



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 1  
Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

§ 2  
**Dachform**  
Es sind nur **Satteldächer** zulässig.  
An Stelle der Holzziele können dichtwachsende winterharte Hecken mit innenliegendem Spanndraht vorgesehen werden. Gemauerte oder betonierte Zaunsockel und Zaunpfähle sind unzulässig.

§ 3  
**Dachneigung**  
Die Neigung der Dachflächen darf nur **35° - 50°** (Altgrad) betragen.

§ 4  
**Einfriedung**  
Die Grundstückseinriedungen an den Vorgärten der neu zu bildenden Grundstücke sind als nicht lackierte Holzziele in Form von Scheeren-, Ruten- und Flechtzäune oder aus waagerechten oder senkrechten Holzstäben von maximal 0,80 m auszuführen.  
An Stelle der Holzziele können dichtwachsende winterharte Hecken mit innenliegendem Spanndraht vorgesehen werden. Gemauerte oder betonierte Zaunsockel und Zaunpfähle sind unzulässig.

§ 5  
**Ordnungswidrigkeiten**  
Nach § 91 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) handelt ordnungswidrig, wer als verantwortliche Person im Sinne der §§ 57-60 der NBauO vorsätzlich die Ausführung von Baumaßnahmen - auch wenn sie gemäß § 69 NBauO bzw. Baufreistellungsverordnung keiner Baugenehmigung bedürfen - entgegen den Vorschriften der §§ 2 - 4 dieser Satzung veranlaßt oder durchführt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu DM 50.000,00 DM geahndet werden.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

a) - Die folgenden Nutzungen, die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind in dem MD-Gebiet nach der Fußnote "1" gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig:  
Ziffer 1: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude  
Ziffer 4: Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse  
Ziffer 7: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
Ziffer 10: Tankstellen

b) - Die im Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 3 allgemein zulässige Nutzung "Sonstige Wohngebäude" sind in dem mit der Fußnote "2" gekennzeichneten Bereich gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebszugehörige sind zulässig.

2. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Sichtdreiecke sind von der Bebauung und dem Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenkante freizuhalten.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit hochwachsenden bodenständigen Bäumen und einheimischen Sträuchern dicht zu bepflanzen.

Folgende Mindestbepflanzungen werden festgesetzt:  
Je 10 m<sup>2</sup> 1 Baum I. Größe: Rotbuche, Zitterpappel, Stieleiche, Winterlinde  
2 Bäume II. Größe: Sandbirke, Hainbuche, Holzapfel, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche  
Je 8 m<sup>2</sup> 6 Sträucher : Haselnuß, Besenginster, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schiele, Hundsrose, schwarzer Holunder

4. Mindestgröße und Mindestbreite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken im MD<sub>1</sub>-Gebiet die Mindestgrundstücksbreite 20 m im Mittel, die Mindestgrundstücksgröße 700 m<sup>2</sup>.  
b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken im MD<sub>2</sub>-Gebiet die Mindestgrundstücksgröße 2000 m<sup>2</sup>.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BBauG)

a) Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im MD<sub>1</sub>-Gebiet ist zugunsten der an diesem **Privatweg** gelegenen Baugrundstücke, der Samtgemeinde Isenbüttel, der Landelektrozität GmbH Wolfsburg, des Wasserverbandes Gifhorn und der Deutschen Bundespost zu sichern.  
b) Das festgesetzte Leitungsrecht (Lr) im MD<sub>1</sub>-Gebiet ist zugunsten der Landelektrozität GmbH Wolfsburg zu sichern.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz des Niedersächsischen Straßengesetzes vom 29.07.1980 (Nds. GVBl. S. 301) i. d. F. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.7.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung der Niedersächsischen DVBBauG vom 10.12.1980 (Nds. GVBl. S. 490), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das 8. Gesetz vom 18.2.1982 (Nds. GVBl. S. 53) i. d. F. hat der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel diesen Bebauungsplan Nr. 5 / die Änderung dieses Bebauungsplans Nr. 4 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden<sup>3)</sup> textlichen Festsetzungen - sowie den nachstehenden / nebenstehenden<sup>3)</sup> örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen am 25.01.1985.

Ribbesbüttel, den 15.03.1985 den 15.11.1984

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.03.1982 die Aufstellung der Änderung<sup>3)</sup> des Bebauungsplans Nr. 4 beschlossen.<sup>4)</sup> Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 19.05.1982 örtlich bekannt gemacht.

Ribbesbüttel, den 15.03.1985

Vervielfältigungsvermerke  
Kartengrundlage: Flurkartenwerk Gem. Ribbesbüttel, Flur 3, M. 1:1000  
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Bebauungsplan am 14.10.81 Az. A3-21/81  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.10.81).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.  
In Vertretung  
Katasteramt Gifhorn, den 27.9.1984

Der Entwurf der Änderung<sup>3)</sup> des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
Braunschweig, den 28.9.1984

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.01.1985 dem Entwurf der Änderung<sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.01.1985 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung<sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.02.1985 bis 04.03.1985 gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.<sup>5)</sup>

Ribbesbüttel, den 15.03.1985

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.07.1984 dem geänderten Entwurf der Änderung<sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 Abs. 7 BBauG beschlossen.<sup>6)</sup> Den Beteiligten im Sinne von § 2 Abs. 7 BBauG wurde vom 24.07.1984 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 22.08.1984 gegeben.

Ribbesbüttel, den 15.11.1984

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 11.03.1985 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 15.03.1985

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az. 61/670-00/60/85) vom heutigen Tage unter Auflagen<sup>7)</sup> mit Maßgaben<sup>8)</sup> gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt / teilweise genehmigt.<sup>3)</sup>  
Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom 198 gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.<sup>3)</sup>

Gifhorn, den 31.05.1985

Der Rat der Gemeinde hat den Entwurf der Änderung<sup>3)</sup> des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.01.1985 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung<sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.02.1985 bis 04.03.1985 gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.<sup>5)</sup>

Ribbesbüttel, den 15.03.1985

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.07.1984 dem geänderten Entwurf der Änderung<sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 Abs. 7 BBauG beschlossen.<sup>6)</sup> Den Beteiligten im Sinne von § 2 Abs. 7 BBauG wurde vom 24.07.1984 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 22.08.1984 gegeben.

Ribbesbüttel, den 15.11.1984

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 11.03.1985 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 15.03.1985

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az. 61/670-00/60/85) vom heutigen Tage unter Auflagen<sup>7)</sup> mit Maßgaben<sup>8)</sup> gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt / teilweise genehmigt.<sup>3)</sup>  
Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom 198 gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.<sup>3)</sup>

Gifhorn, den 31.05.1985

Der Rat der Gemeinde hat den Entwurf der Änderung<sup>3)</sup> des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.01.1985 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung<sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.02.1985 bis 04.03.1985 gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.<sup>5)</sup>

Ribbesbüttel, den 15.03.1985

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.07.1984 dem geänderten Entwurf der Änderung<sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 Abs. 7 BBauG beschlossen.<sup>6)</sup> Den Beteiligten im Sinne von § 2 Abs. 7 BBauG wurde vom 24.07.1984 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 22.08.1984 gegeben.

Ribbesbüttel, den 15.11.1984

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 11.03.1985 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 15.03.1985

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az. 61/670-00/60/85) vom heutigen Tage unter Auflagen<sup>7)</sup> mit Maßgaben<sup>8)</sup> gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt / teilweise genehmigt.<sup>3)</sup>  
Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom 198 gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.<sup>3)</sup>

Gifhorn, den 31.05.1985

1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen  
2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung  
3) Nicht zutreffendes streichen  
4) Nur, wenn ein Aufstellungsbescheid gefaßt wurde  
5) Bei mehrfacher Auslegung nur Zeiten der letzten Auslegung  
6) Bei mehrfacher Auslegung nur Zeiten der letzten Auslegung  
7) Nur falls erforderlich

**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

**MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)  
**MD<sub>1</sub>** Dorfgebiet, gegliedert (§ 5 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1, 4  
**MD<sub>2</sub>** Dorfgebiet, eingeschränkte Nutzung (§ 5 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1b

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

**0,4** Geschosflächenzahl  
**0,3** Grundflächenzahl  
**1** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**BAUWEISE - BAUGRENZE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

**0** Offene Bauweise  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**Baugrenze**

**VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

**Strassenverkehrsflächen**  
**Strassenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**Öffentliche Parkfläche**  
**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BBauG)

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN U. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BBauG)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. Abs. 6 BBauG) siehe textliche Festsetzungen Nr. 3

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**Mindestgröße der Baugrundstücke 700 m<sup>2</sup>** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG) siehe textliche Festsetzungen Nr. 4  
**Mindestbreite der Baugrundstücke 20 m** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG) siehe textliche Festsetzungen Nr. 4  
**Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG) siehe textliche Festsetzungen Nr. 5

**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BBauG) siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BBauG)

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes** (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**BEBAUUNGSPLAN NR.5**

**"ORTFELD II"**

**ORTSTEIL RIBBESBÜTTEL**

**GEMEINDE RIBBESBÜTTEL**

**LANDKREIS GIFHORN**

**Urschrift**

M 1  
1000

**ANLAGE 1**

# ABSCHRIFT DER URSCHRIFT

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "ORTFELD II"

---

Ortsteil Ribbesbüttel der Gemeinde Ribbesbüttel  
Landkreis Gifhorn

## INHALTSVERZEICHNIS :

- I. Allgemeines
- II. Bestehende Rechtsgrundlage
- III. Veranlassung der Planaufstellung  
Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- IV. Lage, nachbarliche und strukturelle Gegebenheiten  
des Plangebietes
- V. Inhalt des Bebauungsplanes
- VI. Technische Infrastruktur
- VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die  
der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll
- VIII. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten
- IX. Städtebauliche Werte
- X. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
- XI. Verfahrensvermerke

## I. Allgemeines

### 1. Lage und Funktion im Raum

Die nach dem Gifhorngesetz zum 1. März 1974 aus 3 Ortschaften gebildete Gemeinde Ribbesbüttel liegt im Westen der Samtgemeinde Isenbüttel.

Nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1982 des Landkreises Gifhorn hat die Mitgliedsgemeinde Ribbesbüttel keine Funktionsaufgabe zu erfüllen.

## II. Bestehende Rechtsgrundlage

### 1.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ortfeld II" ein Dorfgebiet nach § 5 der BauNVO dar, nach § 8 Abs. 2 BBauG sind somit die Voraussetzungen des Entwickelns gegeben.

### 1.2 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ortfeld II" besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ortfeld I vom 01.07.1963, der mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes "Ortfeld II" außer Kraft tritt.

## III. Veranlassung der Planaufstellung

### Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Planaufstellung wird das planerische Ziel verfolgt, einen Teilbereich der im Straßenviereck der Peiner Landstr., der Dorfstraße und der Heerstraße gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und bebauten Grundstücke beiderseits des Sonnenweges unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen städtebaulich zu ordnen, um mittelfristig Wohnbaugrundstücke für die Eigenentwicklung zur Verfügung stellen zu können. Für den Bereich nördlich der Peiner Landstraße ist beabsichtigt, Baugrundstücke für Handwerksbetriebe bereitzustellen.

#### IV. Lage, nachbarliche und strukturelle Gegebenheiten des Plangebietes

Das von im Straßenviereck gelegene Plangebiet schließt im Osten, Süden und Westen an die vorhandene Ortslage an, die in ihrer Struktur von landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben bestimmt wird.

#### V. Inhalt des Bebauungsplanes

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe sowie den Vorgaben aus der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel ist ein Dorfgebiet nach § 5 der BauNVO festgesetzt, daß sich aus der zwischen dem Wohnen, der Landwirtschaft sowie der beabsichtigten Ansiedlung von Handwerksbetrieben sich ergebende Konfliktsituationen in 3 unterschiedliche MD-Bereiche gliedert.

Im folgenden werden diese differenzierten Festsetzungen begründet:

MD: Aufgrund des westlich der Dorfstraße gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes, der mit seiner Hoffläche unmittelbar an die südliche Plangeltungsbereichsgrenze grenzt, sind in den abgegrenzten Bereich südlich der Planstraße (A) zwischen der Dorfstraße im Westen und der Planstraße (B) im Osten alle Nutzungsarten nach § 5 Abs. 2 Ziffer 1-10 zulässig.

MD1: Der Bereich südlich der Peiner Landstraße bis zur Planstraße (A) sind, aufgrund der zu erwartenden Wohnnutzung und aus Immissionsgründen, in diesem Bereich die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 5 Abs. 2 BauNVO Ziffer 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, nach Ziffer 4 Betriebe zur Sammlung und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, nach Ziffer 7 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und nach Ziffer 10 Tankstellen nicht Bestandteil dieser Nutzungsfestsetzung, d.h. hier nicht zulässig.

MD2: In diesem Bereich werden die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 5 Abs. 2 Ziffer 1-10 BauNVO um die Nutzungsart "Sonstiges Wohnen" eingeschränkt, um zu verhindern, daß sich die Wohnbauentwicklung nördlich der Peiner Landstraße fortentwickelt, da dieses Gebiet für ansiedlungswillige Handwerksbetriebe bereitgehalten werden soll. Lediglich das Wohnen für Betriebsinhaber und Betriebsangehörige ist in diesem Gebiet zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Die benachbarte Wohnbebauung wird in ihrer Geschossigkeit überwiegend von eingeschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß bestimmt. Zur Wahrung des Ortsbildes erfolgt hier die Festsetzung ein Vollgeschoß, wobei beim Bau eines Sattel- bzw. Walmdaches ein Dachausbau als nicht anrechenbares Vollgeschoß erfolgen kann.

Inanbetracht der jeweils festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen in den gegliederten MD-Gebieten ist die Grundflächen- (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) unterschiedlich festgesetzt worden.

Im MD1-Gebiet eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4.

Im MD2-Gebiet, das für Handwerksbetriebe bestimmt ist, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,3.

## 3. Bauweise, Baugrenzen

Ausgehend von der dem Siedlungsbild von Ribbesbüttel bestimmenden Hausform, des freistehenden Hauses, ist für den gesamten Plangeltungsbereich die offene Bauweise festgesetzt, die im Bereich des MD1-Gebietes auf das Einzel- u. Doppelhaus eingeschränkt ist, da hier nur Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen. In dem MD- und MD2-Gebiet wird von dieser Einschränkung der Bauweise abgesehen, da hier dem Bauherrn die Möglichkeit gegeben werden soll, Gebäude bis zu 50 m Länge errichten zu können. In Verzicht einer zu starken städtebaulichen Bindung sind die festgesetzten überbaubaren Flächen nur durch Baugrenzen abgegrenzt.

## 4. Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite

Um zu kleine Grundstücksgrößen und zu schmale Grundstücke bei der Grundstücksbildung auszuschließen, ist die Mindestgrundstücksgröße bzw. die Grundstücksbreite festgesetzt worden.

Im MD1-Gebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße 700 m<sup>2</sup> und im MD2-Gebiet 2000 m<sup>2</sup>, da sich hier nur Handwerksbetriebe ansiedeln sollen.

Bei der Mindestgrundstücksbreite ist im MD1-Gebiet eine Grundstücksbreite von 20 m und im MD2-Gebiet von 35 m festgesetzt.

#### 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Verlegung der Ent- und Versorgungsleitungen in Privatflächen ist für die Grundstücke, die über Privatwege erschlossen werden, zugunsten des Wasserverbandes Gifhorn, der Samtgemeinde Isenbüttel, der Landelektrizität GmbH Wolfsburg und der Deutschen Bundespost ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht festgesetzt worden. Das festgesetzte Leitungsrecht dient der Landelektrizität GmbH Wolfsburg für die Verlegung des Hochspannungskabels.

#### 6. Verkehrsflächen

Für die nach dem NStrG bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen, die Peiner Landstraße (L 320), die Dorfstraße (K 51) und des Sonnenweges als öffentliche Gemeindestraße erfolgt hier die nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BBauG. Für die neu zu bildende Erschließungsstraße (Planstraße A), die die Verbindung zur Dorfstraße und des Sonnenweges herstellt, ist die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG getroffen worden. Dies gilt auch für Straßenflächen (b), (c) und (d), die eine spätere Erschließung in südlicher und östlicher Richtung sicherstellen sollen. Für den ruhenden Verkehr sind 4 Pkw-Standplätze in Abänderung des Verlaufs der entstehenden Hochbordanlage südlich der L 320 und 5 Pkw-Standplätze nördlich der Planstraße (A) vorgesehen.

#### 7. Pflanzgebot

Zur Abschirmung und zur Gestaltung des Ortsrandes, ist entlang des Plangeltungsbereiches im MD2-Gebiet ein 5 m breites Pflanzgebot festgesetzt. Hier sind wahlweise die in der textlichen Festsetzung unter Nr. 3 aufgeführten Geholzarten zu pflanzen.

#### 8. Pflanzbindung

Die unter Naturschutz stehende Eiche auf dem Grundstück Dorfstr. 9 ist als nachrichtliche Übernahme mit der Festsetzung "Pflanzbindung" nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG getroffen worden.

#### 9. Ein- und Ausfahrverbot

Unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens auf der L 320 (Peiner Landstraße) sowie der ungünstigen Straßenübersicht ist für die unmittelbar an die L 320 angrenzenden Grundstücke ein Ein- und Ausfahrverbot nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG festgesetzt worden.

## VI. Technische Infrastruktur

### 1. Verkehrliche Erschließung

Von der verkehrlichen Erschließung wird das Plangebiet von den vorhandenen regionalen und überregionalen Straßen der L 320 und K 51, die die Funktion der Haupteerschließung erfüllen, bestimmt. Die innere Erschließung übernimmt die an die L 320 anschließende vorhandene Gemeindestraße "Sonnenweg", die in westlicher Richtung fortführend (Planstraße (A)) an die Dorfstraße (K 51) anbindet. Mit Fertigstellung der Planstraße (A) entfällt der Wendepunkt am Ende des Sonnenweges, dessen Fläche für den ruhenden Verkehr zur Verfügung steht. Nach den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde sind zur weiteren Wohnbauentwicklung im Süden und Osten des Plangebietes die erforderlichen Verkehrsflächen - Planstraßen (B), (C) und (D) im Bebauungsplan festgesetzt.

Der MD<sub>2</sub>-Bereich nördlich der Peiner Landstraße wird über die Planstraßen (E) und (F) mit Wendepunkt von 10 m Ø erschlossen.

Die Anbindung der Planstraße (E) an die L 320 erfolgt kreuzungsgleich mit der Planstraße (D)

### 2. Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung der geplanten Wohnhäuser ist in Erweiterung des vorhandenen Wassernetzes durch den Wasserverband Gifhorn gesichert.

### 3. Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Durch Erweiterung des Mischwasserkanals ist gleichfalls die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung gesichert. Die Dimensionierung des vorhandenen Mischwasserkanals sowie die Größe des Klärteiches lassen eine schadlose Beseitigung der anfallenden Regen- und Abwässer zu.

### 4. Stromversorgung

Gleichfalls gesichert ist durch Erweiterung des Stromnetzes die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie durch die Landelektrizität GmbH Wolfsburg.

VII. Bodenordnende und sonstige maßnahmen,  
für die der Bebauungsplan die Grundlage  
bilden soll

1.1 Umlegung:

Die Umlegung ist erforderlich - wenn eine Neuordnung bzw. Inanspruchnahme der Grundstücke durch vertragliche Regelung nicht erreicht werden kann -, um insbesondere eine gleichmäßige Belastung der Eigentümer zu gewährleisten, die in unterschiedlichem Umfang Flächen für örtliche Zwecke abgeben müssen.

1.2 Enteignung:

Sofern eine vertragliche Regelung nicht möglich ist oder eine Umlegung nicht erfolgt, kann die Enteignung erforderlich werden.



VIII. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

---

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 425.000,00 ermittelt worden. Hierfür sind DM 15.000,00 für die kommunalen Folgelasten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Finanzierung der Folgekosten einschließlich der Kosten unter 2.1. c) sind durch die Aufnahme im Finanzplan 1982-1985 unter der Rubrik - Vermögen - der Gemeinde Ribbesbüttel und die unter 2.2 a) durch die Aufnahme im Finanzplan 1982-1985 unter der Rubrik - Vermögen - der Samtgemeinde Isenbüttel gesichert.

2. Kostenrechnung im einzelnen:

2.1. Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

a) den Erwerb, die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	DM	43.000,00
b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM	247.000,00
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge -		
Gesamtkosten	DM	290.000,00
Erschließungsbeiträge	DM	261.000,00
Gemeindeanteil	DM	29.000,00

2.2 Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)

a) Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG) -		
Gesamtkosten	DM	120.000,00
Kanalbaubeitrag lt. Satzung	DM	139.000,00
je Grundstück von ca. 900 m <sup>2</sup> im MD <sup>1</sup> -		
Gebiet z.Zt. DM 5.100,00		
je Grundstück von ca. 2000 m <sup>2</sup> im MD <sup>2</sup> -		
Gebiet z.Zt. DM 9.300,00		
b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen		
(§ 127 Abs. 4 BBauG) Gesamtkosten	DM	21.000,00
Beitrag lt. Satzung	DM	80.000,00
je Grundstück von ca. 900 m <sup>2</sup> im MD <sup>1</sup> -		
Gebiet z. Zt. DM 3.000,00		
je Grundstück von ca. 2000 m <sup>2</sup> im MD <sup>2</sup> -		
Gebiet z. Zt. DM 5.000,00		

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Unterhaltung d. Erschließungsanlagen) DM 15.000,00

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender

Kosten aus 2.1 c) DM 29.000,00

aus 2.3 DM 15.000,00

---

DM 44.000,00

=====

### IX. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 4,909 ha

b) Erschließungsflächen 1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd <sup>2</sup> u. dgl. m	Flächen m <sup>2</sup>
Peiner Landstraße (L 320)	10,00	150,00	--	1.500,00
Sonnenweg	7,70	109,00	35,00	874,00
Planstraße (A)	8,50	188,00	11,00	1.609,00
Planstraße (B)	8,50	30,00	12,00	267,00
Planstraße (C)	8,50	26,00	16,00	237,00
Planstraße (D)	8,50	60,00	16,00	526,00
Planstraße (E)	6,00	47,00	16,00	298,00
Planstraße (E)	3,00	32,00	--	96,00
Planstraße (F)	6,00	53,00	16,00	339,00
Wendeplatz	18,00			265,00
Straßenflächen				6.011,00
Parkflächen				90,00
Kinderspielplatz				
Erschließungsflächen insgesamt:				6.101,00 = 0,610 ha

(12,4% des Bruttobaugebietes)

c) Nettobauland beträgt mithin	4,261	ha
davon sind bereits bebaut	1,463	ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	2,798	ha

d) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind	11	Wohnhäuser mit	13	WE
geplant sind	20	Einfamilienhäuser mit	<u>20</u>	WE
			33	WE

33 WE x 2,3 Pers. = 76 Personen  
Besiedlungsdichte = 17 Personen je ha Nettobauland

e) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich

im MD-Gebiet mit 1-geschossiger  
Bebauung mit einer GFZ von 0,2 = 770 m<sup>2</sup> Geschoßfläche

im MD1-Gebiet mit 1-geschossiger  
Bebauung mit einer GFZ von 0,4 = 11.216 m<sup>2</sup> Geschoßfläche

im MD2-Gebiet mit 1-geschossiger  
Bebauung mit einer GFZ von 0,3 = 4.125 m<sup>2</sup> Geschoßfläche

X . Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

1. Rechtsgrundlage

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen gemäß § 56 NBauO festsetzen.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Gestaltungsvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird das Ziel verfolgt, für die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung einen Rahmen zu geben.

3. Inhalt der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Als Dachform nach § 2 wird das Satteldach festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand. So ist gewährleistet, daß Neubebauung sich der vorhandenen Bebauung anpaßt und auch bei Veränderungen an bestehender Bebauung die Grundform des Satteldaches erkennbar bleibt. Als Dachneigung wird in § 3 35° - 50° (Altgrad) festgesetzt.

XI. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 5 "Ortfeld II", dem Städtebaulichen Entwurfsplan und den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung in der Zeit

vom 04.02.1985 bis 04.03.1985

öffentlich gemäß § 2a (6) Bundesbaugesetz ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat in der Sitzung vom 11.03.1985 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 "Ortfeld II" mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung beschlossen.

Ribbesbüttel, 15.03.1985

gez. Traichel .....	gez. Pahlmann .....
stellvertr. Bürgermeister	Gemeindedirektor