertrag aus dem wirksamen Flächennutzungsplan war die Geschoßflächenzahl bei eingeschossiger Bauweise versehentlich höher zugelassen worden, als bei einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,3 überhaupt nur möglich. Um eine Rechtsunsicherheit zu vermeiden, werden die Geschoßflächenzahlen vom Antrag auf Anzeige ausgenommen.

**Zweckverband Großraum Braunschweig, Stellungnahme vom 29.03.96**

Das Vorhaben hat keine über das Kreisgebiet hinausgehende Bedeutung. Nach § 2 Abs. 2 des Gesetzes über die Bildung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig sind Sie für die abschließende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zuständig.

Hinweis:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stimmt nicht mit der Gebietsabgrenzung der "Anlage zum Ratsbeschluß" (siehe Rückseite der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung) überein.

Sofern Sie aus raumordnerischer Sicht Anregungen oder Bedenken äußern, bitte ich um Durchschrift Ihrer Stellungnahme.

Eine Durchschrift dieses Schreibens habe ich an den zuständigen Ortsplaner bzw. an das zuständige Planungsbüro gesandt.

**Beschluß:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An der Begründung wird festgehalten.

**Begründung:**

Der Zweckverband Großraum Braunschweig hatte versehentlich eine ältere Gebietsabgrenzung als Anlage zum Ratsbeschluß erhalten. Im

Rahmen der Bekanntmachung in Ribbesbüttel war die korrekte Gebietsabgrenzung verwandt worden.

Der Landkreis Gifhorn hat in seiner Stellungnahme vom 18.04.1996 festgestellt, daß der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist. Insofern ist eine Ergänzung der Begründung nicht erforderlich.

#### **Nieders. Landesamt für Bodenforschung, Stellungnahme vom 18.03.96**

Keine Bedenken.

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

##### **Beschluß:**

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung auf das Erfordernis von Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

##### **Begründung:**

Der Hinweis dient der allgemeinen Planungssicherheit.

#### **Landelektrizität GmbH, Stellungnahme vom 11.04.96**

Wir haben den o.a. öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf aus Sicht unserer Gesellschaft und unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) geprüft.

Aus diesen Unterlagen entnehmen wir, daß die Pflanzung von Straßenbäumen vorgesehen ist.

Da die Bepflanzung von Trassen unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen sowohl aus Gründen des Natur- und Baumschutzes als auch aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes problematisch ist, können wir dieser Planung nur unter bestimmten Voraussetzungen zustimmen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Vorschriften der DIN 1998 sowie auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939) und auf das Merkblatt GW 125 aus dem Regelwerk des Deutschen Verbandes der Gas- und Wasserwirtschaft (DVGW).



Es ist deshalb notwendig, geplante Bepflanzungen mit unserer Bauabteilung abzustimmen.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

In Ergänzung weisen wir darauf hin, daß die Versorgung des Gebietes auch mit Erdgas vorgesehen ist und somit die Möglichkeit zur Gasbeheizung besteht.

**Beschluß:**

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, auf die Regelungen, die beim Bepflanzen von Trassen

unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen zu beachten sind.

**Begründung:**

Die Hinweise dienen der Versorgungssicherheit bei der Realisierung.

**Wehrbereichsverwaltung II, Stellungnahme vom 17.04.96**

Fristverlängerung erbeten

**Anmerkung:**

Bis zum 25.04.1996 lag keine Stellungnahme vor.

## **2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**

---

### **2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS**

---

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 VORKAUFRECHTS**

---

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE**

---

Die im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wegeflächen sind bereits ausgebaut.

### **2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

---

- Umlegung <sup>3)</sup>
- Grenzregelung <sup>3)</sup>
- Enteignung <sup>3)</sup>

---

<sup>3)</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

### **3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

---

#### **3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN**

---

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen ist durch die Gemeinde Ribbesbüttel erfolgt.

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung sowie der Anlage der öffentlichen Grünflächen.

#### **3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (s. nächste Seite)**

---

### **4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsanlagen vorrangig durchzuführen. Der Straßenausbau wird durch die vorhandenen Straßenführungen ergänzt. Die Entwässerung wird im Straßenraum durch einen Graben oder Kanal in den vorhandenen Kanal und die Vorflut eingeführt.

### **5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

---

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straße wird durch die Gemeinde Ribbesbüttel vorgenommen. Sie wird die Maßnahme finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

## KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

**BAUGEBIET:** "Auf dem Kamp mit örtlicher Bauvorschrift",  
Gemeinde Ribbesbüttel

---

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB in Verbindung mit § 24 BauGB für:

1.	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	rd. DM	46.200,00
2.	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung	rd. DM	141.960,00
<hr/>			
	Gesamtkosten	rd. DM	188.160,00
3.	Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge		
	Gesamtkosten	rd. DM	188.160,00
	Abgaben lt. Satzung	rd. DM	169.344,00
<hr/>			
	Anteil der Gemeinde	rd. DM	18.816,00
<hr/>			
4.	Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:		
	Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-kosten, Abwasser	rd. DM	56.250,00
<hr/>			

### **ANMERKUNG:**

Die Gemeinde beabsichtigt zur Realisierung des Bebauungsplans ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom ..15.03..... bis ..19.04.1996..... öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am ..05.06.1996..... durch den Rat der Gemeinde Ribbesbüttel als Begründung zum B-Plan "AUF DEM KAMP MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT" beschlossen.

Ribbesbüttel, den ..14.06.1996.....

gez. *Lüdtke*.....

(Bürgermeister)

gez. *Stieghahn*.....

*Siegel*

(Gemeindedirektor)