

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte © (2011)

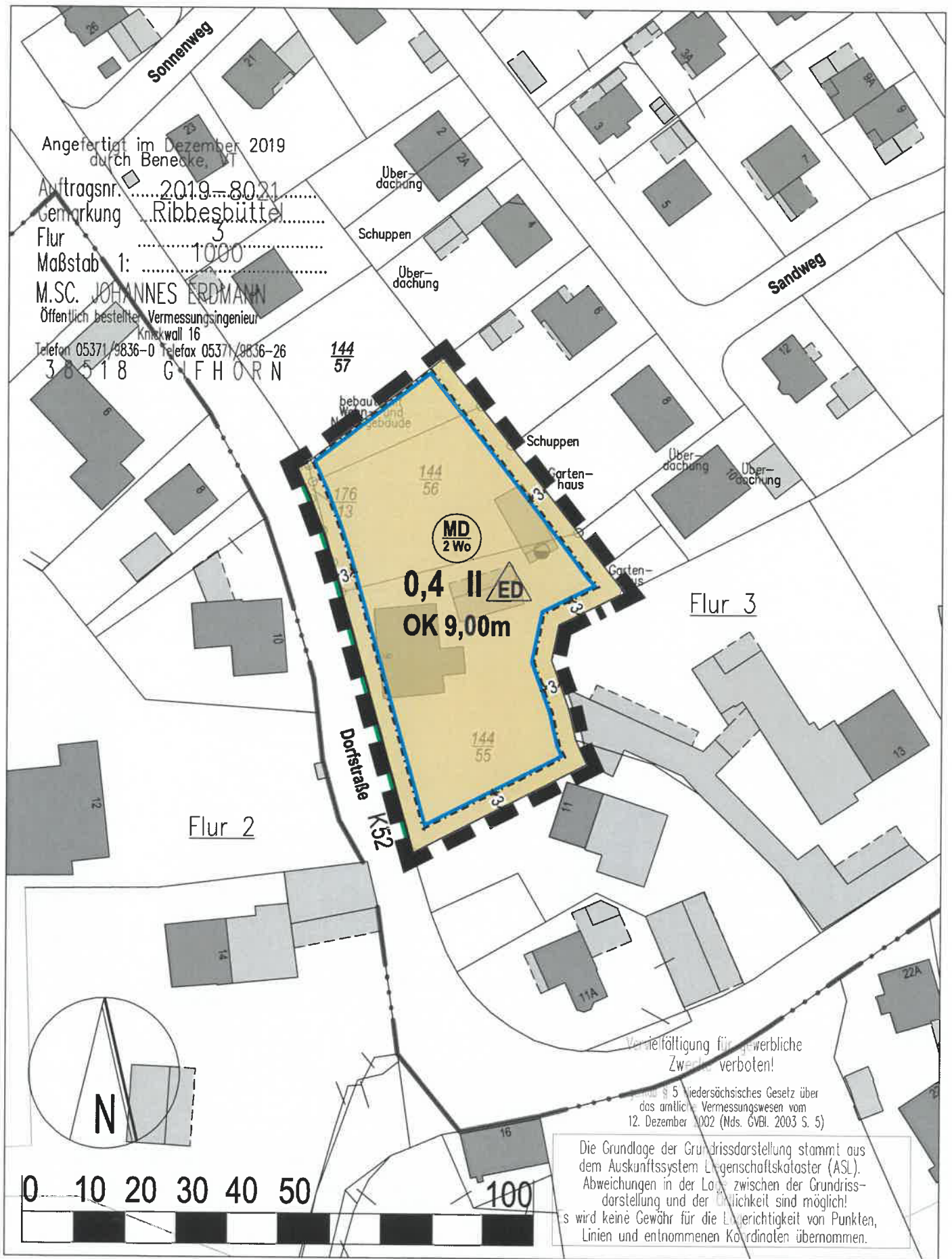


Gemeinde Ribbesbüttel

Dorfstraße mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: §10(1) BauGB



**Gemeinde Ribbesbüttel
Dorfstraße**

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 1, 2, 4

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl, s. textl. Festsetzung Ziff. , s. textl. Festsetzung Ziff. 2.3



Oberkante als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.1



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemeinde Ribbesbüttel
Dorfstraße

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 In dem Dorfgebiet (MD) sind die zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

Es sind nicht zulässig:

- a) Tankstellen,
- b) Gartenbaubetriebe.

1.2 Des Weiteren werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

Es sind nicht zulässig:

- c) Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

2.2 Die Mindestgrundstücksgröße in dem Dorfgebiet (MD) beträgt 750 m².

2.3 Auf den Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Haupt- und Nebenerwerb wird die zulässige Überschreitung der GRZ durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf 0,8 angehoben.

2.4 In dem Dorfgebiet sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

2.5 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

3 Ver- und Entsorgung

(§§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

3.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:

a) Die abfließende Menge Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf das Maß im unbebauten Zustand HQ100 nicht überschreiten. Die Ableitung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers aus dem Baugebiet auf öffentliche Flächen ist unzulässig. Hierzu sind geeignete Maßnahmen (z.B. Rigolen, Retentionsanlagen) zu ergreifen.

b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Hinweise

Kies- bzw. Schotterflächen gelten nicht als unbebaute Grundstücksflächen und sind somit entsprechend auf die Grundflächenzahl gem. § 19 Baunutzungsverordnung anzurechnen.

Kampfmittel

Eine Kampfmittelfreiheit für den östlichen Teil des Plangebietes, des rückwärtigen Grundstücksbereiches kann nicht bescheinigt werden. Eine Luftbildauswertung oder Oberflächensondierung wird aus diesem Grund empfohlen. Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Gemeinde Ribbesbüttel
Dorfstraße

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: § 10 (1) BauGB

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Für die Dächer der Hauptgebäude im Geltungsbereich sind nur Sattel, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig.

Reihen- und Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung und Art der Dächer einheitlich zu gestalten.

Für die Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

§ 2 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur nichtglänzende Ziegel aus Ton, Beton oder Schiefer gem. RAL 840 HR in den Farbtönen der Farbenreihe Rot und Braun zulässig:

3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3011 (Braunrot) und 8012 (Rotbraun).

Zwischentöne sind zulässig.

Dacheindeckungen aus Reet werden ebenfalls zugelassen.

Die Materialien und Farbgebung der Dacheindeckung sind für Haupt- und Nebengebäude einheitlich zu wählen, wenn das Nebengebäude mit einem geneigten Dach ausgeführt wird.

Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.

Reihen- und Doppelhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Mindestens 50% der Dachflächen der Nebengebäude sind bei Flachdächern mit einem begrüntem Dach zu versehen.

Dachflächenfenster, Gauben, Zwerchgiebeln und Risalite sind bis zu 2/3 der Trauflänge zulässig. Diese haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von min. 2,00 m einzuhalten.

Solarflächen auf dem Dach müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu den seitlichen Dachrändern einhalten. Rechteckige Kollektorfelder sind trauf- und firstparallel anzubringen. Es ist eine regelmäßige Verteilung der Kollektorfelder mit Rücksicht auf bestehende Dachelemente vorzunehmen.

§ 3 - Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände

Es sind nur Fassaden aus Klinker, Backstein oder Fachwerk zulässig.

Klinker und Backstein als Fassadengestaltung sind nur in den Farbreihen Rot und Braun zugelassen. Zwischen- und Mischöne sind ebenfalls zulässig.

Bei Fachwerkfassaden darf die natürliche Farbe des Holzes nicht durch Deckmaterialien o.ä. verändert werden. Die Gefache sind mit Klinker oder Backstein gem. § 3 dieser Gestaltungsvorschrift auszugestalten.

Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich in einer der genannten Fassadengestaltungen auszuführen.

§ 4 - Anzahl der Stellplätze und Garagen

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 5 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 – 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Gemeinde Ribbesbüttel
Dorfstraße

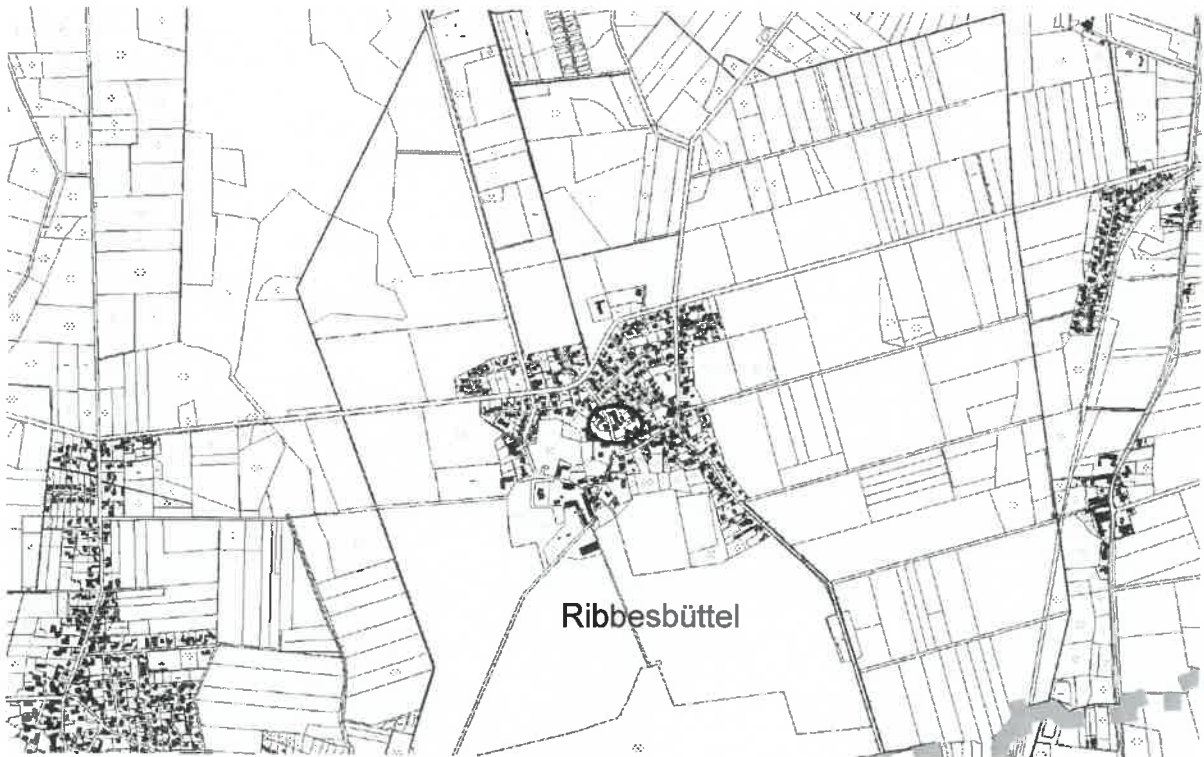
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Weisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Dorfstraße" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub; A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Ribbesbüttel, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:		Seite
1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3	Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0	Planinhalt/ Begründung	5
2.1	Verkehrliche Belange	7
2.2	Ver- und Entsorgung	7
2.3	Belange der Landwirtschaft	7
2.4	Brandschutz	8
2.5	Bodenbelastung/ Kampfmittel	8
3.0	Eingriffsregelung/ Umweltbelange	9
3.1	Naturschutz und Landschaftspflege	9
3.2	Immissionsschutz	10
3.3	Denkmalschutz	10
3.4	Altablagerungen	10
4.0	Flächenbilanz	10
5.0	Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	10
6.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	12
7.0	Ablauf des Planverfahrens	14
8.0	Verfahrensvermerk	15

Gemeinde Ribbesbüttel, Landkreis Gifhorn

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Ribbesbüttel ist Teil der Samtgemeinde Isenbüttel und liegt im Süden des Landkreises Gifhorn. Sie hat ca. 2.050 Einwohner, die Samtgemeinde ca. 15.400. ¹⁾

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch befindet sich im zentralen Bereich des historischen Dorfkerns, östlich der Dorfstraße und umfasst ein baulich bereits genutztes Grundstück.

Der Geltungsbereich – rd. 0,33 ha – umfasst somit im Wesentlichen vorhandenen Siedlungsbereich der bebauten Ortslage.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ²⁾ ist das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich enthalten (Kap. II 1.1). Darüber hinaus werden für das Plangebiet und den Wirkungsbereich der Planung keine regionalplanerischen Aussagen getroffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde die städtebauliche geordnete Entwicklung für ein zentrales Grundstück im historischen Ortskern von Ribbesbüttel sicherstellen. Grundsätzlich wird Nachnutzung und damit verbundene Nachverdichtung befürwortet. Die Gemeinde Ribbesbüttel erachtet die vorliegende Bauleitplanung daher als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Da die vorliegende Planung die Ausweisung eines Dorfgebietes zum Ziel hat, wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Mit der Planung soll eine Nachverdichtung des südlichen Bereiches des Baugrundstückes an der Dorfstraße unter städtebaulich geordneten Rahmenbedingungen zugelassen werden. Maßgebliches Kriterium soll hierbei der Erhalt der dorftypischen Bebauungsstrukturen und Gestaltungen bilden. Für den nördlichen Teil des Grundstücks wurde bereits ein Bauantrag genehmigt und die zu treffenden Regelungen würden an dieser Stelle nicht mehr greifen. Umso mehr sieht sich die Gemeinde jetzt in der Verantwortung einzuschreiten und eine städtebauliche geordnete Entwicklung unter bestimmten Gestaltungsvorstellungen zu gewährleisten.

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung bestanden bisher nicht und werden nun aufgrund der erstmaligen Ausweisung eines Dorfgebietes für diesen Bereich erstmalig festgelegt. Der Umfang der Versiegelung auf dem Grundstück wird zunehmen, bleibt allerdings deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (2 ha), damit dient der vorliegenden Plan der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

¹⁾ Gemeindliche Zählung; Stand vom 01.09.2017

²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung; Braunschweig*

Gemeinde Ribbesbüttel, Landkreis Gifhorn

Die Möglichkeit, die Planung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen besteht auch, da im Plangebiet keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären.

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist "Maaßel" südlich der bebauten Ortslage von Ribbesbüttel in einer Entfernung von ca. 3.000 m.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird hier nicht Gebrauch gemacht.

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um hinsichtlich der baulichen Inanspruchnahme des südlichen Bereichs des Grundstücks eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen.

Zu diesem Zweck ist es erforderlich die Festsetzungen zum Maß und Art der baulichen Nutzung zu definieren sowie gestalterische Vorschriften zu erlassen, die dorftypisch sind. Ziel ist es, die ortstypische Bebauungsstruktur und die Gestaltung der maßgeblichen Gebäudeelemente, die in den öffentlichen Raum hineinwirken, zu gewährleisten.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Die Auswahl der Festsetzungen erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen mit Hinblick auf die nachbarschützenden Belange.

Durch den Bebauungsplan ist ein Anstieg der Versiegelungsmöglichkeiten auf dem Baugrundstück zu erwarten. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Durch die Zunahme der Überbauung ist mit einer weiterführenden Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen zu rechnen. Dies wird sich allerdings in einem so geringen Umfang bewegen, dass die Entsorgungs- und Versickerungssysteme die zusätzlichen Mengen problemlos aufnehmen können.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Dorfstraße" mit örtlicher Bauvorschrift umfasst ca. 0,33 ha Fläche im Zentrum der bebauten Ortslage von Ribbesbüttel, die als Dorfgebiet erfasst werden.

Ziel der Planung ist es, eine Nachverdichtung unter dem Aspekt geordneter, städtebaulicher Entwicklung zu regeln. Zu diesem Zweck werden Art und Maß der baulichen Nutzung anhand dorftypischer Strukturen festgelegt und Gestaltungsvorgaben aufstellt.

- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Die Gebietskategorie und die festgesetzten Nutzungseinschränkungen berücksichtigen zum einen die Vorprägung der Siedlungslage durch landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen, durch Emissionen aus der Landwirtschaft. Des Weiteren werden durch die Ausweisung den Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe in der Umgebung Rechnung getragen.

Zum Erreichen der städtebaulichen Gliederung werden Einschränkungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung in dem eingeschränkten Dorfgebiet vorgenommen. Besonders störende Nutzungen, die nicht dem geplanten Charakter des neuen Baugebietes entsprechend und zu nachbarschaftlichen Konflikten führen würden wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Mit Hinblick auf den Nutzungskatalog in einem Dorfgebiet bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes auch unter Berücksichtigung des Nutzungsausschlusses gewahrt.

Um den Versiegelungsgrad angemessen zu begrenzen und damit eine lockere Bebauung zu erreichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse. Als Ausnahme sowie unter Würdigung noch immer aktiv betriebener Landwirtschaft im Ort und deren Nutzungsansprüche kann die Überschreitung bei Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Haupt- oder Nebenerwerb durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf bis 0,8 überschritten werden.

Aufgrund der Ausweisung des Grundstücks als Dorfgebiet, kann auch die Inanspruchnahme durch landwirtschaftsassozierte Nutzungen wie bspw. Hofstellen nicht abschließend ausgeschlossen werden. Dies wäre auch nicht im Interesse der Gemeinde.

Diese benötigen nutzungsbedingt, für Betriebsabläufe ein höheres Maß an Überbaubarkeit auf den Grundstücksflächen um insbesondere die Nebenanlagen darzustellen. Diese Einschätzung ergibt sich auch anhand bestehender Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der Ortslage von Ribbesbüttel. Daher hebt der Bebauungsplan für diese Nutzung das Maß an Überschreitung durch Nebenanlagen nachvollziehbarerweise an.

Sollte hingegen eine nicht landwirtschaftsbezogene Nutzung auf dem Grundstück eintreten, ist es das Ziel der Gemeinde, die bauliche Inanspruchnahme auf das notwendige Maß zu reduzieren. Insofern geht die Gemeinde auf Grund der Konstruktion der Festsetzung davon aus, dass grundlose Inanspruchnahmen nicht eintreten können.

Die Höhen baulicher Anlagen werden mit Hinblick auf die angrenzende Bebauung, der Ortstypologie sowie den zulässigen 2 Vollgeschossen auf 9,00 m beschränkt, die weiterführende Gestaltung der Baukörper erfolgt im dorftypischen Sinne durch die örtliche Bauvorschrift. Es wird zusätzlich bestimmt, dass Baugrundstücke eine Mindestgröße von 750 m² aufweisen müssen, um im Ergebnis ein locker bebautes Gebiet zu erhalten. Zu diesem Zweck erfolgt ebenfalls die Festlegung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser. Bezugspunkt für die Höhenangaben bildet die mittlere Höhe der endausgebauten Straße am jeweiligen Grundstück.

Da die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Planung auch die bestehenden, historischen Nutzungsstrukturen für dieses Teil der Ortslage erhalten möchte, wird die Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Gebäudeform begrenzt. Je Einzelhaus können maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zugelassen werden.

Mit der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze können auf dem Teil des Grundstücks somit zukünftig maximal 0,2 ha versiegelt werden. Um eine für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u.a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Ausbildung von eben jenen Schotter- bzw. Kiesflächen auf die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO anzurechnen ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche, wird in Ermangelung anderer städtebaulicher Orientierungspunkte, großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die lediglich zu den Straßen den Mindestabstand von 3,0 m nach der NBauO beachten.

Im Sinne einer ortstypischen Gestaltung werden u. a. Regelungen für Dacheindeckungen, Dachneigungen und Fassaden vorgegeben. Diese gestalterischen Vorstellungen des Ortsbildes werden von der Gemeinde verfolgt, um das Gestaltungsbild im historischen Dorfkern von Ribbesbüttel zu erhalten. Um diesbezüglich städtebauliche Disharmonien durch zukünftige Bebauung auf dem Grundstück zu vermeiden und das gewünschte ortstypische Erscheinungsbild des Plangebietes zu erreichen, werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Reflektionsverhalten, Material und Farbgebung, Neigungen, das Verhältnis von Fenstern, Gauben, Giebeln und Risaliten zu den Dächern/ Dacheindeckungen geregelt sowie dass bei Doppelhäusern die Dacheindeckung einheitlich auszuführen ist. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachdeckungen zulässig. Im Sinne der Förderung regenerativer Energieträger sind Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Sonnenstrahlung (Photovoltaik, Solarthermie) ausdrücklich zugelassen.

Die zulässigen Fassaden der Gebäude auf dem Baugrundstück sind ebenfalls aus der dorftypischen Gestaltung abgeleitet und sollen ein im Ergebnis harmonisches Gesamtbild gewährleisten.

Des Weiteren wird durch die örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die Zahl der notwendigen Einstellplätze geregelt. Je Wohneinheit sind mind. 2 Einstellplätze nebeneinander auf den überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen. Es soll auf diese Weise sichergestellt werden, dass der im Straßenraum verfügbare Platz für parkende Fahrzeuge von Quartiersbesuchern zur Verfügung steht.

Gemeinde Ribbesbüttel, Landkreis Gifhorn

2.1 Verkehrliche Belange

- Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Baugrundstücks ist von der angrenzenden Gemeindestraße problemlos möglich.

- Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend nachzuweisen sein.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt die bereits vorhandene Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Da das Grundstück bereits bereit bebaut ist, ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Mengen an Niederschlagswasser unerheblich sind. Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu bewirtschaften, eine Einleitung über das bestehende Maß hinaus ist nicht möglich.

Sofern aufgefangenes Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt und als Schmutzwasser eingeleitet werden soll, ist eine geeichte Mengenummessung vorzunehmen. Die geplante Nutzung ist anzuzeigen.

2.3 Belange der Landwirtschaft

Wie bereits erwähnt, befinden sich in der Ortslage von Ribbesbüttel Wirtschaftsstellen mehrerer aktiver Landwirte sowohl im Haupt- als auch im Nebenerwerb, daher ist mit der Entstehung von Emissionen im Kontext eines landwirtschaftlich geprägten Dorfes zu rechnen, diese sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

Zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen und anderen gewerblichen Betriebe im Umfeld des Geltungsbereiches erfolgt eine Ausweisung des Plangebietes als Dorfgebiet. In Dorfgebieten ist land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und deren Entwicklungsmöglichkeiten eine übergeordnete Priorität einzuräumen. Dies beinhaltet aber selbstverständlich auch, dass neue Wohngebäude entstehen können, die sich näher zur bestehenden Wirtschaftsstelle befinden als die vorhandenen Wohnnutzungen. Mit der Festsetzung des Dorfgebietes ist allerdings eine höhere Toleranz gegenüber landwirtschaftlichen und gewerblichen Immissionen wie z. B. Staub, Geräusche oder Gerüche verbunden, die in das Plangebiet hineinwirken können. Durch die gewählte Vorgehensweise geht die Gemeinde davon aus, dass immissionsschutzrechtliche Probleme durch die neue nachbarschaftliche Situation nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen bzw. unzumutbaren Wirtschaftseinschränkungen führen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Nebeneinander von dorfgebietstypischen Nutzungen und Landwirtschaft, dazu zählt auch die Rinderhaltung, möglich ist, da diese Nutzungszusammenstellung im Bestand häufig stattfindet.

Gemeinde Ribbesbüttel, Landkreis Gifhorn

Die Erreichbarkeit der auch weiterhin landwirtschaftlich genutzten landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude zur Unterstellung von Maschinen und Geräten und zur Tierhaltung wird durch vorhandene Breite der Verkehrsflächen Rechnung getragen. Unabhängig davon deren in der örtlichen Bauvorschrift zum vorliegenden Bebauungsplan Regelungen zu den privaten Einstellplätzen in Abhängigkeit zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen, die auf dem Baugrundstück vorzuhalten sind.

Die Gemeinde erachtet die Belange der Landwirtschaft als in der Planung im besonderen Maße berücksichtigt. Ein Hauptaspekt der Planung stellt dar, dass mit Hinblick auf die geplante Nachverdichtung die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Grundsätzlich können Beeinträchtigungen in den Ortslagen dorftypischer Nutzungsstrukturen nie vollständig vermieden werden.

2.4 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

2.5 Bodenbelastung/ Kampfmittel

Aufgrund mangelnder Informationen (Luftbildauswertung, Sondierung) kann eine Kampfmittelfreiheit für den rückwärtigen Bereich des Plangebietes (östlicher Teilbereich) nach den Informationen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des LGLN nicht bescheinigt werden, es besteht für diesen Bereich daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel, auch wenn das aufgrund der bereits vorangegangenen, baulichen Inanspruchnahme als unwahrscheinlich anzusehen ist. Ein konkreter Hinweis auf eine Belastung der Flächen durch Abwurfkampfmittel oder Munitionsreste liegt der Gemeinde dementsprechend auch nicht vor.

Es wurde daher dennoch ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen, dass eine Kampfmittelfreiheit des östlichen Teils des Planbereiches, der rückwärtigen Grundstücksfläche nicht bescheinigt werden kann. Eine baubegleitende Oberflächensondierung oder vorgezogene Luftbildauswertung ist aus diesem Grund zu empfehlen. Sollten hierbei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren. Diese Vorgehensweise dient der Rechtssicherheit, die Gemeinde kommt damit ihrer Aufgabe der Gefahrenabwehr nach.

Es ist im Zuge dessen klarzustellen, dass für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine Luftbildauswertung vorliegt. Die Gemeinde ist im Grunde der Ansicht, dass die mögliche Belastung des Bodens durch Kampfmittel im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu klären ist. Der vorliegende Fall ist allerdings gesondert zu betrachten, da die Fläche fast vollständig bebaut ist/ war und es keine Hinweise Seitens der Bewohner oder Eigentümer auch aus der Zeit der Weltkriege über entsprechende Niedergänge oder die Deponierung von Kampfmitteln vorliegen.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist also als derart unwahrscheinlich einzustufen, dass auf eine Luftbildauswertung Seitens der Gemeinde im vorliegenden Fall verzichtet und der Hinweis in der Begründung und auf der Planzeichnung, dass eine absolut sichere Kampfmittelfreiheit des östlichen Teils des Planbereiches, der

rückwärtigen Grundstücksfläche nicht bescheinigt werden kann, als ausreichend erachtet wird. Eine baubegleitende Oberflächensondierung oder vorgezogene Luftbildauswertung wird dem Bauherren aus diesem Grund empfohlen.

3.0 Eingriffsregelung/ Umweltbelange

Da eine Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. 13a BauGB erfolgt, wird auf die Anfertigung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB verzichtet. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens allein gem. §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen.

3.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,33 ha. Die versiegelbare Fläche nimmt unter Berücksichtigung der Bestandssituation nur geringfügig zu. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf II festgesetzt und eine absolute Höhenbegrenzung baulicher Anlagen mit bis zu 9,00 m vorgegeben. Bisher waren die Maße zur baulichen Nutzung aus dem Einfüßungsgebot aus der Umgebung abzuleiten.

Der Plangeltungsbereich auf allen Seiten von der bestehenden Bebauung der vorhandenen Ortslage umgeben. Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind durch eine intensive teils bauliche Inanspruchnahme geprägt. Die bestehenden baulichen Anlagen auf dem Grundstück wurden bereits teilweise zum Zwecke der Neubebauung beseitigt. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden allgemeinen Tierarten von der Planung betroffen sind, diese können in dem Umfang auf benachbarte Grünflächen ausweichen, um den das Maß an Überbauung zunimmt. Abgesehen davon wird es auch im Zuge der Realisierung zur Entstehung neuer Grünstrukturen auf dem Grundstück kommen, welche Lebensraum für siedlungsgewöhnte Arten bieten.

Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Lage des Plangebietes im bestehenden Siedlungszusammenhang nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung ohnehin als erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon weist die Gemeinde auf die allgemein zu beachtenden Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hin, wonach es verboten ist Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Gemeinde Ribbesbüttel hat im Dezember 2009 eine Satzung verabschiedet, welche den überwiegenden Teil des Bestandes an maßgeblichen Laubbäumen im Gemeindegebiet schützt und im Bedarfsfall deren Ersatz regelt. Hierunter fallen sämtliche Laubbäume, außer Birken und Pappeln, die in Brusthöhe (1 m) einen Stammumfang von Mindestens 1,50 m aufweisen. So wird im angemessenen Umfang sichergestellt, dass der Charakter des Plangebietes und dessen angemessene Durchgrünung gewahrt wird.

3.2 Immissionsschutz

Schalltechnische Probleme sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches sowie unter Berücksichtigung der geplanten und bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Durch die Nutzung der vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude zur Unterstellung von Maschinen und Geräten, als Werkstatt und zur Tierhaltung können grundsätzlich auch an Feiertagen oder in den Nachtstunden ein Fahrverkehr durch Ackerschlepper und Arbeitsgeräte gegeben sein. Darüber hinaus können Geruchsmissionen durch die Tierhaltung auftreten. Diese sind als ortsüblich zu tolerieren.

Es wird im Zuge der Planung keine gebietsuntypische Nutzung vorgesehen.

3.3 Denkmalschutz

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.4 Altablagerungen

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Dorfgebiet	0,33 ha	100 %

5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das Grundstück bildet einen Bestandteil des historisch geprägten Dorfkerns von Ribbesbüttel. Die Gemeinde möchte daher im Sinne der Erhaltung der prägenden Gestaltungselemente Vorgaben für die baulichen Anlagen treffen. Ziel der Gestaltungsvorschriften ist eine in den Grundzügen ortstypische Gestaltung, die keine disharmonische

Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung erzeugt. Diese gestalterischen Vorstellungen des Ortsbildes werden auch weiterhin von der Gemeinde verfolgt. Daher soll für die geplante Bebauung ebenfalls eine entsprechende Gestaltung erfolgen. Des Weiteren sollen aufgrund des hohen Mobilitätsgrades in der Region Stellplätze je Wohneinheit über dem Maß der bauordnungsrechtlich erforderlichen Anzahl vorgehalten werden.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Neigung der Dächer, die Gestaltung der Dacheindeckungen und Fassaden, es wird zudem die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken geregelt.

Zu § 2: In der historisch geprägten Ortslage von Ribbesbüttel sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Hauptgebäude mit geneigten Dächern entstanden. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen und -neigungen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung wird mit 35° – 50° so gefasst, dass auch unter dem Aspekt der Nutzung regenerativer Energien die Integration von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich ist und zugleich eine angemessene Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet wird.

Die Materialien beschränken sich auf Beton-, Schiefer- und Tonziegel in spezifischen Farbtönen aus der Farbreihe Rot und Braun (Feuerrot, Karminrot, Braunrot, Rotbraun) sowie deren Zwischentöne. Reetdächer werden ebenfalls zugelassen. Es wird ferner bestimmt, dass Haupt- und Nebengebäude sowie Doppelhäuser und Reihenhäuser in Bezug auf Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten sind. Durch diese Vorgabe wird insbesondere beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) sowie reflektierende Dachflächen speziell im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung zu vermeiden.

Sollten Nebengebäude mit einem Flachdach ausgeführt werden ist im Sinne des Klimaschutzes mindestens die Hälfte der Dachfläche zu begrünen.

Im Sinne einer ortstypischen Gestaltung der Dachflächen sind Dachflächenfenster, Gauben, Zwerchgiebeln und Risalite nur bis zu 2/3 der Trauflänge zulässig. Diese haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von min. 2,00 m einzuhalten. Solarflächen auf dem Dach müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu den seitlichen Dachrändern einhalten. Rechteckige Kollektorfelder sind trauf- und firstparallel anzubringen. Es ist eine regelmäßige Verteilung der Kollektorfelder mit Rücksicht auf bestehende Dachelemente vorzunehmen.

Zu § 3: Die Regelungen bezüglich der Material- und Farbgestaltung der Fassaden bedienen sich ebenfalls an den maßgeblich prägenden Gestaltungen im historischen Dorfkern, deren Bild erhalten werden soll. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die neu entstehenden Gebäude auf dem Grundstück so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung der dörflich geprägten Ortslage von Ribbesbüttel einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

- Zu § 4: In der Ortschaft Ribbesbüttel soll auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Gemeinde eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden, die sicherstellt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken realisiert werden. So kann sichergestellt werden, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher im Quartier zur Verfügung stehen.
- Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- vorbeugender Brandschutz

Der **Landkreis Gifhorn** weist mit Stellungnahme vom 07.01.2020 darauf hin, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen) gehört. Die Wasserversorgungsunternehmen gehen aus trinkwasserhygienischen Gründen zwischenzeitlich dazu über, die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung

Gegen den Bebauungsplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante Dorfgebiet mit mind. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserenteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im Dorfgebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime oder landwirtschaftlich genutzte Scheunen-/Hallengebäude) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten

Gemeinde Ribbesbüttel, Landkreis Gifhorn

erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Die Errichtung zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen ist in diesen Fall zu prüfen.

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1+2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

- Ver- und Entsorgung

Der **Wasserverband Gifhorn** teilt mit seiner Stellungnahme vom 23.12.2019 mit, dass das aufgrund der zusätzlichen Versiegelung zusätzlich gefasste Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu belassen und hier zu bewirtschaften ist. Die Einleitung zusätzlichen Niederschlagswassers ist nicht möglich.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt mit ihrer Stellungnahme vom 27.11.2019 Folgendes mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

- Abwurfkampfmittel

Für die Planfläche nimmt der **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** mit Stellungnahme vom 26.11.2019 wie folgt Stellung:

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

7.0 Ablauf des Planverfahrens**- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung vom 19.11.2019 bis zum 17.12.2019 in den Amtsräumen der Gemeinde- sowie Samtgemeindeverwaltung während der Dienststunden durchgeführt. Dort war Gelegenheit gegeben die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zur erörtern und ggf. schriftlich Stellung zu nehmen.

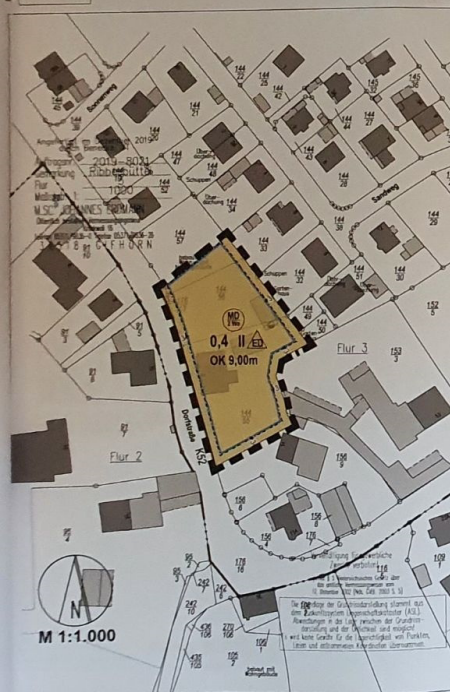
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 05.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.12.2019 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen; die Begründung wurde daraufhin um Hinweise ergänzt. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 27.02.2020 bis 27.03.2020 in der Gemeinde Ribbesbüttel stattgefunden. Zeitgleich wurde der Planentwurf mit der Begründung in den Amtsräumen der Samtgemeinde ausgelegt. Aufgrund der Corona-Krise und der damit verbundenen Zugangsbeschränkungen, wurde die Dauer der Auslegung bis zum 29.05.2020 verlängert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.02.2020 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.03.2020 gebeten.

- Maß der baulichen Nutzung**
- Dorfgebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 1, 2, 4
- Grundflächenzahl, s. textl. Festsetzung Ziff. 2, s. textl. Festsetzung Ziff. 2,3
- Oberkante als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.1
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Textliche Festsetzungen**
- 1 Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-9 Bauutzungsverordnung (BauVO))
 1.1 In dem Dorfgebiet (MD) sind die zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
 Es sind nicht zulässig:
 a) Tankstellen,
 b) Gartenbaubetriebe.
 1.2 Des Weiteren werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:
 Es sind nicht zulässig:
 c) Vergnügungsstätten.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6 I.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauVO)
 2.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenliegenden Gebäuseite, so ist die Normhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
 2.2 Die Mindestgrundstücksgröße in dem Dorfgebiet (MD) beträgt 750 m².
 2.3 Auf den Hostellen landwirtschaftlicher Betriebe im Haupt- und Nebenerwerb wird die zulässige Überschreitung der GRZ durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO auf 0,8 angehoben.
 2.4 In dem Dorfgebiet sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 I. v. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))
 2.5 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
- 3 Ver- und Entsorgung**
 (§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 3.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
 a) Die abfließende Menge Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf das Maß im unbeeauten Zustand HQ100 nicht überschreiten. Die Ableitung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers aus dem Baugebiet auf öffentliche Flächen ist unzulässig. Hierzu sind geeignete Maßnahmen (z.B. Rippeln, Retentionsanlagen) zu ergreifen.
 b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammelnetz zuzuführen.
- Hinweise**
 Kies- bzw. Schotterflächen gelten nicht als unbebaute Grundstücksflächen und sind somit entsprechend auf die Grundflächenzahl gem. § 19 Bauutzungsverordnung anzurechnen.

- Kampfmittelbefreiung**
- Eine Kampfmittelbefreiung für den östlichen Teil des Plangebietes, des rückwärtigen Grundstücksbereiches kann nicht beantragt werden. Eine Luftbildauswertung oder Oberflächensondierung wird aus diesem Grund empfohlen. Sollten bei einer Sondernung Bombenbündelgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.
- Örtliche Bauvorschrift**
- Aufgrund des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung
- § 1 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen**
 Für die Dächer der Hauptgebäude im Geltungsbereich sind nur Sattel, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig.
 Reihen- und Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung und Art der Dächer einheitlich zu gestalten.
 Für die Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- § 2 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung**
 Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur nichtglänzende Ziegel aus Ton, Beton oder Schiefer gem. RAL 840 HR in den Farbtönen der Farbreihe Rot und Braun zulässig:
 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3011 (Braunrot) und 8012 (Rotbraun).
 Zwischenziegel sind zulässig.
 Dachdeckungen aus Reet werden ebenfalls zugelassen.
 Die Materialien und Farbgebung der Dachdeckung sind für Haupt- und Nebengebäude einheitlich zu wählen, wenn das Nebengebäude mit einem geneigten Dach ausgeführt wird.
 Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.
 Rehen- und Doppelhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
 Mindestens 50% der Dachflächen der Nebengebäude sind bei Flachdächern mit einem begrünten Dach zu versehen.
 Dachflächenfenster, Giebeln, Zwerchgiebeln und Risalite sind bis zu 2/3 der Trauflänge zulässig. Diese haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgänge) einen Abstand von min. 2,00 m einzuhalten.
 Solarflächen auf dem Dach müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu den seitlichen Dachrändern einhalten. Rechteckige Kollektorfelder sind trauf- und frontseitig anzubringen. Es ist eine regelmäßige Verteilung der Kollektorfelder mit Rücksicht auf bestehende Dachelemente vorzunehmen.
- § 3 - Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände**
 Es sind nur Fassaden aus Klinker, Backstein oder Fachwerk zulässig.
 Klinker und Backstein als Fassadengestaltung sind nur in den Farbtönen Rot und Braun zugelassen. Zwischen- und Mischtone sind ebenfalls zulässig.
 Bei Fachwerkfassaden darf die natürliche Farbe des Holzes nicht durch Deckmaterialien o.ä. verändert werden. Die Gefache sind mit Klinker oder Backstein gem. § 3 dieser Gestaltungsvorschrift auszugestalten.
 Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich in einer der genannten Fassadengestaltungen auszuführen.
- § 4 - Anzahl der Stellplätze und Garagen**
 Je Wohnereinheit sind zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.
- § 5 - Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr-in, Entwerfer/Verfasser-in oder Unternehmer-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 – 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
 Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Ribbesbüttel, den 14. Juli 2020

Klausur
 (Bürgermeister)

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.02.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 27.02.2020 bis 29.05.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ribbesbüttel, den 14. Juli 2020

Klausur
 (Bürgermeister)

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
 Quelle: Auszug aus dem Geobase-Daten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2019 LGL
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
 Niedersachsen, Regionaldirektion Hildesheim

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weicht die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2019). 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.
 *) Unschärfebereich bitte beachten

Gilhorn, den 06.07.2020

J. Schwanitz
 (Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
 Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Büro für Stadtplanung GbR
 Waisenhausdamm 7
 38100 Braunschweig

Braunschweig, den 03.08.2020

W. Schwerdt
 (Planverfasser)

Ribbesbüttel, den 03. Aug. 2020

Klausur
 (Bürgermeister)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 3.1.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Gilhorn Nr. 7 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
 Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 3.1.2020 in Kraft getreten.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ribbesbüttel, den _____
 (Bürgermeister)

Gemeinde Ribbesbüttel

Dorfstraße mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: § 10 (3) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig