

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern** (§§ Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Umgrenzungen 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 m² 1 Baum I-Größe: Rotbuche, Zitterpappel, Stieleiche, Winterlinde.
 - 2 Bäume II-Größe: Sandbirke, Hainbuche, Holzapfel, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche.
 - Je 8 m² 6 Sträucher: Haselnuß, Besenginster, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schlehe, Hundsrose, schwarzer Holunder.
- Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung** (§§ Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke sind von der Bebauung und dem Bewuchs, sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenkronen freizuhalten.
- Höhenlage von Gebäuden** (§§ Abs. 2 BauGB)

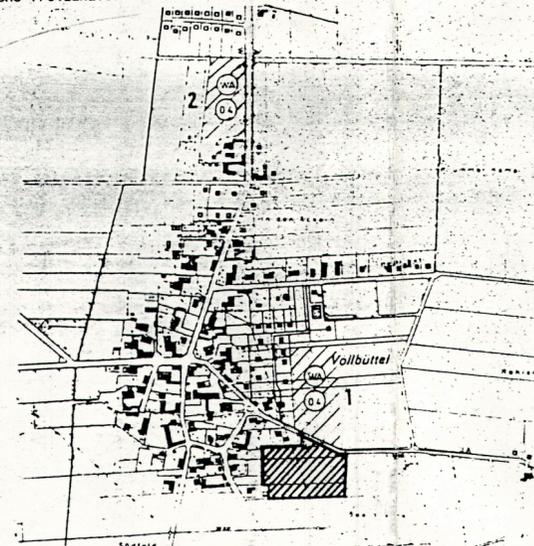
Die Firsthöhe von Wohngebäuden darf min. 5,40 m und max. 9,00 m vom Bezugspunkt betragen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Oberkante des Erdschoßfußbodens "OKFE" darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Ausgenommen sind die in der Katasterkarte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eingetragenen Gebäude. Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßengrenzlinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder Gefälles zu verändern.

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Geschosflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 0 offene Bauweise
nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
- Straßenflächen
— Straßenbegrenzungslinie aus gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZÜR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) siehe textl. Festsetzungen Nr. 2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Landkreis Gifhorn
Eing. 1. Okt. 1991
Amt



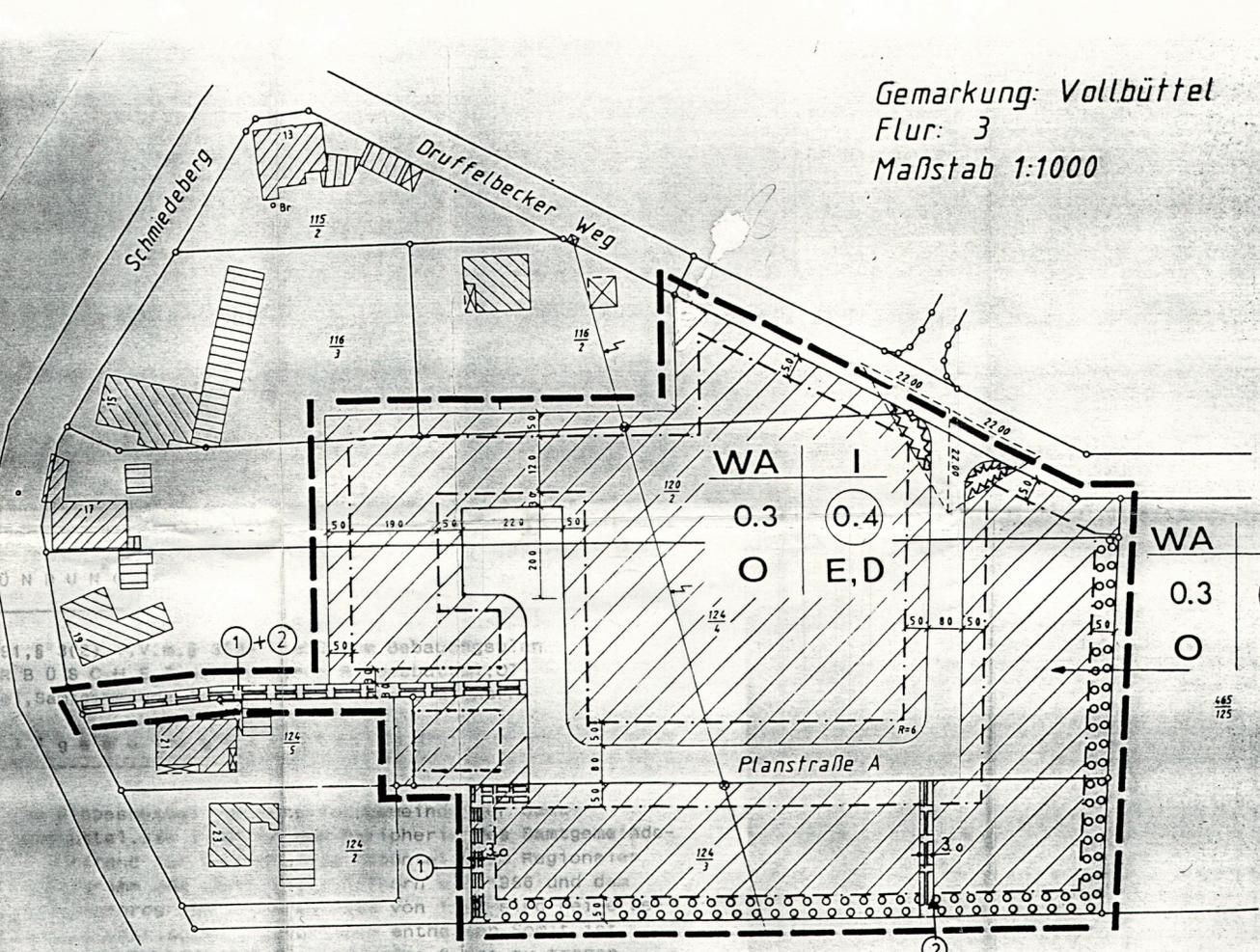
Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 des BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1988 (BGBl. I S. 2253) i. V. m. § 40 Abs. 1 Nr. 4 und 5 der Nieders. Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.5.1982 (Nds. GVBl. S. 229) - sämtliche Gesetze in der zur Zeit geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde RIBBESBÜTTEL diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 20.9.91
Stieghahn
(Gemeindedirektor)

Stellv. Bürgermeister

Gemarkung: Vollbüttel
Flur: 3
Maßstab 1:1000



Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 5.1.90 ortsüblich bekannt gemacht.
Ribbesbüttel, den 20.9.91
Stieghahn
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.6.91 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.6.91 ortsüblich bekannt gemacht.
Ribbesbüttel, den 20.9.91
Stieghahn
(Gemeindedirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.6.91 bis 8.7.91 ausliegen.

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde Landkreis Gifhorn (Az.: 63/6170-00/60/63/02 m) vom heutigen Tag gem. § 11 BauGB i. V. m. Art. 2 § 1 Abs. 2 WoBauErlG genehmigt.

Gifhorn, den 10.12.91
Landkreis Gifhorn
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
Buthe

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 24.4.1992 im Amtsblatt 1/92 bekannt gemacht worden.
Ribbesbüttel, den 17.2.1992

gez. Stieghahn
(Gemeindedirektor) (Siegel)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ribbesbüttel, den 16.4.1993
gez. Stieghahn
(Gemeindedirektor) (Siegel)

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

Ribbesbüttel, den
..... (Siegel)
(Gemeindedirektor)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom 1.1.80 aus.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist frei möglich.

Gifhorn, den 24.5.1993
Stieghahn
(OBV)

Der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet von:
Gifhorn, den 14.5.1991

HANS LOHSE
DIPL.-ING. ARCHITEKTUR
WINKLER STRASSE 16C
3170 GIFHORN
TEL. 05371/56475, FAX 05371/56758

Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.08.1991 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 20.9.91
Stieghahn
(Gemeindedirektor) (Siegel)

① ZU GUNSTEN SAMTGEMEINDE ISENBÜTTEL
② " " LAND E. FALLERSLEBEN

Die Übereinstimmung der vorstehenden Durchschrift / Foto-Kopie mit dem Original wird hiermit bestätigt.
Ribbesbüttel, den 17. Aug. 1993
Der Gemeindedirektor
Stieghahn

BEBAUUNGSPLAN NR. 'Beerbüsche'
ORTSTEIL VOLLBÜTTEL
GEMEINDE RIBBESBÜTTEL
LANDKREIS GIFHORN

B E G R Ü N D U N G

Stand 7/91, § 3(2) i.V.m. § 3(3) BauGB zum Bebauungsplan
" B E E R B Ü S C H E " der Gemeinde Ribbesbüttel, OT
Vollbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn.

1.0 A l l g e m e i n e s

Die Gemeinde Ribbesbüttel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel. Sie liegt in der Peripherie des Samtgemeindegebietes am Nordrand zur Samtgemeinde Papenteich. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn von 1986 und dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1982 sind keine besonderen landesplanerischen Zielvorgaben enthalten. Somit ist lediglich für die Deckung des Eigenbedarfes Sorge zu tragen.

Der Ortsteil Vollbüttel ist über die L 320 an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Nach der Festlegung des Landesraumordnungsprogrammes gehört die Gemeinde Ribbesbüttel und somit der Ortsteil Vollbüttel zum Großraum Braunschweig.

1.1 E n t w i c k l u n g d e s P l a n e s / R e c h t s l a g e

Dem vorliegende Bebauungsplan "Beerbüsche" der Gemeinde Ribbesbüttel, OT Vollbüttel liegt die VIII. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel zu Grunde. Diese Änderung ist zur Zeit noch im Aufstellungsverfahren, deshalb läßt die Gemeinde Ribbesbüttel das Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauserleichterungsgesetz - WoBauErlG) nach § 2 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für diesen Bebauungsplan zum tragen kommen und stellt den Bebauungsplan auf, bevor der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel geändert ist. Dieses Verfahren ist von der Gemeinde Ribbesbüttel gewählt worden, um dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen.

1.2. N o t w e d i g k e i t d e r P l a n a u f s t e l l u n g , Ziele, Zwecke und A u s w i r k u n g e n d e s B e b a u u n g s - p l a n e s

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um die Größe des erfaßten Baugelbietes planungsrechtlich zu sichern und nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu ordnen. Außerdem erfolgt eine Anpassung an die Zielvorstellung der Gemeinde. Dem Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes "Beerbüsche" ist eine Untersuchung vorhergegangen, wie sich die Gemeinde Ribbesbüttel im Bereich des Ortsteiles Vollbüttel weiter entwickeln will. Bei dieser Vorunter-

suchung sind u.a. Erschließungsmaßnahmen, die vorhanden sind, Ortsbildabrundung u sw. berücksichtigt worden.

Nach dieser Untersuchung hat der Bebauungsplanbereich "Beerbüsche" die Priorität I erhalten.

Der Planbereich wird eingegrenzt im Norden durch den Druffelbecker Weg, im Westen durch den Schmiedeberg und Klein Vollbüttler Weg.

Im letztgenannten Bereich besteht die vorhandene Bebauung aus ein- und eineinhalb geschoßigen Wohngebäuden und ehemalige Landwirtschaftliche Hofstellen. Am Ortsausgang hat sich eine Einfamilienhausbebauung entwickelt.

Die vorherrschende Dachform ist die Satteldachform mit roter Dacheindeckung.

Durch die erhöhte Nachfrage nach ländlichen Baugrundstücken,

im wesentlichen für den Eigenbedarf, gibt es zur Zeit im Ortsteil Vollbüttel keine Baugrundstücke für Bauwillige.

1.3 B e g r ü n d u n g

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Beerbüsche" trägt die Gemeinde Ribbesbüttel im Ortsteil Vollbüttel der Tatsache Rechnung, dass der Bedarf an Baugrundstücken deutlich gestiegen ist.

Bei dem Planungskonzept hat der sparsame Umgang mit Baugrundstücken und den erforderlichen Verkehrsflächen Vorrang gehabt.

Da der Planbereich vom Druffelbecker Weg in Richtung Klein Vollbüttler Weg ein deutliches Gefälle hat, ist durch die textlichen Festsetzungen erforderlich, die First- und Traufhöhen der Wohngebäude jeweils in der Höhe zu begrenzen.

WA- allgemeines Wohngebiet

damit wird beabsichtigt, auf den Grundstücken eine allgemeine Wohnbebauung mit einer eingeschößigen Bauweise zu zulassen. Die GRZ wird mit 0,3 und die GFZ mit 0,4 maximal festgesetzt. Geplant ist offene Bauweise mit der Möglichkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

Im östlichen und südlichen Planbereich zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Flächen ist durch Festsetzungen von Grünstreifen Rücksicht auf die angrenzende Landwirtschaft genommen worden.

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt ausschließlich vom Druffelbecker Weg aus in Form einer Sackgasse mit Wendehammer. Vom Wendehammer aus in westlicher Richtung erfolgt die Anbindung des Baugebietes an den Klein Vollbüttler Weg durch einen Fußweg, der auch als Notweg für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge benutzt

werden kann. Diese Planung soll einen Ringverkehr verhindern.

Hinzu kommt, daß durch diese Verkehrsführung die Erschließungsstraßen auf eine Mindestbreite von 8,00 m gehalten werden kann.

Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in das vorhandene Verbundnetz für Wasser und elektrischer Energie vorgesehen.

Die über das Plangebiet verlaufende Starkstromleitung ist unterirdisch zu verlegen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

Die Entwässerung des Planbereiches wird durch die Samtgemeinde Isenbüttel gewährleistet. Die Anbindung der Entwässerungsanlagen kann zum einen an den Druffelbecker Weg, zum anderen an den Klein Vollbüttler Weg erfolgen, jeweils an die dort vorhandenen Entwässerungsanlagen. Hierfür sind entsprechende Leitungsrechte vorgesehen.

Landespflege

Zum Schutz des Planbereiches zur Landschaft hin ist vorgesehen, daß im östlichen und südlichen Teil, jeweils durch textliche Festsetzungen eine Grünfläche festgelegt wird. Diese Regelung besagt, daß es sich hierbei um ein Pflanzgebot handelt und das eine standortgerechte Bepflanzung durchgeführt werden muß.

Immissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes gegenüber der landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden Abstände eingehalten und eine mit Pflanzgebot belegte Pufferzone vorgesehen.

Durch die angrenzende Landwirtschaft können trotzdem gelegentlich Immissionen auftreten. Hierauf wird besonders hingewiesen.

1.4 H i n w e i s e a u s S i c h t d e r F a c h p l a n u n g e n

Dem Hinweis auf Verkehrsberuhigung wird in der Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen Rechnung getragen.

Die Anregungen der Land-E-Fallersleben, sowie der Bundespost sind aufgenommen und werden frühzeitig vor Beginn der Maßnahme unterrichtet.

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Aus Sicht der Fachplanung wurden keine Bedenken geäußert. Den Anregungen der Land E Fallersleben, daß auf die ehemals geplante Trafostation nunmehr verzichtet werden kann, soll nachgekommen werden.

Die Landbauaußenstelle der Landwirtschaftskammer Hannover weist darauf hin, daß angrenzend an den vorliegenden Bebauungsplanbereich Landwirtschaftliche Nutzungsfläche liegt, die auch noch intensiv bewirtschaftet wird. Die Landbauaußenstelle regt an, zur Abgrenzung gegen die landwirtschaftliche Nutzfläche im B-Plan einen Pflanzstreifen vorzusehen. Weiterhin bittet die Landbauaußenstelle darum, in die Begründung zum Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, daß mit Emissionen aus der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche zu rechnen ist und es ratsam sei, einen entsprechenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen. Diesen Anregungen kommt der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel nach.

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1. Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Für Grundstücke die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, hat die Gemeinde Ribbesbüttel, im Rahmen eines privaten Umlegungsverfahrens diese Fläche bereits erworben. Imübrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das BauGB geregelt (§ 24 BauGB).

Sollte eine gütliche Übereignung der festgesetzten Verkehrsflächen nicht möglich sein, kann eine Enteignung privater Flächen erforderlich werden.

2.2 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der Erschließungsstraßen erfolgt durch die Gemeinde Ribbesbüttel.

2.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Folgende Maßnahmen kommen in betracht, wenn die vertragliche Regelung nicht erreicht werden kann:

1. Umlegungsverfahren
2. Grenzregelung
3. Enteignung

3.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

1. Zusammenfassung der Kosten verursachende Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen oder voraussichtlich entstehende Folgemaßnahmen sind überschläglich 678 900,- DM ermittelt worden.

Mit enthalten in diesem Betrag sind ca. 5 000,- DM für die kommunalen Folgekosten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind.

Die Finanzierung dieser Kosten ist durch die Aufnahme im Finanzierungsplan 1990 gesichert.

2. Kostenrechnung im Einzelnen

2.1. Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. m. § 40 BauGB) für

| | |
|---|--------------|
| a. den Erwerb, die Freilegung der Flächen für Erschließungsanlagen | DM 42 000,- |
| b. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihrer Beleuchtung | DM 394 000,- |
| c. den Erwerb, Freilegung u. Einrichtung eines Kinderspielplatzes | DM 0 000,- |
| d. Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge-Gesamtkosten | DM 436 000,- |
| Zuschüsse vom Landkreis Gifhorn | DM 0 000,- |
| Erschließungsbeiträge | DM 436 000,- |
| | ----- |
| 10% Gemeindeanteil | DM 43 600,- |

2.2 Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 4 BauGB)

| | |
|---|--------------|
| a. Kanalkosten (§ 127 Abs 4 BauGB) | DM 152 000,- |
| Zuschüsse (Mischwasser) | DM 0 000,- |
| Abgaben lt. Satzung | DM 152 000,- |
| b. Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BauGB) | |
| Gesamtkosten | DM 85 900,- |
| Abgaben lt. Satzung | DM 85 900,- |

2.3. Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Unterhaltung der Erschließungsanlagen)

DM 5 000,-

2.4. Zusammenstellung der Gemeinde
verbleibender Kosten:

| | | |
|------------|----|----------|
| aus 2.1. c | DM | 43 600,- |
| aus 2.3. | DM | 5 000,- |
| | | ----- |
| | DM | 48 600,- |
| | | ===== |

4.0 Städtebauliche Werte

a. das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,8104 ha
b. Erschließungsflächen/Straßen-Wege von 0,2374 ha

Nettobauland von 1,5730 ha

- c. Besiedlungsdichte
22 WE x 2,3 Pers. = 51 Personen
Besiedlungsdichte = 31 Personen je ha Nettobauland
- d. Bei der festgesetzten Geschoßfläche von 0,4
ergeben sich 22 022 qm Geschoßfläche =
Beitragsfläche

5.0 Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan
"Beerbüsche" in der Zeit vom 24.6. bis
8.7.1991 öffentliche gemäß § 3 Abs.2
BauGB ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat auf An-
raten der Genehmigungsbehörde in der Sitzung
am 13.6.1991, den bereits gefaßten Satzungsbe-
schluß aufgehoben.

In der gleichen Sitzung hat der Rat der Ge-
meinde Ribbesbüttel die erneute öffentliche
Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung
mit § 2 Abs 3 WoBauErlG, in der Zeit
vom 24.06.1991 bis 8.07.1991 beschlossen.

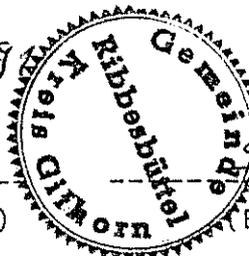
Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung
erfolgte am 14.6.1991.

Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat in der
Sitzung am 08.08.91 die Begründung zum Be-
bauungsplan "Beerbüsche" beschlossen.

Ribbesbüttel, den 20.9.91

Karl-Heinz Knappe

(stellvertr. Bürgermeister)



Stieghele

(Bürgermeister)