

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 0.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL
 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 o OFFENE BAUWEISE
 - - - BAUGRENZE

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
 o FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
 o SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN KINDERGARTEN

VERKEHRSFLÄCHEN
 o STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - - - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 o SICHTDREIECK, siehe Textliche Festsetzung Ziff. 1

GRÜNFLÄCHEN
 o PARKANLAGE, öffentlich

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
 o WASSERFLÄCHEN, GRABEN

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

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

o ZU PFLANZENDER BAUM, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

SONSTIGE PLANZEICHEN

P UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PARKPLATZE

o GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS, ZUGLEICH GELTUNGSBEREICH DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

o GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN "AM WESTERHOLZ"

o GELTUNGSBEREICH DER VON DER OBV AUSZUNEHMEN IST.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULÄSSIG:
 - STELLPLATZE UND GARAGEN
 - NEBENANLAGEN I. S. DES § 14 (1) BAUNVO, EINFRIEDUNGEN UND BEGRENZUNGEN MIT MEHR ALS 0,20 m HOHE OBER STRASSENKRONEN: HIERVON AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINEM KRONENANSATZ NICHT UNTER 2,50 m.
- 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:
 - JE 1 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN STRÄUCHERTIAGES GEHÖLZ WIE FELDAHORN, SCHLEHE, HARTRIEGEL, HASEL, WEISDORN, KREUZDORN, HUNDSROSE, SAHLWEIDE, SCHWARZER HÖLUNDER ZU PFLANZEN. DIE GEHÖLZE SIND ARTENWEISE IN GRUPPEN VON MIND. 3 STÜCK. JE ART ZU PFLANZEN. FÜR DIE GESAMTBEPFLANZUNGSFLÄCHE SIND MIND. 3 VERSCHIEDENE ARTEN ZU PFLANZEN.
 - JE 20 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE LIBERESCHE, BIRKE, VOGELKIRSCHEN, LINDE, ESCHEN, STILLEICHE ZU PFLANZEN.
 - DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.
- GEM. § 9 (1) ZIFF. 25a BAUGB) GILT FÜR DIE IM PLAN FESTGEGEBENEN "ANZUPFLANZENDEN BÄUME" FOLGENDES:
 - ZU PFLANZEN SIND EINZELBÄUME WIE: EICHE, WINTERLINDE, PLATANE, ROSSKASTANIE.
 - DIE BÄUME SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

§ 1 - GELTUNGSBEREICH
 Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Kindergarten zugleich 2. Änderung B-Plan "Am Westerholz". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt. Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 38° und 48° zulässig.

§ 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN
 Die Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite höchstens um die halbe Höhe des Giebeldreiecks abgewalmt werden. Die Neigung des Krüppelwalms darf bis zu 60° betragen.

§ 3 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG
 (1) Für die Deckung der Dächer nach § 2 (1) und § 2 (2) sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig.
 (2) Die Dachdeckung nach § 3 (1) sind nur in den Farbnuancen ROT der RAL Farbkarte 840 HR zulässig: RAL 2001, 3000, 3016 und Mischungen der genannten Farbtöne.

§ 4 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER GEBÄUDEHÖHEN VON BAULICHEN ANLAGEN
 (1) Geschosshöhen
 Geschosshöhe der Hauptgebäude, gemessen von Oberkante Rondecke zu Oberkante Rondecke, dürfen nur bis zu 3,20 m ausgeführt werden.
 (2) Traufpunkt
 Der Traufpunkt darf, gemessen von der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse), 4,50 m nicht überschreiten. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

§ 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 - 7 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM 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 Gemeinde Ribbesbüttel diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Ribbesbüttel, den 19.04.1993

gez. Lütke (Bürgermeister) Siegel gez. Stieghahn (Stadt-/Gemeindedirektor)

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.09.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Ribbesbüttel, den 19.04.1993

gez. Stieghahn (Stadt-/Gemeindedirektor) Siegel

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.10.1992 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.11.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.11.1992 bis 30.11.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ribbesbüttel, den 19.04.1993

gez. Stieghahn (Stadt-/Gemeindedirektor) Siegel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 1992). 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.

Githorn, den 11.02.1993

gez. Erdmann (Öffentl. best. Verm.-Ing.) Siegel

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

Braunschweig, den 12.11.1993

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.05.1993 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1, 2 Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.06.1993 bis 30.06.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat am 11.06.1993 den genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 11.06.1993 beigestimmt.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.04.1993 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom 19.04.1993 bis zum 19.04.1993 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.1992 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 19.04.1992

gez. Stieghahn (Stadt-/Gemeindedirektor) Siegel

Der Bebauungsplan ist der/dem Landkreis Githorn am 19.04.1993 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Die/die Landkreise Githorn hat am 26.05.1993 (Az.: 61/670-00/60/63h) erklärt, daß sie/er unter Auflagen/Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Githorn, den 26.05.1993

gez. Buthe (Landkreis Githorn Der Oberkreisdirektor im Auftrage) Siegel

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat am 11.06.1993 den genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 11.06.1993 beigestimmt.

ÜBERSICHT

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

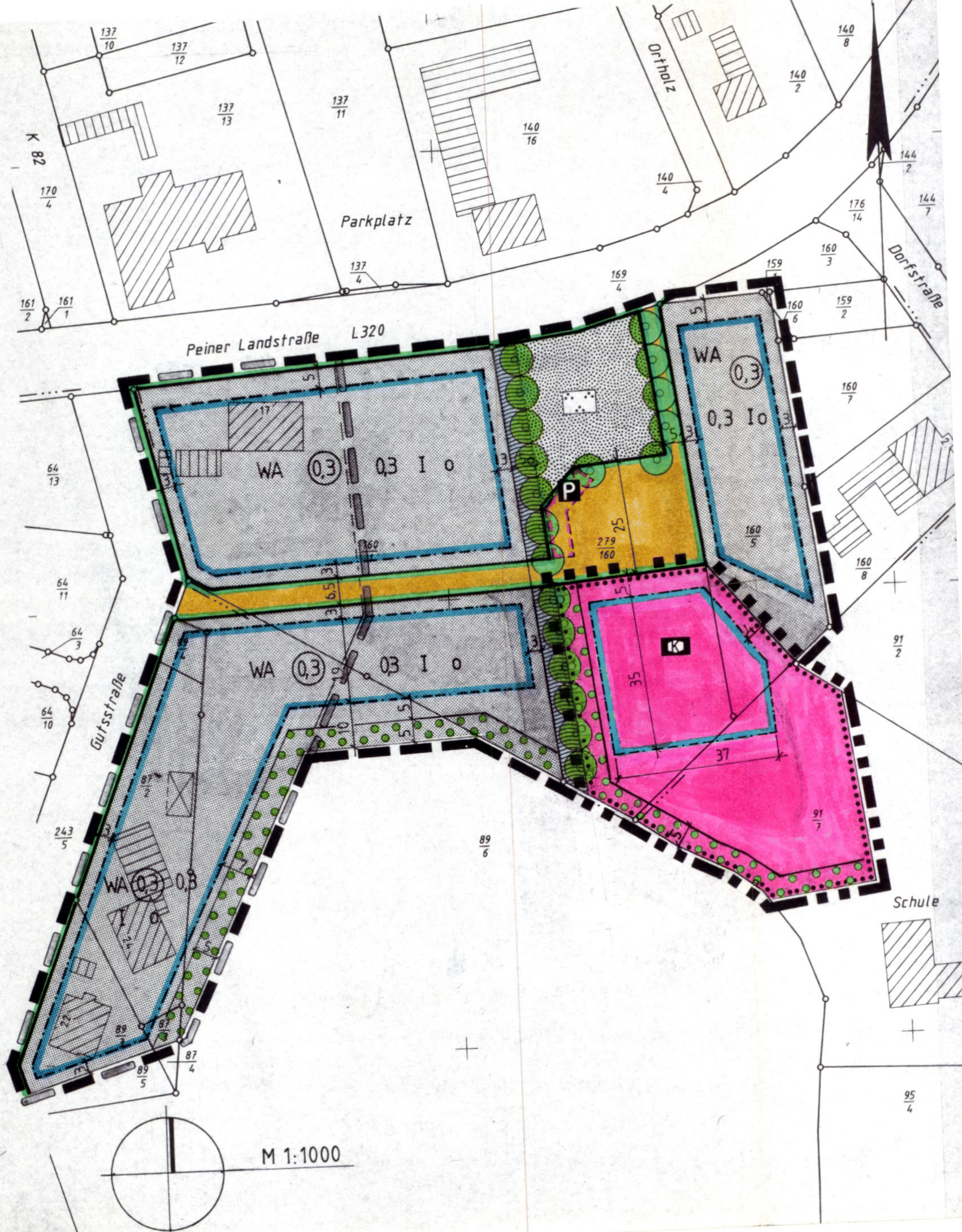
den Gemeindedirektor

GEMEINDE RIBBESBÜTTEL OT RIBBESBÜTTEL KINDERGARTEN

ZUGL. 2. ÄND. B-PLAN "AM WESTERHOLZ" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG BEBAUUNGSPLAN


IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

①,3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL


I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze


BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE


 BAUGRENZE


EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

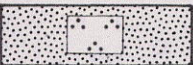
 K SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN KINDERGARTEN ✓

VERKEHRSFLÄCHEN


 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

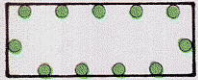
GRÜNFLÄCHEN

 PARKANLAGE, öffentlich

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

 WASSERFLÄCHEN, GRABEN

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



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 1



ZU PFLANZENDER BAUM, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PARKPLÄTZE



GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS, ZUGLEICH GELTUNGSBEREICH DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG



GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN "Am Westernholz"



GELTUNGSBEREICH DER VON DER OBV AUSZUNEHMEN IST.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ANPFLANZUNGEN VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25a BauGB.
INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZEN VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN" GILT FOLGENDES:
 - a) JE 1 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN STRAUCHARTIGES GEHÖLZ WIE FELDAHORN, SCHLEHE, HARTRIEGEL, HASEL, WEISDORN, KREUZDORN HUNDSROSE, SAHLWEIDE, SCHWARZER HOLUNDER ZU PFLANZEN. DIE GEHÖLZE SIND ARTENWEISE IN GRUPPEN VON MIND. 3 STCK. JE ART ZU PFLANZEN. FÜR DIE GESAMTBEPFLANZUNGSFLÄCHE SIND MIND. 3 VERSCHIEDENE ARTEN ZU PFLANZEN.
 - b) JE 20 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE EBERESCHE, BIRKE, VOGELKIRSCHEN, LINDE, ESCHE, STIELEICHE ZU PFLANZEN.
 - c) DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.
2. GEM. § 9 (1) ZIFF. 25a BauGB) GILT FÜR DIE IM PLAN FESTGESETZTEN "ANZUPFLANZENDEN BAUME" FOLGENDES:
 - a) ZU PFLANZEN SIND EINZELBAUME WIE: EICHE, WINTERLINDE, PLATANE, ROSSKASTANIE.
 - b) DIE BAUME SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "KINDERGARTEN, ZUGLEICH 2. ÄNDERUNG DES B-PLANES AM WESTERHOLZ MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG", 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 Zielvorgaben ¹⁾. Somit ist lediglich für die Deckung des Eigenbedarfs Sorge zu tragen.

Die Gemeinde ist über die Landesstraße L 320 an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bundesstraße B 4 gewährleistet den Anschluß an das überregionale Verkehrsnetz. Autobahnanschluß an die A 2 besteht am Anschlußpunkt Braunschweig Nord. Nach den Festlegungen des Landesraumordnungsprogramms ²⁾ gehört die Gemeinde zum Ordnungsraum Braunschweig.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Flächennutzungsplanfassung der Samtgemeinde Isenbüttel in Verbindung mit der z. Zt. in Aufstellung befindlichen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Gleichzeitig ist eine 2. Änderung des Bebauungsplanes AM WESTERHOLZ erforderlich. Nach dem Stand der Planung für die 10. F-Planänderung ist anzunehmen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des F-Plans entwickelt sein wird. (§ 8(3) BauGB)

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um in Ribbesbüttel den dringend benötigten Kindergarten zu errichten. Gleichzeitig werden mit diesem Plan die angrenzenden Flächen im Bereich südlich der Peiner Landstraße (L 320) und östlich der Gutsstraße planrechtlich geordnet. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes AM WESTERHOLZ wird notwendig, um den Plan an die inzwischen eingetretenen Änderungen im

¹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Gifhorn 1986

²⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982, Entwurf 1992

Nutzungsbild - jetzt Wohnen statt dörfliches Mischgebiet - anzupassen. Damit werden die in diesem Bereich geltenden Festsetzungen aufgehoben. Die Erschließung zum Kindergartengelände wird festgelegt und die daran angrenzenden bebauten und unbebauten Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet aufgeschlossen. Nach dem vorliegenden Bebauungskonzept kann unter den Gesichtspunkten des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Raum für etwa 9 - 10 Einfamilienhäuser geschaffen werden. Für diese Wohnform besteht in Ribbesbüttel und insgesamt in der Samtgemeinde Isenbüttel dringende Nachfrage. Wegen des starken Zuzuges von Spätaussiedlern wird ein verkürztes Verfahren nach § 1 ff Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) in Anspruch genommen.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

- Flächen für den Gemeinbedarf

Im Nordwesten des Schulgrundstücks werden Flächen für den Gemeinbedarf für den Kindergartenbereich festgesetzt. Die Gemeinde plant, den Kindergarten zu errichten und insgesamt die Gemeinbedarfsfläche um das Schulgrundstück für Zwecke des Kindergartens zu arrondieren. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird von der Festsetzung von Ausnutzungsziffern abgesehen, weil hier das Erfordernis für weitergehende Regelungen nicht gegeben ist. Der Standort für den Kindergarten ist durch entsprechende hochbauliche Planungen bereits soweit vorbereitet, daß dieser durch Baugrenzen erfaßt werden kann. Damit bleiben nach Süden Freiflächen auf dem Kindergartengrundstück für den Bewegungsdrang der Kinder im Freien gesichert.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Mit Rücksicht auf vorhandenen Baubestand an der Peiner Landstraße und die ländliche Lage wird den Bedürfnissen des Wohnens im ländlichen Raum entsprechend das Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, einschließlich des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes AM WESTERHOLZ, der im westlichen Bereich der Gutsstraße noch dörfliches Mischgebiet ausgewiesen hat. Der im Laufe der Zeit eingetretenen Nutzungsänderung in diesem Gebiet wird damit Rechnung getragen.

Das Maß der Nutzung wird auf kleinmaßstäbliche Wohnhäuser, wie dieses in Teilen der Ortslage typisch und vorhanden ist, ausgerichtet. Die Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen wird mit dem Bezug zu dem vorhandenen bzw. dem geplanten Straßennetz begründet und soll Mindestanforderungen an die städtebauliche Ordnung gewährleisten. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise soll ein Spielraum für die zukünftige Bebauung offengehalten werden.

- Grünflächen

Südlich der Peiner Landstraße wird eine Grünfläche als Parkanlage festgesetzt. Diese Grünfläche steht im Zusammenhang mit den öffentlichen Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen und soll als solche gesichert und im Zuge der Errichtung des Kindergartens hergerichtet und angelegt werden.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Kindergartenbereichs und der durch den Plan aufgeschlossenen Grundstücke für ein Allgemeines Wohngebiet ist von der Gutsstraße aus vorgesehen. Zur Peiner Landstraße (L 320) ist lediglich eine Fußwegeverbindung vorgesehen. Die am östlichen Rande des Plangebietes vorgesehene Bebauung soll an die Erschließungsanlagen, die von der Gutsstraße aus mit dem Wendehammer enden, angeschlossen werden. Der Bereich der Wendeanlage ist entsprechend groß gefaßt, um hier auch das Abstellen von Fahrzeugen zu ermöglichen, wie dieses im Bereich eines Kindergartens zu erwarten ist.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Stellplätze werden durch Flächen und Garagen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt. Die Abwasserentsorgung wird über das vorhandene bzw. zu erweiternde Kanalnetz vorgenommen. Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen. Sofern bei der Realisierung Grundstücke entstehen, die durch die Müllabfuhr nicht direkt angefahren werden können, sind die Müllbehälter an den Abfuhrtagen an die Straße zu stellen, die von der Müllabfuhr befahren werden kann. Nach erfolgter Müllabfuhr sind die Müllgefäße auf die Grundstücke zurückzuholen.

- Brandschutz

Es ist beabsichtigt, die Wasserleitungen mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm auszuführen. In Abständen von 200 m sind Hydranten vorzusehen. Diese sind so anzulegen, daß in maximaler Entfernung von 70 m die Baugrundstücke erreicht werden können.

Vor Beginn der Baumaßnahmen für die Erstellung der brandschutztechnischen Erschließungsanlagen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

- Grünordnung/Landespflege

Die durch den Planbereich in Anspruch genommenen Flächen sind überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Um den Eingriff in den Naturhaushalt so schonend wie möglich vorzunehmen, werden im Bebauungsplan nur geringe Ausnutzungsziffern festgesetzt. Darüber hinaus ist für das Kindergartengrundstück lediglich eine Teilfläche für die Bebauung vorgesehen. Bei den Wohngrundstücken kann davon ausgegangen werden, daß die nicht überbauten Freiflächen als Gärten angelegt werden. In Ribbesbüttel ist es üblich, in den Gärten Obstbäume zu pflanzen. An den der freien Landschaft zugewandten Seiten sind sowohl das Allgemeine Wohngebiet wie auch die Gemeinbedarfsflächen mit besonderen Pflanzbindungen belegt, um hier gegenüber der freien Landschaft eine dichte heckenartige Abpflanzung zu erreichen. Nach dem Pflanzvorschlag sind dafür heimische Bäume und Sträucher vorgesehen. Innerhalb des Planbereichs wird eine öffentliche Grünfläche festgelegt, die durch die Gemeinde mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird. Ebenso ist für den Kindergarten vorgesehen, die nicht überbauten Freiflächen angemessen zu bepflanzen. Dieses um so mehr, als auch für den Aufenthalt der Kinder schattenspendende Bäume im Sommer für das Kleinklima Vorteile bringen. Insgesamt können die mit dem Eingriff verbundenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planbereichs vorgenommen werden.

- Immissionsschutz

Schule und Kindergarten sind lagemäßig am Dorfkern zusammengefaßt. Von ihnen gehen naturgemäß Lärmemissionen aus, die sowohl in den angrenzenden Dorf- und Wohngebieten insbesondere wegen ihrer zeitlichen Begrenzung hinzunehmen sind.

Die Peiner Landstraße L 320 ist mit überörtlichem Durchgangsverkehr belastet. Aufgrund bisheriger Verkehrsmengen werden besondere Maßnahmen zum Lärmschutz nicht erforderlich.

Die Gemeinde geht für die südlich der Peiner Landstraße gelegenen Wohngrundstücke davon aus, daß Freisitze verkehrsabgewandt errichtet werden. Durch die Grundrißanordnung der Wohnhäuser sollten Wohn- und Schlafräume straßenabgewandt angeordnet werden bzw. durch Lärmschutzfenster u. ä. vorbeugende Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden.

1.4 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Die durch die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung getroffenen Regelungen gelten für einen Teilbereich des Geltungsbereiches (Allgemeine Wohngebiete) für den Bebauungsplan "Kindergarten, zugl. 2. Änderung B-Plan Am Westerholz". Für die Gemeinbedarfsfläche wird von weiteren Festsetzungen abgesehen, da sie ohnehin in ihrer Gestaltung durch die Gemeinde beeinflussbar ist.

Die Notwendigkeit der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ergibt sich aus der Lage in der unmittelbaren Nähe von Baudenkmalen auf der Grundlage von § 8 NDSchG, wonach bauliche Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen so zu gestalten sind, daß eine Beeinträchtigung des Denkmals nicht eintritt.

Die Regelung der wichtigen Gestaltungselemente soll unter Berücksichtigung der individuellen Bauwünsche dafür sorgen, daß das Allgemeine Wohngebiet in seinem Erscheinungsbild mit der umgebenden Bebauung zusammenwirkt.

Damit bestehen unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Darüber hinaus soll die Disharmonie im Ortsbild vermieden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden.

Die getroffenen Festsetzungen sind aus den in Ribbesbüttel üblichen Bauformen entwickelt und beschränken sich auf Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen und Dachdeckung sowie auf Anforderungen an die Gestaltung von Gebäudehöhen von baulichen Anlagen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf einen Teilbereich des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan.

Zu § 2 und 3: Die Dachlandschaft des alten Ortskerns von Ribbesbüttel wird derzeit bestimmt von den großen, ruhigen Dachflächen der historischen Bausubstanz.

Die Dachdeckung besteht hauptsächlich aus naturroten Tonziegeln.

Durch die Anforderungen an Dachformen und Farbe und Material der Dachdeckung für das neue Wohngebiet soll diese Dachlandschaft fortgeführt werden, um den Gesamteindruck des geschlossenen Ortskerns zu erhalten.

Zu § 4: Die Beschränkung der Geschoß- und Traufhöhen stellt sicher, daß das Wohngebiet nicht durch die unharmonische Vielfalt und unproportionale Gebäudehöhen verunstaltet wird.

Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Nds. Bauordnung begründet.

1.5 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN

Im Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB ergaben sich folgende Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange:

- Verkehr

Das Straßenbauamt Wolfenbüttel weist mit Schreiben vom 14.05.1992 darauf hin, daß der neu geplante Fußweg vom Wendehammer bis zur Landesstraße so abzuschränken ist, daß fahrradfahrende Kinder nicht ungehindert auf die Fahrbahn der Landesstraße gelangen können.

- Ver- und Entsorgung

Die Landelektrizität GmbH (Schreiben vom 29.04.1992) bittet darauf zu achten, daß aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes bei Anpflanzungen (Bäume, großes Buschwerk) im Bereich der unterirdisch verlegten Versorgungsleitungen, der zu erwartende Wurzelbereich nicht diese Trassen berühren kann.

Es erfolgt der weitere Hinweis 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 die Merkblätter GW 472 und GW 125 aus dem Regelwerk des Deutschen Verbandes der Gas- und Wasserwirtschaft (DVGW). Es wird gebeten, geplante Bepflanzungen mit der Bauabteilung abzustimmen.

Das geplante Baugebiet grenzt an das vorhandene Erdgasnetz, somit besteht die Möglichkeit zur Erdgasbeheizung.

Die Landwirtschaftskammer Hannover (Schreiben vom 06.05.1992) bittet darauf zu achten, daß die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers aus den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, über den von Süden nach Norden verlaufenden Vorfluter, stets sichergestellt bleibt.

1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (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 Stellungnahme geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 30.11.92

Untere Naturschutzbehörde

Keine Bedenken.

Vermeidung und Ausgleich nach Naturschutzgesetz für den öffentlichen Eingriff beachtet.

Für die Eingriffe im privaten Bereich (Bauherr) sind Ausgleichsmaßnahmen in der Baugenehmigung erforderlich.

Sie sind durch den B-Plan nicht abgedeckt.

Beschluß:

Für die Eingriffe im privaten Bereich (Bauherr) sind Ausgleichsmaßnahmen in der Baugenehmigung erforderlich.

Diese wird in den B-Plan mit aufgenommen.

Land- und Forstwirtschaft:

Keine Bedenken.

-

Abfallbeseitigung:

Keine Bedenken.

-

Untere Wasserbehörde:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den B-Plan "Kindergarten" der Gemeinde Ribbesbüttel.

Es ist jedoch sicherzustellen, daß die vorhandene Klärteichanlage den Anforderungen entsprechend erweitern wird.

Beschluß:

Ihre Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Sicherstellung, daß die vorhandene Klärteichanlage den Anforderungen entsprechend erweitert wird, wird zuständigkeithalber an die Samtgemeinde Isenbüttel weitergegeben.

Straßenbauamt Wolfenbüttel, Stellungnahme vom 09.11.92

Dem z. Zt. öffentlich ausliegenden Bebauungsplan "Kindergarten Ribbesbüttel" stimme ich in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Auf das fehlende Sichtdreieck im Zuge der "Gutsstraße/ Peiner Landstraße/L 320" wiese ich nochmals hin.

Straßenplanungen, die von mir durchzuführen wären, sind im o.a. Bebauungsplan nicht zu berücksichtigen.

Weitere Hinweise sind von hier nicht vorzubringen.

Beschluß:

Zur Berücksichtigung der Belange des Straßenverkehrs, der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird das Sichtdreieck im Zuge der Gutsstraße/Peiner Landstraße/L 320 im Plan vermerkt.

Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 10.11.92

Die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplans wird zur Kenntnis genommen.

Zu dem Vorhaben äußerten wir uns bereits am 06.05.1992. Diese Stellungnahme wurde nur z. T. als nachrichtlicher Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der ausgelegte Plan berührt wesentlich landwirtschaftliche Belange. Diese müßte er beachten.

Die Planform einer Grünlandfläche wird nun verschlechtert. Wie kam es zu dieser Änderung gegenüber dem Entwurf?

Vermißt werden weiterhin Aussagen über die Ableitung des Wassers aus den landwirtschaftlichen Flächen.

Die im südlichen Planbereich vorgesehene 5 m breite Schutzpflanzung sollte auf jeden Fall durchgesetzt werden. Sonst gibt es Probleme mit Emissionen.

In der ausgelegten Fassung des Planes sieht die Landwirtschaftskammer sich nicht in der Lage, ihm zuzustimmen. Es werden vielmehr Bedenken gegen ihn erhoben.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Planformen orientieren sich an Eigentumsgrenzen und an den für die Umnutzung vorgesehenen Bedürfnissen. Es kann auch nicht erkannt werden, daß hier landwirtschaftliche Belange wesentlich beeinträchtigt werden. Die Ableitung des Wassers aus den landwirtschaftlichen Flächen wird grundsätzlich nicht verändert. Vorhandene Systeme werden beibehalten. Die Gemeinde geht auch davon aus, daß die im südlichen Planbereich vorgesehene 5 m breite Schutzpflanzung als solche auch ausgeführt wird.

Unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft, des Wohnens, des Immissionsschutzes, der Wasserwirtschaft, der Ortsbild- und Landespflege werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Fernmeldeamt Uelzen, Stellungnahme vom 09.11.92

Für die Überlassung der Planunterlagen bedanken wir uns. Eine umfassende Stellungnahme, die auch die Belange des Fernmeldeamtes Uelzen beinhaltet, wird die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig Telekom abgeben.

Beschluß:

Die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig Telekom ist am Planverfahren beteiligt worden.

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 vorgesehen 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

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Ribbesbüttel vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ³⁾
- Grenzregelung ³⁾
- Enteignung ³⁾

³⁾ 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

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (siehe nächste Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßen- und Wegebau wird die vorhandenen Straßenführungen ergänzen. Die Entwässerung wird im Straßenraum oberflächlich dem vorhandenen offenen Graben zugeführt. Die Abwässer werden zentral abgeführt. Das Erfordernis für soziale Maßnahmen ist z. Zt. nicht erkennbar.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Ribbesbüttel vorgenommen. Sie wird diese Maßnahmen 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: "Kindergarten", 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	85.000,00
2.	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung	rd. DM	240.000,00
<hr/>			
	Gesamtkosten	rd. DM	325.000,00

3.	Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge		
	Gesamtkosten	rd. DM	325.000,00
	Abgaben lt. Satzung	rd. DM	295.500,00
<hr/>			
	Anteil der Gemeinde	rd. DM	32.500,00

4.	Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:		
	Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-kosten, Abwasser	rd. DM	90.000,00

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 13.11.1992 bis 30.11.1992 öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 16.12.1992 durch den Rat der Gemeinde Ribbesbüttel unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Ribbesbüttel, den 19.04.1993

Siegel

.gez. Lütke.....

(1. Stellvertr. Bürgermeister)

.gez. Stieghahn.....

(Gemeindedirektor)