

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 11
 - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und Nr. 11
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 11
- Maß der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzung Nr. 9
 - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 10
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 10
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenverkehrsfläche, Mischfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Abagerungen**
- Fläche für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Hauptabwasserleitung, unterirdisch
- Grünflächen**
- Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 4 und Nr. 5
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 5 und Nr. 6
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- Im Dorfgebiet (MD) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9 BauNVO zulässigen - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Nr. 4), - sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 6), - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 7), - Gartenbaubetriebe (Nr. 8), - Tankstellen (Nr. 9) ausgeschlossen.
- Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3), - Gartenbaubetriebe (Nr. 6), - Tankstellen (Nr. 7) und - Vergnügungseinrichtungen im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig, Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie unter Nr. 6 a., b. und c. festgelegt, vorzunehmen. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte heimische Gehölze, wie unter Nr. 6 a., b. und c. festgelegt, zu ersetzen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gilt für die im Plan festgesetzten Pflanzbindungen (pfb): a) Zu pflanzen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe hierzu die Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlhilfe). b) Bei Sträuchern ist je 2 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen. Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen. c) Für die Bäume sind je 100 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen. d) Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstückseinfriedungen) 1 Laubbau, wie unter a. und c. festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbau 3 Obstbäume angepflanzt werden. e) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.
- Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
- Die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- Die Mindestbauplatzgröße beträgt: a) bei Einzelhäusern 700 m², b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 500 m².
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

- § 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich**
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Sportplatz III“, 1. Änderung. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
- 1.2 Sachlicher Geltungsbereich**
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung), Gestaltung der Hauptgebäude und der Nebeneinrichtungen sowie der Gebäudehöhen und der Einfriedungen.
- § 2 Dächer**
- Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Wal- und Krüppelwalmhäuser mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Der Krüppelwalm darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden. Er darf höchstens 1/3 der Giebelhöhe, gemessen von Traufhöhe (Schrittpunkt zwischen der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante Dachstuhl) bis First, betragen.
 - Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
 - Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Solarthermieanlagen) dienen.
- § 3 Gestaltung der Hauptgebäude und der Nebeneinrichtungen**
- Die Außenwandflächen der Gebäude sind als Sichtmauerwerk, als verputzte Flächen, als Holzverkleidung oder als Holzständerwerk mit geputzten Gefachen oder Gefachen aus Sichtmauerwerk herzustellen.
- Sämtliche Hauptgebäude einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen (überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen) sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Farbgebung und Materialwahl soweit als objektiv möglich, aufeinander abzustimmen.
- Baustoff-Immitate, bituminöse Pappen und glänzende Materialien sind in der Gebäude-Außenhaut unzulässig.
- § 4 Gebäudehöhen**
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,70 m über dem Bezugspunkt liegen.
 - Die Traufhöhe darf nicht höher als 4,0 m über dem Bezugspunkt liegen.
 - Bezugspunkt für § 4 Nr. 1 und 2 ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.
- § 5 Einfriedungen**
- Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt (§ 4 Nr. 3) als senkrechte Holzlatenzäune oder als lebende Hecke zulässig; Einfriedungen als Holzlatenzäune mit Hecke sind ebenfalls zulässig.
 - Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von 0,20 m über dem unmittelbar angrenzenden Straßenbereich (Bürgersteig oder Fahrbahnoberkante) zulässig.
- § 6 Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baummaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,00 geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 der Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebeneinander/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebeneinander/ obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satz beschlossen:

Ribbesbüttel, den 07.01.2000

 gez. Stiegelhahn
 Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.01.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der örtlich bekanntgemacht.

Ribbesbüttel, den 17.01.2000

 gez. Stiegelhahn
 Bürgermeisterin

Planunterlagen

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte:
 Maßstab: 1:1000
 Die Verriefelung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.07.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist der Örtlichkeit nicht einwandfrei möglich.

Weilsburg, den 21.01.2000
 gez. Gode L.S.
 (Unterschrift) (Siegel)
 öffentl.-best. Verm.-Ing.
 Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
 Giffhorn, den 18.01.2000
 gez. W. Goltz
 Dipl.-Ing. **Waldemar Goltz**
 Architekt - Stadtplaner
 Am Allerkaanal 6
 38518 Giffhorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.03.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 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 17.03.1999 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.05.1999 bis 28.07.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ribbesbüttel, den 17.07.1999

 gez. Stiegelhahn
 Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.02.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die ersetzte öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.2000 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.02.2000 bis 28.04.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ribbesbüttel, den 28.02.2000

 gez. Stiegelhahn
 Bürgermeisterin

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.01.2000 dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.01.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.01.2000 gegeben.

Ribbesbüttel, den 17.01.2000

 gez. Stiegelhahn
 Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.11.1999 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 17.01.2000

 gez. Stiegelhahn
 Bürgermeisterin

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 3 Satz 2/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 100/00) unter Auflagen/Maßnahmen (mit Ausnahme der durch kennlich gemacht Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. 6 Abs. 2 und 4 BauGB) genehmigt.

Ribbesbüttel, den 17.01.2000

 gez. Stiegelhahn
 Bürgermeisterin

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.: 100/00) aufgeführten Auflagen/ Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am 17.01.2000 beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom 17.01.2000 bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.01.2000 örtlich bekanntgemacht.

Ribbesbüttel, den 17.01.2000

 gez. Stiegelhahn
 Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2000 im Amtsblatt Nr. 1 für den Landkreis Giffhorn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2000 rechtsverbindlich geworden.

Ribbesbüttel, den 31.01.2000

 gez. Stiegelhahn
 Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht gefunden worden.

Ribbesbüttel, den 14.02.2000

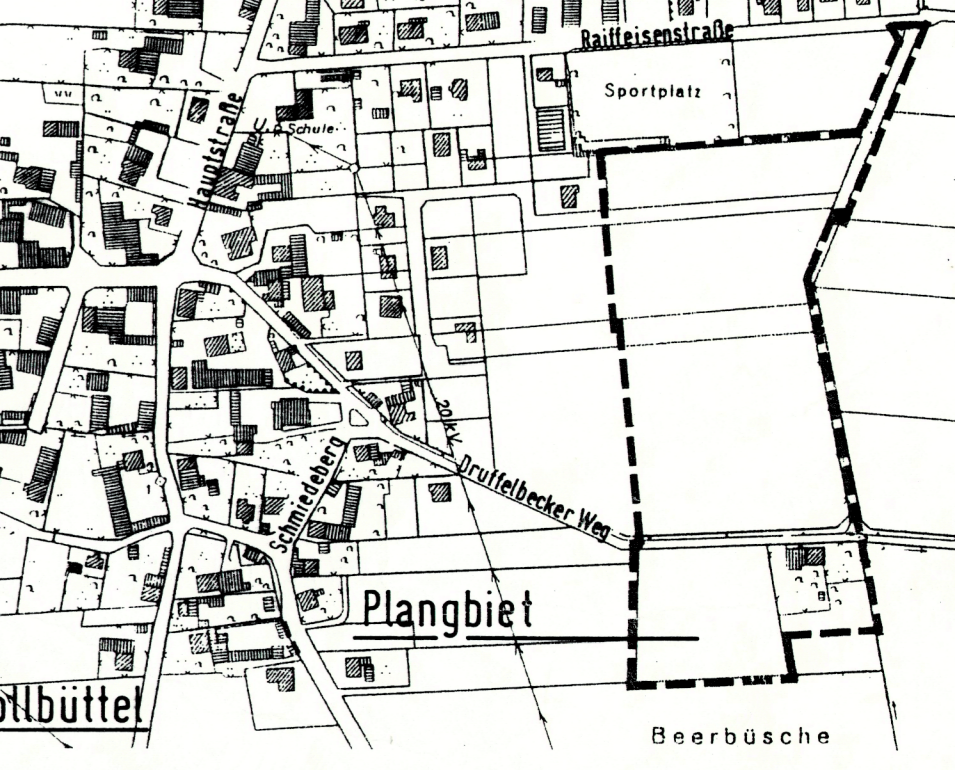
 gez. Stiegelhahn
 Bürgermeisterin

Mängel der Abwägung

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

Ribbesbüttel, den 07.01.2007

 gez. Stiegelhahn
 Bürgermeisterin



Gemeinde Ribbesbüttel
 Ortsteil Vollbüttel

Unterschrift der
 Urschrift

Bebauungsplan
„Am Sportplatz III“ mit ÖBV,
 1. Änderung
 Diese Abwägung stimmt mit dem Original überein. Der Bürgermeisterin

Maßstab 1:1.000	Dipl.-Ing. Waldemar Goltz Architekt - Stadtplaner Am Allerkaanal 6 38518 Giffhorn	Datum: 09.06.1999 geändert:
--------------------	---	--------------------------------

A B S C H R I F T **URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG**

Zum Bebauungsplan „Am Sportplatz III“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung der Gemeinde Ribbesbüttel im OT Vollbüttel

Der Bebauungsplan „Am Sportplatz III“ mit ÖBV ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 13 vom 30.09.1998 teilweise in Kraft gesetzt worden.

Ein künftiger Bauherr für diesen Bereich hatte bei der Gemeinde nachgefragt, ob es zulässig sei, ein Gebäude zu errichten, dessen Außenhaut überwiegend aus glänzenden Materialien (Aluminiumfassade) besteht.

Nach Auffassung der Gemeinde würden derartige Gebäude sich in dem Baugebiet im OT Vollbüttel gestalterisch als Fremdkörper darstellen und zu einer Disharmonie in der Gestaltung der Gebäude führen.

Daher wird der o. a. Bebauungsplan dahingehend geändert, daß der bisherige § 3 der ÖBV wie folgt neu formuliert wird:

„Die Außenwandflächen der Gebäude sind als Sichtmauerwerk, als verputzte Flächen, als Holzverkleidung oder als Holzfachwerk mit geputzten Gefachen oder Gefachen aus Sichtmauerwerk herzustellen.

Sämtliche Hauptgebäude einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen (überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen) sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Farbgebung und Materialwahl soweit als objektiv möglich, aufeinander abzustimmen.

Baustoff-Immitate, bituminöse Pappen und glänzende Materialien sind in der Gebäude-Außenhaut unzulässig.“

Durch die Änderung wird die Gestaltungsfreiheit der Bauherrn unter Berücksichtigung der ortstypischen Gestaltungsmerkmal weitestgehend beibehalten.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert.

Verfahrensvermerk:

Die Begründung hat mit den dazugehörigen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.1999 bis 29.07.1999 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung /Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 03.11.1999 durch den Rat der Gemeinde Ribbesbüttel beschlossen.

Ribbesbüttel, den 17.01.2000



gez. Stieghahn
(Bürgermeister)

(LS)