



# ABSCHRIFT DER URSCHRIFT

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "AM SPORTPLATZ II"

---

Ortsteil Vollbüttel 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. Soziale Infrastruktur
- VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll
- IX. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten
- X. Städtebauliche Werte
- XI. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
- XII. 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 1977 des Landkreises Gifhorn hat die Mitgliedsgemeinde Ribbesbüttel keine Funktionsaufgabe zu erfüllen.

## II. Bestehende Rechtsgrundlage

### 1.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel mit seiner 1. und 2. Änderung stellt innerhalb der Grenze des Bebauungsplanes "Am Sportplatz" "Allgemeines Wohngebiet" dar.

### 1.2 Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Am Sportplatz". Die geplanten Nutzungsfestsetzungen entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes "Am Sportplatz".

## III. Veranlassung der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Bestimmend für die Planaufstellung ist die weitere Bereitstellung von Baugrundstücken innerhalb des Ortes Vollbüttel mit dem Ziel, preisberuhigend auf den Baulandpreis einzuwirken und mit dem Zweck, den Bereich im östlichen Anschluß des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Sportplatz" städtebaulich zu ordnen.

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

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den inzwischen mit Wohnhäusern bebauten Bebauungsplan "Am Sportplatz" mit der Nutzungsfestsetzung "Allgemeines Wohngebiet" an. Die südliche und östliche Begrenzung werden von landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt.

Bedingt durch die nahe Lage zum landwirtschaftlich strukturierten Ortskern muß zeitweilig mit landwirtschaftlichen Emissionen gerechnet werden.

#### V. Inhalt des Bebauungsplanes

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben aus der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel sowie aus der bestehenden Nutzungsfestsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Sportplatz" ist nach § 4 der Baunutzungsverordnung ein Allgemeines Wohngebiet für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt worden.

##### 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.

Die Grund- (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ), die angibt, wieviel Quadratmeter Grund- und Geschoßfläche bebaut werden kann, ist für den gesamten Plangeltungsbereich bei der festgesetzten Vollgeschoßzahl von einem Vollgeschoß eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt worden.

##### 3. Bauweise, Baugrenzen

Ausgehend von dem für Vollbüttel charakteristischem Siedlungsbild ist auch hier die Festsetzung "Offene Bauweise - jedoch mit der Einschränkung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" - getroffen worden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die in Hinblick auf einer nicht zu engen Bindung nur durch Baugrenzen festgesetzt sind, sind in diesen sowohl auch außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO zulässig.

#### 4. Mindestgrundstücksgrößen und Mindestgrundstücksbreiten

Um zu kleine Grundstücksgrößen und zu schmale Grundstücke bei der Grundstücksbildung im MD1-Gebiet auszuschließen, ist die Mindestgrundstücksgröße mit 700 m<sup>2</sup> und die Mindestgrundstücksbreite mit 20 m festgesetzt worden.

#### 5. Verkehrsflächen

Für die nach dem Niedersächsischen Straßengesetz bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen, dem "Druffelbecker Weg" sowie einer Teilfläche der Straße "Am Sportplatz", erfolgt für diese Verkehrsflächen die nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BBauG.

Für die neu zu bildende Erschließungsstraßen und Fußwege wird die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG getroffen.

#### 6. Pflanzgebot

Zur Abschirmung zwischen Wohnbebauung und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen ist zur Grüngestaltung des Ortsrandes im Osten des Plangebietes ein 5 m breites Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25 a BBauG festgesetzt. Hier sind wahlweise die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 aufgeführten Gehölzarten zu pflanzen.

## VI. Technische Infrastruktur

1. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße "Druffelbecker Weg", die zugleich die südliche Planbereichsgrenze bildet. Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße (A), die als 6,50 m breite Wohnstraße mit Wendepplatz ausgebildet wird. Fußläufige Verbindungen werden zu dem westlichen Wohngebiet durch den Wohnweg (C) und (B) hergestellt.

Auf die ursprünglich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Am Sportplatz" vorgesehene Straßenbreite von 8,50 m wird in Abänderung des neuen Straßenkonzeptes eine Straßenbreite von 4,50 m festgesetzt. Die nicht mehr benötigte Verkehrsfläche - Flurstück 113/4 und teilweise aus 113/3 -, wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt und kann dem Wohngrundstück Parzelle 112/6 zugeordnet werden.

Auf die Festsetzung von Parkraum für den ruhenden Verkehr wird hier, aufgrund des Überangebotes an Parkflächen, im benachbarten Wohngebiet "Am Sportplatz" verzichtet.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen der Fußwege (D) und (E) kommen erst zur Ausführung, wenn sich die Wohnbauentwicklung in östlicher Richtung fortsetzt.

### 2. Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung der geplanten 20 Wohnhäuser ist in Erweiterung des vorhandenen Wassernetzes durch den Wasserverband Gifhorn sichergestellt.

### 3. Abwasser und Regenentwässerung

Für den Ortsteil Vollbüttel besteht ein zentrales Abwassersystem. Über den vorhandenen Mischwasserkanal werden die anfallenden Regen- und Abwässer aus diesem Plangebiet der vorhandenen Klärteichanlage nördlich der Peiner Landstraße (L 320), die für 850 Einwohnergleichwerten ist, zugeführt. Die Dimensionierung des Mischwasserkanals und die des Klärteiches lassen einen Anschluß der geplanten Wohnbauten zu.

### 4. Stromversorgung

In Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes ist die elektrische Versorgung der geplanten 11 Wohnhäuser durch die Landelektrizität GmbH in Wolfsburg sichergestellt.

## VII. Soziale Infrastruktur

Durch die vorhandene Spielplatzanlage auf dem ehemaligen Schulgrundstück, ist eine Neuanlage eines Kinderspielplatzes nach den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## VIII. 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.

## IX. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

### 1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 343.000,00 ermittelt worden. Hierfür sind DM 10.000,00 für die kommunalen Folgekosten 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 2.2a) durch die Aufnahme im Finanzplan 1982-1985 unter der Rubrik "Vermögen" der Samtgem. 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 29.000,00
b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM 188.000,00
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge -	
Gesamtkosten	DM 217.000,00
Erschließungsbeiträge	DM 195.300,00
Gemeindeanteil 10 %	DM 21.700,00

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

a) Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG) -	
Gesamtkosten	DM 80.000,00
Kanalbaubeitrag lt. Satzung	DM 94.000,00
je Grundstück von ca. 1000 m <sup>2</sup>	
z. Zt. DM 4.700,00	
b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG) Gesamtkosten	DM 36.000,00
Beitrag lt. Satzung	DM 68.000,00
je Grundstück von ca. 1000 m <sup>2</sup>	
z. Zt. DM 3.400,00	

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Unterhaltung d.Erschließungsanlagen) DM 21.700,00

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender  
 Kosten aus 2.1 c) DM 21.700,00  
 aus 2.3 DM 10.000,00  


---

 DM 31.700,00  
 =====

X. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,332 ha
- b) Erschließungsflächen 1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd g. u. dgl. m <sup>2</sup>	Flächen m <sup>2</sup>
Druffelbecker Weg	9,00	94,00	--	--
Planstraße (A)	6,50	155,00	265,00	1.272,00
Wohnweg (B)	3,50	51,00	11,00	210,00
Wohnweg(C)	4,50	70,00	10,00	325,00
Fußweg (D)	3,00	25,00	10,00	85,00
Fußweg (E)	3,00	34,00	10,00	112,00
Straßenflächen				2.004,00
Erschließungsflächen insgesamt:				2.004,00 = 0,200 ha

(11,8 % des Bruttobaugebietes)

c) Nettobauland beträgt mithin	2.132	ha
davon sind bereits bebaut	---	ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	2.132	ha

d) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind	--	Wohnhäuser mit	--	WE
geplant sind	20	Einfamilienhäuser mit	$\frac{20 \text{ WE}}{20 \text{ WE}}$	
20 WE x 2,3 Pers.	=	46 Personen		
Besiedlungsdichte	=	23 Personen je ha Nettobauland		

e) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich

im WA-Gebiet mit 1 geschossiger  
Bebauung mit einer GFZ von 0,4 = 8.528 m<sup>2</sup> Geschoßfläche

## XI. 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, einen Rahmen zu geben für die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und für das Schaffen einer städtebaulichen Ordnung, die das Ablesen unterschiedlicher Bereiche und damit eine gute Orientierung ermöglicht.

### 3. Inhalt der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Die straßenseitige Einzäunung der Baugrundstücke ist auf maximal 0,80 m begrenzt, um eine zu starke optische Abriegelung einzelner Grundstücke zur Straße hin zu vermeiden. Zur Harmonisierung der Grundstücksbegrünung und zur Verbesserung des Straßenbildes dürfen nur Holzzäune zur Ausführung kommen, die auch durch dichtwachsende winterharte Hecken ersetzt werden können.

## XII. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 8 "Am Sportplatz II", dem Städtebaulichen Entwurfsplan und den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung in der Zeit

vom ~~02.04.1984~~ <sup>04.01.1985</sup> bis ~~02.05.1984~~ <sup>04.03.1985</sup>

öffentlich gemäß § 2a (6) Bundesbaugesetz ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat in der Sitzung vom ~~09.07.1984~~ <sup>11.03.1985</sup> die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 "Am Sportplatz II" mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung beschlossen.

<sup>15.03.1985</sup>  
Ribbesbüttel, den ~~15.11.1984~~

gez. Traichel

gez. Pahlmann

.....  
stellvertr. Bürgermeister

.....  
Gemeindedirektor