

PLANUNTERLAGE 1:1000
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
 Stand vom: 19.12.94 Az.: A3 - 37/94
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Gemarkung: Ribbesbüttel Flur: 2
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBL S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MD** DORFGEBIETE
 - MDe** DORFGEBIETE, EINGESCHRÄNKT, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

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

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - 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

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

- WASSERFLÄCHEN, Graben

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

- EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, Begünstigte: Anlieger
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DAS DORFEGEBIET MD GEMÄSS § 5 BauNVO IST GEMÄSS § 1 (4) BauNVO GEGLIEDERT. IM EINGESCHRÄNKTEN DORFEGEBIET MDe SIND NICHT ZULÄSSIG: SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE UND TANKSTELLEN. NUR AUSNAHMSWEISE SIND ZULÄSSIG: WIRTSCHAFTSSTELLEN LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER BETRIEBE.
2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEMÄSS § 9 (1) ZIFF. 25 a + b BauGB. INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN" GILT FOLGENDES:
 - a) JE 1 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN STRAUCHARTIGES GEHÖLZ WIE FELDAHORN, HAINBUCH, SCHLEHE, HARTRIEGEL, HASEL ZU PFLANZEN.
 - b) JE 20 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE EBERESCHE, BIRKE, VOGELKIRSCH, LINDE, ESCH, ERLE ZU PFLANZEN.
 - c) DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND GGF. DURCH NEUE ZU ERSETZEN.
 - d) ZUWIDERHANDLUNGEN KÖNNEN GEM. § 213 (1) Ziff. 3 i.V.m. § 213 (2) BauGB MIT EINER GELDBUSSE GEAHNDET WERDEN.
3. JE 200 qm VERSIEGELTER FLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ GEMÄSS TEXTLICHER FESTSETZUNG ZIFF. 2 b ZU PFLANZEN, ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH EIN GLEICHARTIGES ZU ERSETZEN. gemäß Anzeigungsverfügung vom 18.06.1996 (Az. 61/6170-00/60/63i) ergänzt
4. Zur Einfügung aller Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur Berücksichtigung notwendiger denkmalpflegerischer Belange gem. § 1 (5) Ziffer 4 und § 5 BauGB ist die Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Gemeinde diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehend nebenstehenden obenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 11. 3. 1996

gez. Lüdke (Bürgermeister) Siegel
 gez. Stieghahn (Stadt Gemeindedirektor) Siegel

Der Rat Verwaltungsausschuß der Stadt Gemeinde hat in seiner Sitzung am 7. 3. 1995 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 6. 4. 1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Ribbesbüttel, den 11. 3. 1996

gez. Stieghahn (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 19.12.1994). 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.

Gifhorn, den 02.08.95

gez. Liebig (Katasteramt Öffentl. best. Verm. Ing.) Siegel

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

Braunschweig, den 2.8.96

(Planverfasser)

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18. 6. 1996 (Az.: 61/6170-00/60/63i) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am 30. 9. 1996 beigesteuert.

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

Der Rat der Stadt Gemeinde ist den in der Verfügung vom 18. 6. 1996 (Az.: 61/6170-00/60/63i) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am 30. 9. 1996 beigesteuert.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19. 4. bis 22. 5. 1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ribbesbüttel, den 5. 12. 1996

gez. Stieghahn (Stadt Gemeindedirektor) Siegel

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 29. 11. 1996 im Amtsblatt Nr. 17 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Ribbesbüttel, den 11. 3. 1996

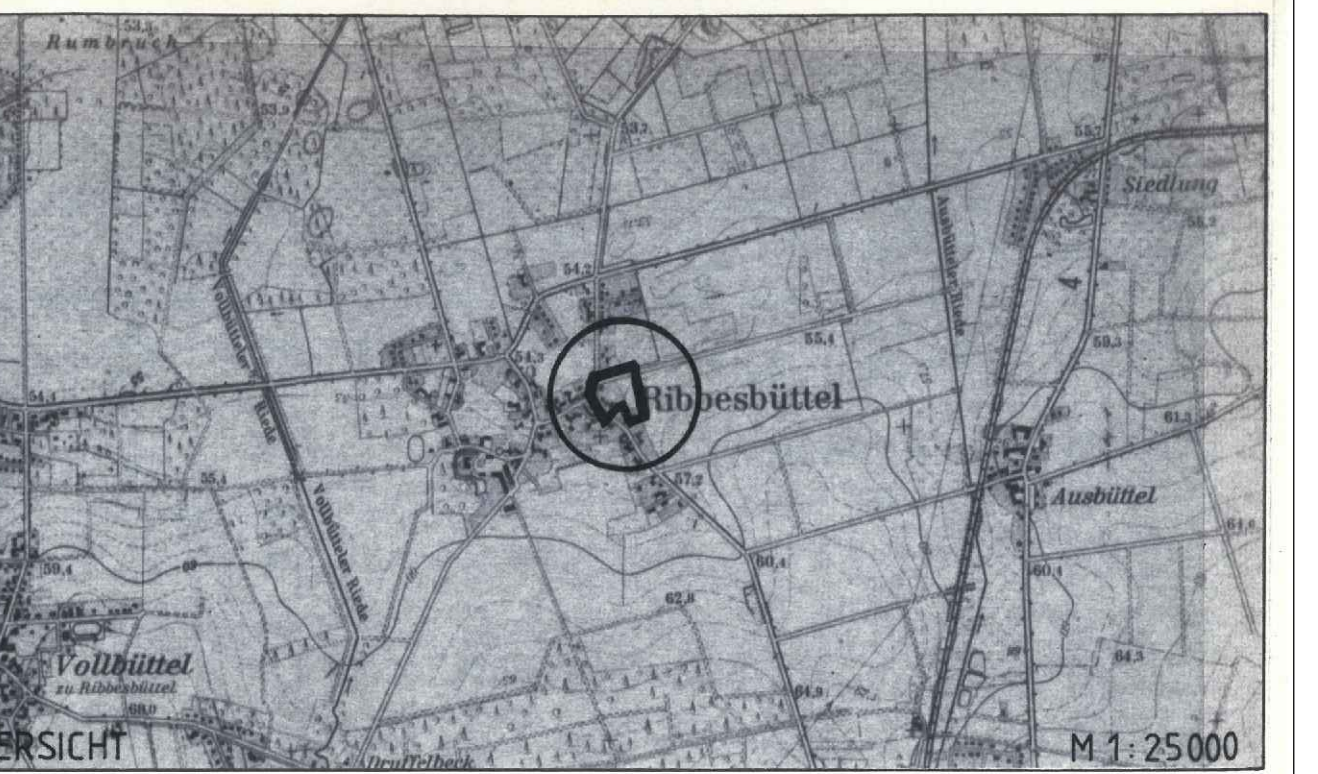
gez. Stieghahn (Stadt Gemeindedirektor) Siegel

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 18. 03. 1996 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teilen nicht geltend gemacht.

Gifhorn, den 18. JUNI 1996

gez. i. A. Buthe (Bezirksregierung Landkreis) Siegel

(Stadt Gemeindedirektor)

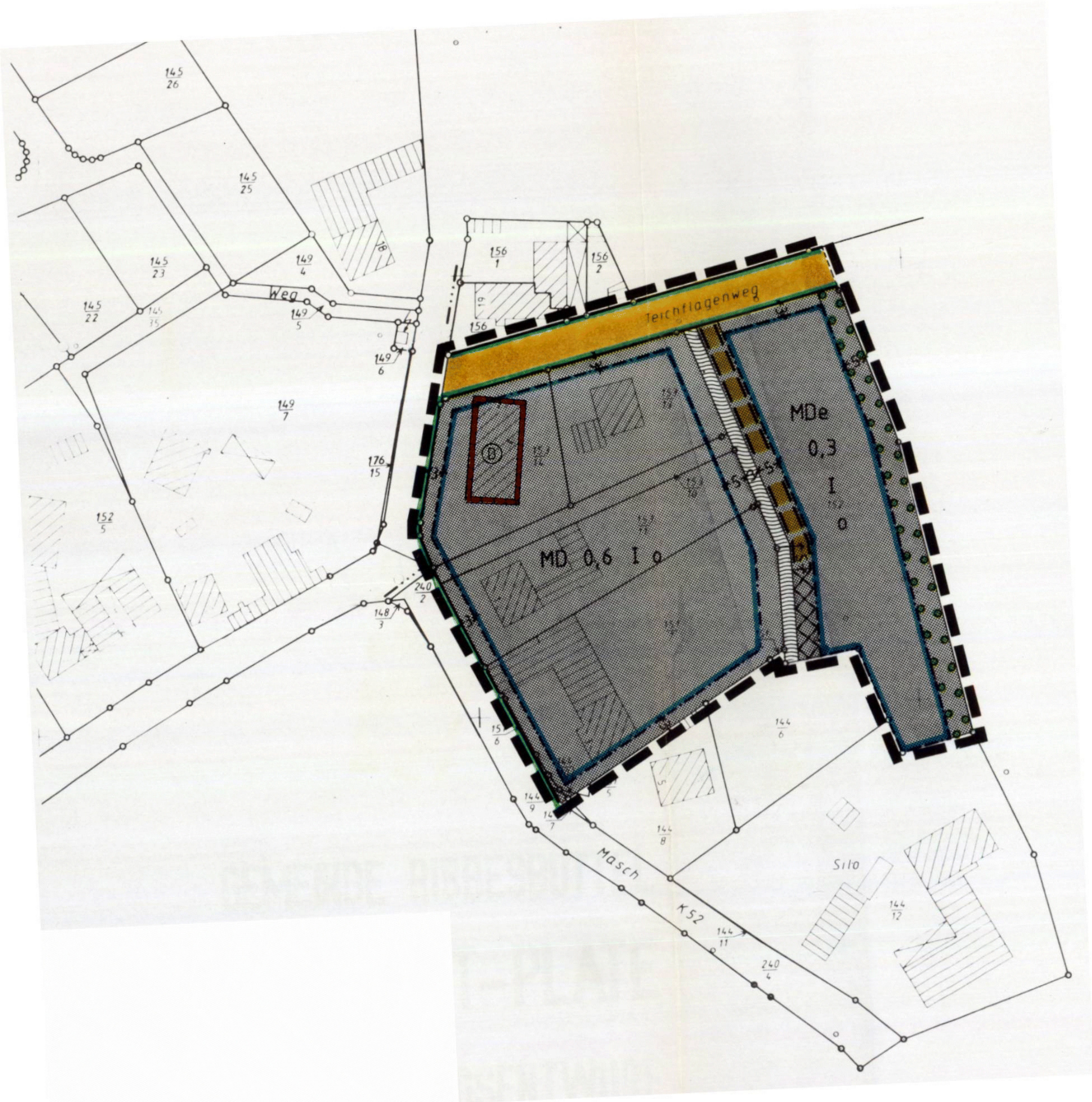


Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, daß die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift in Verbindung mit der Anzeigeverfügung übereinstimmt.

den ... Gemeindedirektor

GEMEINDE RIBBESBÜTTEL
RIBBESBÜTTEL - OST - PLATE
BEBAUUNGSPLAN

DIE AUFLAGEN/ MASSGABEN DER ANZEIGENVERFÜHRUNG SIND IN DIESER PLANFASSUNG ENTHALTEN IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG
 Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 38100 Braunschweig



ART DER BAULICHEN NUTZUNG



DORFGEBIETE



DORFGEBIETE, EINGESCHRÄNKT, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6

GRUNDFLÄCHENZAHL

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0

OFFENE BAUWEISE



BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

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



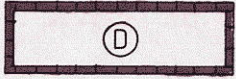
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

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



WASSERFLÄCHEN, Graben

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ



EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

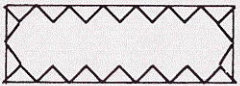
SONSTIGE PLANZEICHEN



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, Begünstigte: Anlieger



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DAS DORFEGEBIET MD GEMÄSS § 5 BauNVO IST GEMÄSS § 1 (4) BauNVO GEGLIEDERT. IM EINGESCHRÄNKTEN DORFEGEBIET MD_e SIND NICHT ZULÄSSIG:
SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE UND TANKSTELLEN.
NUR AUSNAHMSWEISE SIND ZULÄSSIG:
WIRTSCHAFTSSTELLEN LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER BETRIEBE.
2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEMÄSS § 9 (1) ZIFF. 25 a + b BauGB.
INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN" GILT FOLGENDES:
 - a) JE 1 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN STRAUCH-ARTIGES GEHÖLZ WIE FELDAHORN, HAINBUCHE, SCHLEHE, HARTRIEGEL, HASEL ZU PFLANZEN.
 - b) JE 20 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE EBERESCHE, BIRKE, VOGELKIRSCHEN, LINDE, ESCHE, ERLE ZU PFLANZEN.
 - c) DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND GGF. DURCH NEUE ZU ERSETZEN.
 - d) ZUWIDERHANDLUNGEN KÖNNEN GEM. § 213 (1) Ziff. 3 i.V.m. § 213 (2) BauGB MIT EINER GELDBUSSE GEAHNDET WERDEN.
3. JE 200 qm VERSIEGELTER FLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ GEMÄSS TEXTLICHER FESTSETZUNG ZIFF. 2 b ZU PFLANZEN, ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH EIN GLEICHARTIGES ZU ERSETZEN.

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "RIBBESBÜTTEL-OST-PLATE"
GEMEINDE RIBBESBÜTTEL, SAMTGEMEINDE ISENBÜTTEL,
LANDKREIS GIFHORN**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE RIBBESBÜTTEL

1994-95

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. M. KLESEN, TH. GÖRNER;
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 ¹⁾ und den Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Gifhorn ²⁾ ist Isenbüttel als Grundzentrum eingestuft.

Die Gemeinde Ribbesbüttel liegt im Ordnungsraum Braunschweig. Insofern soll hier die notwendige Anziehungskraft zur Bindung von Arbeitsplatz- und Bevölkerungspotentialen ¹⁾ 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 leben derzeit rd. 13.300 Menschen, davon entfallen auf die Gemeinde Ribbesbüttel ca. 1.750 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel (Stand: 10. Änderung) entwickelt.

Da ursprünglich beabsichtigt war, für den in Rede stehenden Bereich eine Abrundungssatzung zu entwickeln, die mit ähnlichem Inhalt den betroffenen Grundeigentümern und den berührten Trägern öffentlicher Belange bereits vorgelegt wurde und die darüber hinaus in der Gemeinde Ribbesbüttel 14 Tage lang ausgelegt war, wird in diesem Rahmen auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB verzichtet. Die Gemeinde Ribbesbüttel geht davon aus, daß die Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 (1) Ziff. 3 BauGB als erbracht erachtet werden kann.

Die Planungsabsichten der Gemeinde beziehen sich auf einen Teilbereich

1) Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 1994

2) Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn 1985

der bereits seit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der wirklichen Fassung des Flächennutzungsplanes enthalten ist. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist lediglich das Flurstück 152 unbebaut. Die übrigen Flurstücke im Plangeltungsbereich sind bereits bebaut. Insofern wird hier durch die Planfestsetzungen der Bestand gesichert. Auf Grund der Überschaubarkeit der Planung hatte sich die Gemeinde für ein zusammengefaßtes Verfahren gem. § 4 (2) BauGB entschieden, so daß die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt wurde.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um im Osten der bebauten Ortslage von Ribbesbüttel die Bebaubarkeit am Ortsrand zu ermöglichen. Dies geschieht um der beständig anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen in Ribbesbüttel Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich der Lage des Plangeltungsbereiches am Ortsrand wurde zur Sicherung einer angemessenen Ortsrandeingrünung eine Pflanzbindung gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB vorgesehen.

Im Hinblick auf die Erschließung, wird die vorhandene Gemeindegasse im Norden des Plangeltungsbereiches als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Da durch die Planfestsetzungen lediglich 2 - 3 neue Wohnhäuser entstehen werden, wurde auf einen Wendehammer verzichtet. Die Gemeinde erachtet es als zumutbar, daß die neuen Anwohner ihre Müllbehälter am Tage der Entleerung bis an eine für das Müllfahrzeug zugängliche Stelle zu bringen haben werden.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

- Dorfgebiet

Gemäß der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der in der Örtlichkeit vorhandenen baulichen Nutzungen wurde im Westen des Plangeltungsbereiches ein Dorfgebiet mit einer Geschosflächenzahl von 0,6 bei eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Dies geschieht auf Grund der Lage im dörflich geprägten Ort Ribbesbüttel mit Rücksicht auf die Nachbarschaft. Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches wurde das Dorfgebiet gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt. Sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen wurden ausgeschlossen, um den Übergang zur freien Landschaft verträglich zu gestalten. Wirtschaftsstellen land- und forst-

wirtschaftlicher Betriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen. Art und Maß der baulichen Nutzung wurde hier, um zur freien Landschaft hin zu staffeln, auf eine Grundflächenzahl von 0,3 bei eingeschossiger offener Bauweise begrenzt. Zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang eines in der Örtlichkeit vorhandenen Grabens auf dem Flurstück 152 festgesetzt. Dies dient zum einen zur Erschließung und zum anderen zur Sicherung einer erforderlichen Abstandsfläche zu dem Graben. Dieser Bereich kann auch als Räumstreifen genutzt werden. Um im Sinne einer Ortsrandeingrünung eine Hecke zu sichern, wurde am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches eine Pflanzbindung gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB festgeschrieben, wonach ortstypische, heimische Laubgehölze zu pflanzen sind.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Straßenverkehrsfläche im Norden des Plangeltungsbereiches ist in der Örtlichkeit bereits vorhanden. Weitere Ausbaumaßnahmen können erforderlichenfalls im Rahmen der Realisierung des Baugebietes vorgenommen werden.

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 bei Ausbaumaßnahmen Rechnung getragen.

Private Stellplätze sind 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 gegeben. Hinsichtlich der Entwässerung auch der neu zu bebauenden Grundstücke ist der Anschluß an das Kanalnetz geplant.

Für die Niederschlagswasser ist eine Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen.

Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen.

- Brandschutz

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

1.4 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN

- Denkmalpflege

Am 20.02.1994 teilt die Bezirksregierung Braunschweig als Trägerin des Belanges Bau- und Bodendenkmalpflege mit, daß sie empfiehlt, zur Einfügung der Neubauten in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild geeignete rote Dachflächen zu realisieren.

- Ver- und Entsorgung

Am 23.02.1994 teilt der Landkreis Gifhorn mit, daß Anlieger von Hinterliegergrundstücken ihre Müllbehälter am Tage der Abfuhr an der Erschließungsstraße bereit zu stellen haben, da das Müllfahrzeug die jeweiligen Grundstücke nicht direkt anfahren kann.

- Baugrund

Das Nds. Landesamt für Bodenforschung weist am 21.04.95 auf das Erfordernis von Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 hin.

- Ver- und Entsorgung

Die Deutsche Telekom AG weist am 17.05.95 darauf hin, daß zum rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger die Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn der Niederlassung Uelzen, Postfach 20 00 in 29525 Uelzen, Dienststelle PIL 7, Telefon: (0581) 81-6145 schriftlich angezeigt werden muß. Anderenfalls ist eine oberirdische Fernmeldeversorgung nicht auszuschießen.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 4 (1)/§ 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

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

Staatl. Amt für Wasser und Abfall, Stellungnahme vom 11.05.95

Zu Ihrem o.g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Eine Ableitung des Niederschlagswassers über das Kanalnetz sollte vermieden werden. Es sind daher geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers oder die Sammlung von Regenwasser zur späteren Nutzung vorzusehen.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten.

Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Entwässerung.

Für Niederschlagswasser ist eine Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen.

Begründung:

Die Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück erfolgt zum einen zur Entlastung des Kanalnetzes, zum anderen aus ökologischen Gesichtspunkten.

Zweckverband Großraum Braunschweig, Stellungnahme vom 03.05.95

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.

Sofern Sie raumordnerische 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:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß das Vorhaben keine über das Kreisgebiet hinausgehende Bedeutung hat. Die abschließende raumordnerische Stellungnahme wurde vom Landkreis Gifhorn abgegeben.

Nieders. Landesamt für Bodenforschung, Stellungnahme vom 21.04.95

Keine Bedenken.

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, daß Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 durchzuführen sind.

Begründung:

Der Hinweis dient der Sicherheit bei der Realisierung.

Abwasserverband Braunschweig, Stellungnahme vom 24.04.95

O.g. Baugebiet liegt außerhalb des Einzugsbereiches des Abwasserverbandes Braunschweig.

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß der Planungsbereich außerhalb des Einzugsbereiches des Abwasserverbandes Braunschweig liegt.

Darüber hinaus wird sie den Verteiler korrigieren.

Dt. Telekom AG, Stellungnahme vom 17.05.95

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Uelzen, Postfach 20 00, in 29525 Uelzen, Dienststelle PIL 7, Telefon: (0581) 81 - 6145, so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Sollte wegen nicht rechtzeitiger Koordination eine gemeinsame Verlegung mit anderen Versorgungsträgern nicht möglich sein, ist eine oberirdische Fernmeldeversorgung nicht auszuschließen.

Eine unterirdische Versorgung wäre dann aus wirtschaftlichen Gründen nur mit entsprechender Kostenbeteiligung möglich.

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

VERSPÄTET EINGEGANGENE STELLUNGNAHME:

Bezirksregierung Braunschweig, Stellungnahme vom 19.06.95

Als Trägerin der öffentlichen Belange Bau- und Bodendenkmalpflege habe ich gegen die o.g. Planung derzeit keine grundsätzlichen denkmalpflegerischen Bedenken vorzubringen, aber da meine Anregungen zur Abgrenzungssatzung vom 10.02.94 nicht berücksichtigt wurden, wiederhole ich, daß sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Kulturdenkmal:

- Heerstraße 21: Wohnwirtschaftsgebäude (Zweiständerhallenhaus von ca. 1700) befindet, daß gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich zu übernehmen ist.

Zur Einfügung der Neubauten in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur Berücksichtigung notwendiger denkmalpflegerischer Belange gem. § 1 (5) Ziff. 4 u. 5 BauGB ist eine angegliederte örtliche Bauvorschrift über Gestaltung mit der Festsetzung von geneigten, roten Dachflächen erforderlich.

Es ist auch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn und dem Institut für Denkmalpflege, Außenstelle Braunschweig, Abt. Archäologie gemeldet werden müssen. Möglicherweise auftretende Funde oder Befunden sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen.

Beschluß:

Das Denkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, daß bei Neubauten geneigte, rote Dächer zu realisieren sind sowie auf das Erfordernis bei Bodeneingriffen aufgefundene archäologische Bodendenkmale der unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Gifhorn und dem Institut für Denkmalpflege zu melden.

Begründung:

Die nachrichtliche Übernahme des Denkmals in den Bebauungsplan sowie der Hinweis auf das Vorgehen beim Auffinden archäologischer Bodendenkmale dient der allgemeinen Planungssicherheit. Die Forderung nach einer örtlichen Bauvorschrift wird als zu weitgehend erachtet, da durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich die Errichtung von zwei bis drei Häusern ermöglicht wird. Die Gemeinde erachtet es als angemessen, in der Begründung deutlich darauf hinzuweisen, daß die Häuser mit geneigten, roten Dächern errichtet werden sollen.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander, unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege und des Ortsbildes einerseits und der Belange des Wohnraumbedarfes andererseits wird die Forderung einer örtlichen Bauvorschrift als zu weitgehend erachtet (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

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 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 ZUSAMMENFASSENDER 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, Bepflanzung im Straßenraum ist bereits erfolgt.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsanlagen erstellt worden.

Die Abwässer werden in der Kläranlage eingeleitet.

Besondere soziale Härten, die durch diese Planfestsetzung entstehen, sind z. Zt. nicht erkennbar.

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom19.4..... bis ..22.5.1995..... öffentlich ausgelegt. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Ribbesbüttel als Begründung zum B-Plan "RIBBESBÜTTEL-OST-PLATE" beschlossen.

Ribbesbüttel, den ..11.3.1996.....

..gez. Lüdtke.....
(Bürgermeister)

..gez. Stieghahn.....
Siegel (Gemeindedirektor)