

**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 Wasserbeseitigung sowie Ablagerungen**

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

- Hauptwasserleitung, 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. 25 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
- VOM DER BEKANNTMACHUNG GEM. § 10 ABS. 3 BAUGB AUSGENOMMENER TEILBEREICH.

**Textliche Festsetzungen**

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
2. 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.
3. 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. 8), - Tankstellen (Nr. 7) und - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.
4. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
5. 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.
6. 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 Gehölzanzwählhilfe), b) Bei Sträuchern ist je 2 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen d) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) 1 Laubbäum, wie unter a. und c. festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbäum 3 Obstbäume angepflanzt werden. e) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
7. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (herzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.
8. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
9. 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.
10. Die Mindestbauplatzgröße beträgt: a) bei Einzelhäusern 700 m<sup>2</sup>, b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 500 m<sup>2</sup>.
11. 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“. 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**

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalm dach mit einer Dachneigung von maximal 60° geneigt werden. Er darf höchstens 1/3 der Giebelhöhe, gemessen von Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante Dachhaut) bis First, betragen.
2. Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
3. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren) dienen.

**§ 3 Gestaltung der Hauptgebäude und der Nebeneinrichtungen**

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.

**§ 4 Gebäudehöhen**

1. Die Erdgeschosserfüßbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,70 m über dem Bezugspunkt liegen.
2. Die Traufhöhe darf nicht höher als 4,0 m über dem Bezugspunkt liegen.
3. Bezugspunkt für § 4 Nr. 1 und 2 ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenschnittes - Fahrtrahmenseite - für das jeweilige Grundstück.

**§ 5 Einfriedungen**

1. Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt (§ 4 Nr. 3) als senkrechte Holzlattenzäune oder als lebende Hecke zulässig; Einfriedungen als Holzlattenzäune mit Hecke sind ebenfalls zulässig.
2. 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 Baumaßnahme 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 des Baugesetzbuches (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/ebenstehenden/obenstehenden/ebenenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

RIBBESBÜTTEL, den 30.10.1998  
Bürgermeister/-in

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.10.1997 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht.

RIBBESBÜTTEL, den 30.10.1998  
Bürgermeister/-in

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1:1000  
Die Verriefälligkeit ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1988, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.08.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10/97). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

WOLFSBURG, den 24.9.98  
(Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von  
Githorn, den 15.10.1997

Dipl.-Ing. **Waldemar Goltz**  
Architekt - Stadtplaner  
Am Ackerland 6  
38518 Githorn

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.10.1997 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. § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.1997 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08.12.1997 bis 08.01.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

RIBBESBÜTTEL, den 30.10.1998  
Bürgermeister/-in

**öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.06.1998 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.06.1998 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.06.1998 bis 14.07.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

RIBBESBÜTTEL, den 30.10.1998  
Bürgermeister/-in

**Vereinfachte Änderung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schweigen/Vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

RIBBESBÜTTEL, den 30.10.1998  
Bürgermeister/-in

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.07.1998 beschlossen. als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung

RIBBESBÜTTEL, den 30.10.1998  
Bürgermeister/-in

**Genehmigung**

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 3 Satz 2/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung vom heutigen Tage (Az. / ) unter Auflagen/Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

RIBBESBÜTTEL, den 30.10.1998  
(Unterschrift)

**Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom (Az.: /) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am (Az.: /) beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben von / die öffentlich ausgelegten, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am / ortsbüchlich bekanntgemacht.

RIBBESBÜTTEL, den 30.10.1998  
Bürgermeister/-in

**Inkrafttreten**

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

RIBBESBÜTTEL, den 30.10.1998  
Bürgermeister/-in

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

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

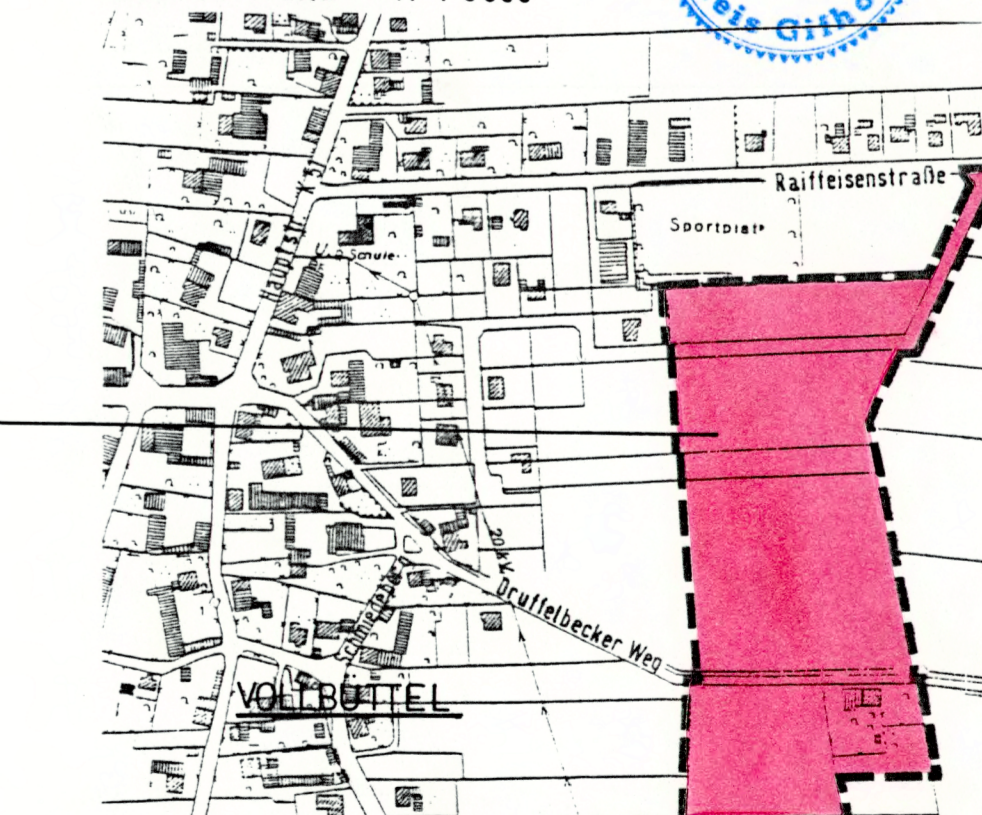
RIBBESBÜTTEL, den 30.10.1998  
Bürgermeister/-in

**Mängel der Abwägung**

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

RIBBESBÜTTEL, den 30.10.1998  
Bürgermeister/-in

**PLANGEBIET**



**Gemeinde Ribbesbüttel**  
**Ortsteil Vollbüttel**  
**Bebauungsplan**  
**„Am Sportplatz III“**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**

Maßstab	Dipl.-Ing. <b>Waldemar Goltz</b> Architekt - Stadtplaner 38518 Githorn	Datum: 15.10.1997 geändert: 24.11.1998 16.03.1998 24.03.1998 22.06.1998
1:1.000		







# ZWEITSCHRIFT

## URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Sportplatz III“, mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen der Gemeinde Ribbesbüttel im Ortsteil Vollbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

---

### 1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Ribbesbüttel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel und besteht aus den Ortsteilen Ausbüttel, Ribbesbüttel und Vollbüttel. Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994 ist die Samtgemeinde Isenbüttel und damit auch die Gemeinde Ribbesbüttel dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (D 1.4 01) übernommen. Besondere Entwicklungsaufgaben sind der Gemeinde Ribbesbüttel im Rahmen des RROP nicht übertragen worden. Der Ortsteil Vollbüttel der Gemeinde Ribbesbüttel ist umgeben von einem **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)**. Das RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist am 01.09.1996 in Kraft getreten.

Eine große Anzahl der Bevölkerung der Gemeinde Ribbesbüttel findet ihren Arbeitsplatz im Volkswagenwerk in Wolfsburg. Der Rest verteilt sich auf Arbeitsplätze insbesondere in landwirtschaftlichen Betrieben vor Ort und auf Gifhorn und Isenbüttel. Der Ortsteil Vollbüttel ist durch die K 51 und L 320 sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluß besteht bei Braunschweig an die A 39 sowie an die A 2.

Die Gemeinde Ribbesbüttel hat z.Z. ca. 1.900 Einwohner. Davon entfallen ca. 900 Einwohner auf den Ortsteil Vollbüttel.

### 1.1 Entwicklung des Plans/Rechtsslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird zum größten Teil aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel (Stand der 16. Änderung) entwickelt. Ein kleiner Teilbereich (südlich des Druffelbecker Weges) ist noch nicht in der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes enthalten. Dieser Bereich wird in der 17. Änderung als Baufläche dargestellt. Die 17. Änderung wird z. Z. durch die Samtgemeinde Isenbüttel aufgestellt. Somit wird dann für den gesamten Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) durch die Gemeinde Ribbesbüttel eingehalten.

Im Flächennutzungsplan sind „Wohnbauflächen“ (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) und „gemischte Bauflächen“ (M - § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Daher werden durch die Gemeinde im Bebauungsplan „Allgemeine Wohngebiete“ (WA - § 4 BauNVO), „Dorfgebiete“ (§ 5 BauNVO) und „Mischgebiete“ (MI - § 6 BauNVO) ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird durch die Gemeinde das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.

## 1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Nach landesplanerischen Zielvorgaben hat die Gemeinde Ribbesbüttel keine besonderen Entwicklungsaufgaben wahrzunehmen. Sie hat jedoch auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) die Verpflichtung, die Eigenentwicklung der Bevölkerung zu ermöglichen. Dazu gehört es u.a. auch, durch bauleitplanerische Schritte die Schaffung von ausreichend Wohnraum sicherzustellen. Die Gemeinde kommt somit ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, wonach sie Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis). Darüber hinaus sorgt die Gemeinde durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dafür, daß die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird. Die Gemeinde Ribbesbüttel ist daher der Auffassung, daß durch Ausweisung weiterer Baulandflächen der Druck der bau-landsuchenden Bevölkerung gemildert und damit auch eine preisdämpfende Wirkung auf die immer noch ansteigenden Baulandpreise erreicht wird. In diesem Zusammenhang muß angemerkt werden, daß im Ortsteil Vollbüttel kaum noch freie Bauflächen zur Verfügung stehen, die sofort bebaubar sind. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kommt die Gemeinde Ribbesbüttel ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, für die eigene Entwicklung der Bevölkerung in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen. Durch den Bebauungsplan sollen **ca. 30** neue Baugrundstücke geschaffen werden.

## 1.3 Planinhalt/Begründung (Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO; Dorfgebiet - § 5 BauNVO; Mischgebiet - § 6 BauNVO)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel ist für den in Rede stehenden Plangeltungsbereich zwischen der Sportplatzanlage und in einem Abstand von ca. 40 m zum Druffelbecker Weg östlich des Bebauungsplangebietes „Am Sportplatz II“ eine „Wohnbaufläche“ (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Daher wird für diesen Bereich im Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA - § 4 BauNVO) ausgewiesen. Nördlich und südlich des Druffelbecker Weges hat der wirksame Flächennutzungsplan eine „gemischte Baufläche“ (M - § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) zum Inhalt. Für den Bereich nördlich des Druffelbecker Weges wird daher in Anpassung an die geplanten Erschließungsanlagen ein „Mischgebiet“ (MI - § 6 BauNVO) ausgewiesen. Das wird damit begründet, daß die Gemeinde bei der verbindlichen Bauleitplanung sich an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu halten hat, aber unter Berücksichtigung ihrer planerischen Zielsetzung insofern auch geringfügig von der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes abweichen kann, zumal der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Aussage trifft. Die Gemeinde ist jedenfalls der Auffassung, daß durch diese geringfügige Abweichung das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird. Die in dem Bebauungsplanentwurf über die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan hinausgehende Ausweisung eines Dorfgebietes südlich des Druffelbecker Weges wird durch die z.Z. in der Aufstellung befindlichen 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel abgedeckt werden. Daher wird für den Bereich südlich des „Druffelbecker Weges“ im Bebauungsplan auch ein „Dorfgebiet“ (MD - § 5 BauNVO) ausgewiesen. Die Ausweisung dieser Nutzungsarten wird damit begründet, daß durch die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen das Ent-



wicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan einzuhalten ist (§ 8 Abs. 2 BauGB). Außerdem ist die Gemeinde der Auffassung, daß für das Wohnen im ländlichen Bereich das „allgemeine Wohngebiet“ sowie das „Mischgebiet“ im Anschluß an den bereits bestehenden Bebauungsplan, in dem ebenfalls WA als Nutzungsart ausgewiesen ist, die geeignete Nutzung ist. Die Ausweisung des Dorfgebietes wird damit begründet, daß hier im Anschluß an die bestehende Feldmark, die noch landwirtschaftlich genutzt ist, auch die Ausweisung des „Dorfgebietes“ besser geeignet ist als die Ausweisung eines „Mischgebietes“. Die Gemeinde nutzt die Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung und schließt einzelne allgemein zulässige Nutzungen aus, da nach Auffassung der Gemeinde hier ein Baugebiet entstehen soll, das sich zwar dem dörflichen Charakter des Ortsteiles Vollbüttel anpassen soll, aber darüber hinaus keine Nutzungen zugelassen werden sollen, die zum einen das Wohnen in ruhiger Lage und zum anderen eine dörfliche Nutzung südlich des Druffelbecker Weges über das von der Gemeinde beabsichtigte Maß hinaus beeinträchtigen könnten. Als Bauweise wird das eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhaus in offener Bauweise für das WA- und MI-Gebiet vorgesehen. Während im MD-Gebiet südlich des Druffelbecker Weges nur eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise als angemessen angesehen werden. Das wird damit begründet, daß das freistehende Einzelhaus für den Ortsteil Vollbüttel der Gemeinde Ribbesbüttel landschaftscharakteristisch ist. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern wird damit begründet, daß auch im ländlichen Bereich bei der Errichtung dieser Gebäudeart energiesparend und auch baugrundsparend gebaut werden kann. Dieses will die Gemeinde auch ermöglichen. Damit eine zu starke Verdichtung vermieden wird, erfolgt eine Regelung im Bebauungsplan, daß je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zugelassen werden. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im „allgemeinen Wohngebiet“ und im „Mischgebiet“ sowie von 0,4 im „Dorfgebiet“ wird damit begründet, daß keine zu große Versiegelung der Baugrundstücke unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 Nr. 9 BauGB). Um das Planungsziel der Gemeinde durch die Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ für den gesamten Plangeltungsbereich noch zu unterstreichen, wird festgesetzt, daß die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der im Bebauungsplan zulässigen GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen nicht zulässig ist.

Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den Baugrundstücken werden großzügig überbaubare Flächen festgesetzt. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, daß auch für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden ist. Daher wird eine Regelung dahin gehend im Bebauungsplan getroffen, daß diese Nebeneinrichtungen auch nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Davon ausgenommen werden nur Grundstückseinfriedungen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Mindestbauplatzgrößen werden damit begründet, daß keine zu klein geschnittenen Grundstücke entstehen sollen, die sich negativ auf das Baugebiet und den dörflichen Charakter des Ortsteiles Vollbüttel auswirken könnten.

#### **- Verkehrsflächen**

Das neu geplante Baugebiet grenzt im Norden an den bestehenden Sportplatz, im Westen an das bestehende Neubaugebiet „Am Sportplatz II“, im Osten an den



landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg, der eine Verbindung zwischen dem Druffelbecker Weg und der Raiffeisenstraße darstellt und endet etwa in Höhe des auch hier südlich des Druffelbecker Weges vorhandenen bereits rechtswirksamen Bebauungsplanes „Beerbüsche“, der westlich an das neu geplante Gebiet anschließt. Die verkehrliche Anbindung des neuen Baugebietes ist über den auszubauenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg nach Norden und der Planstraße zum Druffelbecker Weg nach Süden vorgesehen. Es werden Planstraßen in einer Trassenbreite von 6,50 m vorgesehen. Dabei wird vorgeschlagen, daß diese öffentlichen Verkehrseinrichtungen als sog. „Mischflächen“ bei der baulichen Erstellung hergestellt werden sollen. Das heißt, es findet keine Trennung der einzelnen Verkehrsarten statt. Vielmehr wird in einer Ebene der Verkehr für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge abgewickelt. Es wird empfohlen, den gesamten Bereich dieses Neubaugebietes als verkehrsberuhigte Maßnahme bei der technischen Ausführung der Erschließungseinrichtungen herzustellen. Außerdem sind im Plangeltungsbereich zur Anbindung sog. Hinterliegergrundstücke 3,50 m breite Stichwege vorgesehen. Darüber hinaus soll im süd- und nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine fußläufige Verbindung zur Nachbarbebauung hergestellt werden. Südlich des Druffelbecker Weges wird ebenfalls eine 6,50 m breite Planstraße vorgesehen, die in einem Wendehammer mit einem Radius von 11,00 m einmündet. Damit ist sichergestellt, daß auch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge ungehindert in das Baugebiet hineinfahren und dort wenden können. Durch die Wahl der Trassenbreiten und der Verkehrsführung der öffentlichen Erschließungseinrichtungen wird erreicht, daß eine Verbesserung des Wohnumfeldes im öffentlichen Verkehrsraum stattfinden kann, so daß ein Baugebiet entsteht, das im WA- und MI-Gebiet ein ruhiges Wohnen in ansprechender Umgebung sicherstellt. Die Gemeinde ist jedenfalls der Auffassung, daß durch die vorgesehenen Maßnahmen eine Verbesserung des gesamten Wohnumfeldes erreicht wird. Alle neu geplanten Baugrundstücke können über die neu geplanten Erschließungseinrichtungen in das gemeindliche Straßennetz eingebunden werden.

#### **- Berücksichtigung des Nieders. Spielplatzgesetzes**

Durch die Wahl der Mindestbauplatzgröße ist die Gemeinde der Auffassung, daß für Kleinkinder ausreichend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen. Für größere Kinder bietet sich der gemeindliche Sportplatz in unmittelbarer Nachbarschaft an. Darüber hinausgehende Spielmöglichkeiten sollen durch die Gemeinde nicht zur Verfügung gestellt werden, da durch die Ortsrandlage des Baugebietes genügend Entfaltungsmöglichkeiten für die Kinder in der freien Landschaft gegeben sind.

#### **- Ver- und Entsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind diese wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, deren Grundstücke nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können.

Für die Versorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Brauchwasser sowie für elektrische Energie und Erdgas vorgesehen.



Die häuslichen Abwässer und das Niederschlagswasser werden der bestehenden Mischwasserkanalisation der Samtgemeinde Isenbüttel zugeführt und in der dafür vorhandenen Klärteichanlage gereinigt. Unter der Voraussetzung, daß der Grundwasserstand und die anstehenden Bodenarten eine Versickerung auf den Grundstücken zulassen, ist zu empfehlen, daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit auch auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für Gartenzwecke genutzt werden sollte. Dabei sind die ATV-Arbeitsblätter zu beachten.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem öffentlichen Bereich ist eine hydraulische Berechnung notwendig. Im nordöstlichen Plangeltungsbereich wird eine Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ südlich des vorhandenen Sportplatzes vorgesehen.

#### **- Brandschutz**

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Brauchwasserleitungen sind in einem Mindestdurchmesser von 100 mm auszuführen. Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, daß in einer maximalen Entfernung von 70,00 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn und der Gemeindebrandmeister zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

#### **- Grünflächen**

Der gesamte Plangeltungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Dabei ist ein Teil, und zwar südlich des an den Sportplatz angrenzenden Bereiches als Pferdekoppel und damit intensiver landwirtschaftlicher Grünnutzung, der Rest als Ackerflächen, genutzt worden. Gehölze sind lediglich in einem schmalen Streifen entlang des bestehenden Sportplatzbereiches vorhanden. Da diese Fläche auch gleichzeitig als Abstandsfläche zum Schutz gegen die Emissionen aus dem Sportbetrieb auf dem Sportplatz und dem hier ebenfalls vorhandenen Schießstand dient, soll diese Fläche auch als „Grünfläche“ erhalten bleiben. Dabei wird ein Teil dieser Fläche (Flurstück 105/29) als Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) und der Rest als „öffentliche Grünfläche“ im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Flurstücke 105/27 und 105/28 wird eine „private Grünfläche“ festgesetzt.

#### **- Landschaftspflege/Umweltbelange**

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Grün- bzw. Ackerfläche mit einer Bonitätsziffer von ca. 35 Bodenknoten. Durch die gemeindliche Planung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt entsprechend § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorbereitet. Nach den Vorgaben der Fachgesetzgebung ist es erforderlich, daß die Gemeinde bei der Durchführung von Bauleitplanungen den Eingriff soweit wie möglich minimiert. Ist dieses nicht möglich, so ist innerhalb des Geltungsbereiches ein Ausgleich für diesen Eingriff zu schaffen. Nach Änderung des Baugesetzbuches ist diese „Eingriffsregelung“ nunmehr nach § 1a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch die Gemeinde zu beachten. Danach kann ein Ausgleich auch außerhalb des Plangeltungsbereiches, in dem der Eingriff durch die gemeindliche Planung vorbereitet wird, hergestellt werden.

Bei dem in Rede stehenden Bebauungsplan „Am Sportplatz III“ wird durch den planerischen Schritt der Gemeinde ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, der als nachhaltig angesehen werden muß.



Die Gemeinde nimmt daher eine Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen vor, wobei von folgenden Vorgaben auszugehen ist:

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 45.500 m<sup>2</sup>. Die geplanten neuen Verkehrsflächen haben einen Flächeninhalt von ca. 3.290 qm. Die vorhandene Verkehrsfläche (Druffelbecker Weg, Rolandsweg) eine Fläche von ca. 1.860 m<sup>2</sup>. Die Nettobaulandfläche ist mit ca. 31.900 m<sup>2</sup> zu beziffern (45.500./ 5.150 - Straßen ./ 2.300 - pfb ./ 4.400 - Grünfläche ./ 1.700 - Regenrückhaltebecken = 31.900 m<sup>2</sup>). Für das WA - Gebiet ist dabei von einer Nettobaulandfläche von ca. 15.800 m<sup>2</sup> auszugehen. Das ergibt bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 eine Versiegelungsfläche von ca. 4.700 m<sup>2</sup>. Im Mischgebiet ist bei einer Nettobaulandfläche von ca. 8.200 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,3 eine Versiegelungsfläche von ca. 2.450 m<sup>2</sup> auszugehen. Im Bereich des Dorfgebietes ist bei einer Nettobaulandfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 eine Versiegelungsfläche von ca. 2.800 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen. Das ergibt eine Gesamtfläche von rd. 9.950 m<sup>2</sup>, die durch die Überbauung auf den Baugrundstücken versiegelt und damit dem Naturhaushalt auf Dauer entzogen wird. Die Gesamtfläche, die ausgeglichen werden muß, beträgt somit ca. 13.240 m<sup>2</sup> (3.290 - neue Verkehrsanlagen + 9.950 - Versiegelung auf den Baugrundstücken). Nach den Vorgaben der Empfehlung des Nieders. Landesamtes für Ökologie ist der Ausgleich im Verhältnis von ca. 1 : 0,3 herzustellen. Somit beträgt die erforderliche Ausgleichsfläche ca. 4.000 m<sup>2</sup> (13.240 x 0,3).

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung hat sich herausgestellt, daß die für den Ausgleich zunächst mit in die Bilanzierung einbezogenen Flurstücke 105/27 und 105/28 dafür nicht mehr zur Verfügung stehen. Daher müssen die Ausgleichsflächen neu ermittelt werden. Somit steht im nördlichen Planbereich nur noch die „öffentliche Grünfläche“ für den Ausgleich zur Verfügung.

Die im Plangeltungsbereich vorgesehenen Ausgleichsflächen (Pflanzbindungen zuzüglich der öffentlichen Grünflächen) haben insgesamt einen Flächeninhalt von ca. 4.500 m<sup>2</sup>. Wobei die öffentliche Grünfläche eine Fläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> als zusammenhängende Fläche beinhaltet. Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ist nicht besonders in der Bilanzierung aufgeführt, weil die Gemeinde der Auffassung ist, daß der hier stattfindende Eingriff bei Realisierung des Rückhaltebeckens auch auf diesem Grundstück ausgeglichen wird. Für die Baugrundstücke wird eine Festsetzung getroffen, daß je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1 Laubgehölz in entsprechender Größe angepflanzt werden muß. Darüber hinaus werden auch bei der Herstellung der Erschließungsanlagen einzelne Bäume, die wegen der Sichtverhältnisse einen Kronenansatz von mind. 2,50 m haben müssen, sowie straßenbegleitendes Grün angepflanzt.

Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung einer Pflanzbindung müssen Bäume und Sträucher angepflanzt und auf Dauer erhalten werden (siehe hierzu Anlage 1 zur Begründung). Bei Sträuchern ist je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen. Es sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mindestens 3 Stück anzupflanzen. Für die Bäume sind je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm (gemessen 1,00 m über Erdoberfläche) anzupflanzen. Die Gehölze sind anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche (überbaubare Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 -



12 cm, wie oben beschrieben, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum auch 3 Obstbäume angepflanzt werden. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen. Weiteren Regelungsbedarf sieht die Gemeinde für die privaten Baugrundstücke nicht, zumal in der Nieders. Bauordnung (NBauO) festgelegt ist, daß die nicht überbauten und versiegelten Flächen auf den Grundstücken gärtnerisch anzulegen sind.

Durch die vorgesehene Wahl der Bepflanzungsmaßnahmen ist sichergestellt, daß innerhalb der Fläche mit der Pflanzbindung ein Grüngürtel entsteht, der zum einen auch Kleintieren Unterschlupf bietet und zum anderen eine Einbindung zur freien Landschaft hin gewährleistet.

Die Gemeinde ist der Auffassung, daß durch die von ihr vorgesehenen Maßnahmen der durch die Bauleitplanung der Gemeinde vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt, auch wenn er als nachhaltig angesehen werden muß, ausgeglichen wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden dem Eingriff, der durch die gemeindliche Planung (Versiegelung durch die neugeplanten Verkehrsflächen und bebaute Flächen auf den Grundstücken) ermöglicht wird, zugeordnet (§ 1a BauGB).

#### - Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist der Gemeinde nicht bekannt, daß in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

#### - Immissionsschutz

An das neu geplante Baugebiet grenzt im Norden der bestehende Sportplatz an, auf dem nach Auskunft des Sportvereins in den Sommermonaten ein reger Spiel- und Trainingsbetrieb stattfindet. In den Wintermonaten ist dieser Betrieb wesentlich eingeschränkt, da auf dem Sportplatz keine Flutlichtanlage vorhanden ist. Außerdem ist am Rande des Sportplatzes ein geschlossener Röhrenschießstand vorhanden, der auch regelmäßig durch den Schützenverein frequentiert wird. Hier findet das regelmäßige Training statt. Auch werden hier Rundenwettkämpfe durchgeführt. Darüber hinaus befindet sich an der Westseite des Sportplatzes die Turnhalle und das Feuerwehrgerätehaus. Stellplätze für diese Einrichtungen befinden sich westlich der Turnhalle im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Außerdem wird hierfür der Seitenraum der Raiffeisenstraße nördlich des Sportplatzes genutzt.

Um festzustellen, ob besondere Vorkehrungen gegen störende Umwelteinflüsse, hier Lärm, aus den oben näher beschriebenen Aktivitäten zu erwarten sind, hat die Gemeinde diese Situation durch ein schalltechnisches Gutachten untersuchen lassen. Als Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens ist festzustellen, daß bei Einhaltung eines Abstandes von ca. 30 m von der Grenze des Sportplatzes keine besonderen Vorkehrung für die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gegen Lärm erforderlich wird. Da die Baugrenze, die dem Sportplatz am nächsten liegt, mit ca. 40 m einen größeren Abstand einhält als es nach dem Ergebnis des Gutachtens notwendig wäre, werden die nach der 18. BImSchVO einzuhaltenden *Immissionsrichtwerte* für „Allgemeine Wohngebiete“ im Erdgeschoß deutlich unterschritten. Wesentliche Unterschiede zwischen dem Erdgeschoßbereich und dem 1. Obergeschoß bzw. ausgebautem Dachgeschoß eines Wohngebäudes sind nicht zu vermer-



ken. Auch die möglichen Spitzenpegel bei PKW-Beschleunigungsvorgängen (parkende Fahrzeuge an der Raiffeisenstraße und an der Sporthalle) wird ohne expliziten Nachweis festgestellt, daß der für WA-Gebiete maßgebende Vergleichswert von 85 dB(A) durch die im Bereich der Sportanlage möglichen Spitzenpegel deutlich unterschritten werden.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde ist südlich des Sportplatzes eine Grünfläche dargestellt, die nach den Aussagen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan zum Einen als Abstandsfläche für den Lärmschutz und zum Anderen als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen vorgesehen ist. Wie aus dem oben näher dargelegten Ergebnis des schalltechnischen Gutachten zu ersehen ist, reicht der Abstand zum Sportplatz durch die Breite dieser Grünfläche aus, um ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten. Weitere Vorkehrungen sind nicht zu treffen.

#### **1.4 Hinweise aus der Fachplanung**

##### **Deutsche Post AG, Direktion Bremen, Bau- und Immobiliencenter**

**- vom 05.12.1997**

Wir wurden von Ihrer Gemeinde im Rahmen der Beteiligung „Träger öffentlicher Belange“ gebeten, zur Bauleitplanung - B-Plan Am Sportplatz - eine Aussage zu machen.

Bezogen auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen mit, daß wir gegen Ihre Planung keine Anregungen und Bedenken vorzubringen haben.

Weil wir in Ihrer Gemeinde und deren Ortsteilen nur mit einer angemieteten Filiale vertreten sind, erübrigt sich aus unserer Sicht - auch auf die Zukunft bezogen - eine Beteiligung der Deutschen Post AG zu Anfragen an „Träger öffentlicher Belange“ für Ihr Gemeindegebiet.

Deshalb möchten wir Sie bitten, Ihren Verteiler (Sammelanschrift) dahingehend zu berichtigen, daß wir von Ihnen zukünftig nicht mehr beteiligt werden.

##### **Finanzamt Gifhorn - vom 11.12.1997**

Die Steuerverwaltung des Landes Niedersachsen besitzt in der Gemeinde Ribbesbüttel keine Grundstücke.

Zur Prüfung, ob die Allgemeine Finanzverwaltung Bedenken erhebt, bitte ich, mit dem Staatshochbauamt Braunschweig II, Humboldtstr. 33, 38035 Braunschweig, in Verbindung zu treten.

##### **Nieders. Landesamt für Bodenforschung - vom 12.12.1997**

Aus der Sicht unseres Hauses sind zu den o.g. Planungen weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020.

##### **Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig**

**- vom 18.12.1997**



Östlich der Ortslage Vollbüttel soll durch o.g. Bebauungsplan ein insgesamt rd. 4,70 ha großes Baugebiet ausgewiesen werden. Nördlich des Druffelbecker Weges ist ein WA-Gebiet vorgesehen, während südlich o.g. Weges ein MD-Gebiet ausgewiesen werden soll.

Derzeit wird das Plangebiet vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerland und Grünland genutzt. Weiterhin liegt ein Teil dieser Fläche brach. Im Westen und Norden grenzt an das Plangebiet vorhandene Wohnbebauung an. Südlich und östlich sind landwirtschaftliche Nutzflächen anzutreffen.

Die uns vorgelegten Planunterlagen wurden geprüft. Nach Ortsbesichtigung und Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft nehmen wir zu o.g. Planung aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten aber nachfolgenden Hinweis zu beachten:

Die östlich des Plangebietes liegenden Flächen werden in Richtung Westen über ein Dränagesystem entwässert. Der Vorfluter verläuft westlich entlang des Wirtschaftsweges, der die östliche Plangrenze bildet. Die Wasserverhältnisse der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu sichern. Dazu ist die Funktion des Vorfluters zu erhalten.

Der östlich des Plangebietes angrenzende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg dient dem landwirtschaftlichen Verkehr und der Flächenbewirtschaftung und ist zu erhalten.

Die Pflanzliste des Bebauungsplanes enthält einige Gehölzarten, die aus landwirtschaftlicher/Phytophytosanitärer Sicht nicht im landwirtschaftlichen Bereich angepflanzt werden sollten. Diesbezüglich verweisen wir auf unsere Anlage.

#### **Samtgemeinde Isenbüttel - vom 19.12.1997**

Der Entwurf des **Bebauungsplanes „Am Sportplatz III“** ist nicht korrekt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel entwickelt worden. Entgegen des Entwurfes des Bebauungsplanes weist der Flächennutzungsplan nördlich des Druffelbecker Weges in ca. 40 m Tiefe gemischte Bauflächen aus (Anlage). Diese gemischte Baufläche wurde in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel in einer Bautiefe als Mischbaufläche (M) in Fortführung der westlich angrenzenden Flächen ausgewiesen, um bestehende Nutzungen (Landwirtschaft und Gewerbe) in genügendem Umfang zu sichern. Ihr Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.

Weiterhin sollte in der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes der § 3 über die Gestaltung der Hauptgebäude und der Nebeneinrichtungen folgenden Text haben:

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

Die Formulierung „soweit als möglich objektiv aufeinander abgestimmt“ ist m.E. nicht konkret genug, um unerwünschte Entwicklungen zu verhindern.



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig - vom 05.01.1998**

Gegen die vorgesehene Änderung des o.a. Bebauungsplanes nach Maßgabe der vorgelegten Unterlagen bestehen aus der Sicht der von mir wahrzunehmenden Belange keine Bedenken.

Hinsichtlich der Lärmproblematik im Grenzbereich Sondergebiet „Sportplatz“, /Allgemeines Wohngebiet bitte ich Sie, sich an den Empfehlungen des Ingenieurbüros Bonk - 96279 - h/me - vom 24.09.1996 zu orientieren.

**Deutsche Telekom AG - Niederlassung Göttingen - vom 05.01.1998**

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

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, NL Göttingen, Ressort SuN, Postfach 50 01 in 37070 Göttingen, Telefon (0551) 3 02 - 32 26, Postfach 2000 in 29523 Uelzen, Telefon (0581) 81-6145, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

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

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

**Unterhaltungsverband Oberaller - vom 06.01.1998**

Gegen die oben genannten Bebauungspläne bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine Bedenken.

Der natürliche Abfluß der Gewässer darf durch die Einleitung des Regenwassers nicht überschritten werden.

**Landelektrizität GmbH Fallersleben - vom 06.01.1998**

Wir haben die o.a. öffentlich ausgelegten Planunterlagen aus Sicht unserer Gesellschaft und unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) geprüft.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf ist zu entnehmen, daß im öffentlichen Verkehrsbereich die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist. Da die Bepflanzung von Trassen unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen sowohl aus Gründen des Natur- und Baumschutzes als auch aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes problematisch ist, können wir dieser Planung nur aus bestimmten Voraussetzungen zustimmen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Vorschriften der DIN 1998 sowie auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939) und auf das Merkblatt GW 125 aus dem Regelwerk des Deutschen Verbandes der Gas- und Wasserwirtschaft (DVGW).



Es ist deshalb notwendig, geplante Bepflanzungen mit unserer Bauabteilung abzustimmen.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

#### **Landkreis Gifhorn - vom 08.01.1998**

Zu den mir mit Schreiben vom 01.12.1997 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

##### **Untere Wasserbehörde**

Gegen o.g. Bebauungsplanentwurf bestehen Bedenken. Die vorhandenen Abwasseranlagen haben einen Auslastungsgrad erreicht, der einen weiteren Anschluß ohne Nachweis nicht mehr zuläßt.

##### **Untere Naturschutzbehörde**

Gegen eine Bebauung der betroffenen Flächen bestehen grundsätzlich keine Bedenken, da in erster Linie Flächen überplant werden, die durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt werden. Wie in der Begründung angegeben, wird deshalb auch aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde eine Gesamtausgleichsfläche von 5.800 m<sup>2</sup> als ausreichend erachtet.

Die Kompensationsmaßnahmen sind für die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ erforderlich. Es sind Maßnahmen durchzuführen, die zu einer Verbesserung der physikalischen Oberflächenstruktur führen. Dieses kann nur erreicht werden, wenn Maßnahmen auf zusammenhängenden Flächen durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Extensivierung, Nutzungsaufgabe, Gehölzanpflanzungen usw. Bei den vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen handelt es sich nicht um Maßnahmen, die die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ausgleichen können. Die Einzelbaumpflanzungen erfolgen innerhalb der Baugrundstücke, die als naturferne Biotoptypen einzustufen sind. Die Anpflanzungen führen nicht zu einer Aufwertung um eine Wertstufe, es handelt sich vielmehr um Maßnahmen, die aus städtebaulichen Gesichtspunkten erforderlich sind und bedingt für eine Verbesserung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ und „Luft“ führen.

Die fachtechnische Anwendung der Eingriffsregelung weist erhebliche Mängel auf und ist zu überarbeiten. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist es erforderlich, daß auf der richtig ermittelten Ausgleichsfläche von 5.800 m<sup>2</sup> zusammenhängend Maßnahmen zur Aufwertung des Schutzgutes Boden festgesetzt werden.

Der Landkreis hat bei zahlreichen Kontrollen von Baugebieten festgestellt, daß die, wie hier vorgesehenen Gehölzstreifen, von den Eigentümern nicht angelegt werden und einer anderen Nutzung (Komposthaufen, Geräteschuppen Zierrasen) zugeführt werden. Die Gemeinde wird erhebliche Probleme haben, die Festsetzungen ihrer eigenen Satzung in der Praxis umzusetzen.

Bei einer ordnungsgemäßen Abwägung ist weiter zu berücksichtigen, daß diese Randpflanzungen zu einer erheblichen Ungleichbehandlung der betroffenen Bauherrn innerhalb des gesamten Geltungsbereiches führt. Da die Pflanzmaßnahmen auf den Randgrundstücken den gesamten Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches kompensieren, müssen die Grundstückseigentümer dieser Randgrundstücke für die



anderen Grundstückseigentümer die Kompensationsmaßnahmen durchführen und mitfinanzieren.

Dies entspricht nicht dem Grundsatz der Gleichbehandlung. An einem Eckgrundstück im südöstlichen Bereich des Baugebietes wird diese Problematik besonders deutlich.

Auf dem Grundstück wurden insgesamt ca. 350 m<sup>2</sup> Fläche für die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> bedeutet dies, daß der zukünftige Eigentümer des Grundstückes nur noch 350 m<sup>2</sup> für eine freie Gestaltung des Grundstückes zur Verfügung hat. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 können insgesamt 280 m<sup>2</sup> überbaut werden, so daß für die Gartenplanung noch 70 m<sup>2</sup> übrig bleiben. Auf diesen 70 m<sup>2</sup> muß der Eigentümer dann noch zusätzlich gem. der textlichen Festsetzung Nr. 5 d drei Laubbäume oder neun Obstbäume anpflanzen. An diesem Beispiel wird deutlich, daß es dringend erforderlich ist, den Bebauungsplan zu überarbeiten.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wird deshalb empfohlen, außerhalb der Ortslage in einem zweiten Geltungsbereich Ersatzmaßnahmen festzusetzen. Dies ist auch aus ökonomischen Gesichtspunkten sinnvoller. Teure und wertvolle Baulandflächen (s. Beispiel) werden so nicht durch Gehölzanpflanzungen verbraucht, die ökologisch nur von geringerer Bedeutung sind. Im Außenbereich lassen sich diese Maßnahmen wesentlich effektiver und kostengünstiger umsetzen. Sollte die Gemeinde trotz dieser Bedenken an dem 7 m breiten Streifen festhalten, ist es erforderlich, daß dieser Streifen nicht den privaten Grundstücken zugeordnet wird, sondern als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird. Zu berücksichtigen ist auch, daß die für die Einzelbäume angesetzte Fläche von 2.300 m<sup>2</sup> an anderer Stelle zusammenhängend festgesetzt wird.

Unter Berücksichtigung der o.g. Punkte bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen eine Bebauung der Flächen.

#### **Abfallwirtschaftsamt**

Lt. Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn sind die Vorgaben der EAE-85/95 unter Berücksichtigung eines 3achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten.

Nach dem derzeitigen Stand des Altlastenkatasters liegen keine Hinweise über Alttablagerungen in dem o.g. Bebauungsplangebiet vor.

#### **Kreisarchäologie**

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

**Unterhaltungsverband Oberaller - vom 07.04.1998**



Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine Bedenken.

Der natürliche Abfluß der Gewässer darf durch die Einleitung des Regenwassers nicht überschritten werden.

**Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig - vom 09.04.1998**

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen Belange wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Zu den geänderten oder ergänzten Teilen des o.a. Bebauungsplanes werden keine Bedenken vorgetragen. Bei der Erschließung des neuen Baugebietes ist sicherzustellen, daß der auszubauende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg nach Norden und dem Druffelbecker Weg nach Süden für den landwirtschaftlichen Verkehr jederzeit passierbar sein muß. Wir verweisen hier insbesondere auf landwirtschaftliche Spezialmaschinen mit Überbreite.

**Unterhaltungsverband Oberaller - vom 10.07.1998**

gegen die geplanten Bebauungspläne „Am Sportplatz III“ und „Ortfeld II“ bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine grundsätzlichen Bedenken.

Bezüglich der Entsorgung des Niederschlagswassers ist zu empfehlen, eine Versicherung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen.

**Bezirksregierung Braunschweig - vom 13.07.1998**

aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht zu entnehmen, wieviel Häuser und damit verbundene Einwohner in den neuen Baugebieten „Ortfeld II“ in Ribbesbüttel bzw. „Am Sportplatz III“ in Vollbüttel ausgewiesen bzw. angesiedelt werden. Eine Beurteilung inwieweit die vorhandenen unbelüfteten Klärteichanlagen in der Lage sind das Abwasser dieser Einwohner zusätzlich ordnungsgemäß mit zu reinigen, kann nicht ermessens werden.

Ein Nachweis hierüber ist vom Wasserverband Gifhorn gegenüber der unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn zu erbringen.

Da den B-Plänen des Stadtplaners Golz keine Übersichtskarten anliegen, aus denen der Standort der vorhandenen Klärteiche ersichtlich ist, kann auch keine Stellungnahme hinsichtlich des Einhaltens des 300 m-Abstandes zwischen geplanter Bebauung und vorhandener Abwasseranlage abgegeben werden.

Aus meiner Ortskenntnis dürfte zumindest beim B-Plan „Ortfeld II“ in Ribbesbüttel dieser Abstand kritisch sein.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers sind Rückhaltmaßnahmen vorzusehen, um eine Abflußverschärfung in den Gewässern durch zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden.

**Landkreis Gifhorn - vom 08.07.1998**

zu den mir mit Schreiben vom 24.06.1998 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:



### **Untere Landesplanungsbehörde**

Wie schon in den Stellungnahmen vom 08.01.1998 und 20.04.1998 erwähnt, gibt es gegen o.g. Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Einwendungen.

Ich weise nochmals darauf hin, daß die 17. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Isenbüttel nicht rechtsverbindlich ist und auch noch nicht der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt wurde.

Bebauungspläne, die nicht aus rechtsverbindlichen Flächennutzungsplänen entwickelt wurden, bedürfen gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

### **Untere Wasserbehörde**

Dem o.g. Bebauungsplanentwurf kann nicht zugestimmt werden, da keine weiteren Aussagen zur Abwasserentsorgung (siehe Stellungnahme vom 08.01.1998 bzw. 20.04.1998) gemacht wurden. Da für die Realisierung des o.g. Bebauungsplanes wasserrechtliche Verfahren erforderlich sind, wird auf das zeitaufwendige Beteiligungsverfahren (4-5 Monate) hingewiesen.

Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers ist zu bemerken, daß nach meiner Kenntnis weder eine Versickerung auf den Grundstücken noch die Ableitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation geplant ist. Vielmehr soll das Niederschlagswasser in den westlichen Wegeseitengraben des Rolandweges eingeleitet werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß dieser Graben an zwei Stellen illegal verrohrt wurde. Im Hinblick auf die geplante Einleitung in den Graben ist davon auszugehen, daß der verrohrte Gewässerabschnitt südlich der Raiffeisenstraße ersatzlos zu entfernen ist und der nördlich der Raiffeisenstraße nachträglich einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

### **Untere Naturschutzbehörde**

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Pflanzgebote auf den privaten Flächen bleibt bestehen.

### **Land- und Forstwirtschaft**

Es wird auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig, vom 08.12.1997 verwiesen.

### **Abfallwirtschaftsamt**

Lt. Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn sind die Vorgaben der EAE 85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3 m) zu beachten.

Folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Mindestradius für Wendepunkte und Kurven :  $r : 10,0 \text{ m}$ ;  
zusätzlich eine Freihaltezone von mind.  $1,0 \text{ m}$ ,
- Lichtraumprofil (H x B): mind.  $4,0 \text{ m} \times 4,0 \text{ m}$ .

In Stichstraßen oder Straßen, die eine Weiterfahrt nicht ermöglichen, sind Wendeanlagen einzurichten.



Anwohner von Straßen, die die o.g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig am Tage der Abfuhr an der nächsten Straße, die die o.g. Voraussetzungen erfüllt, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Nach dem derzeitigen Stand des Altlastenkatasters liegen keine Hinweise über Alttablagerungen in dem o.g. Bebauungsplangebiet vor.

### **1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

Lagen nach Abschluß des Planverfahrens nicht vor.

### **1.6 Begründung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung**

Nach den gesetzlichen Vorgaben (NBauO) kann die Gemeinde für die Gestaltung baulicher Anlagen für bestimmte Bereiche ihres Gemeindegebietes einen Rahmen setzen. Von dieser gesetzlichen Möglichkeit macht die Gemeinde Ribbesbüttel Gebrauch. Begründet wird dies damit, daß durch die in der ÖBV vorgesehenen Mindestanforderungen an gestalterische Zielaussagen erreicht werden soll, daß zum einen der landschaftstypische Baustil (freistehende Wohnhäuser mit geneigten Dächern) eingehalten wird und zum anderen der Übergang in die freie Landschaft nicht durch zu krasse Gebäudeformen und Materialien beeinträchtigt wird. Daher wird ein Rahmen dahin gehend gesetzt, daß das Satteldach, das Walm- sowie das Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung und mit Dachmaterialien zulässig sein soll, wie es für die Ortslage Vollbüttel typisch ist. Die vorgesehene Dachneigung läßt darüber hinaus zu, daß der entstandene Dachraum auch für Aufenthaltsräume genutzt werden kann.

Die Anpassung der Nebeneinrichtungen, wie z.B. überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen an das Hauptgebäude in Form und Gestaltung wird damit begründet, daß sich diese Einrichtungen nicht nur in der Baumasse, sondern auch gestalterisch dem Hauptgebäude unterordnen sollen.

Die Festlegung über die Gebäudehöhen wird damit begründet, daß die Gebäude für den Betrachter nicht zu staksig wirken sollen und gleichzeitig soll damit erreicht werden, daß nicht zu gewaltige Dachkonstruktionen in bezug auf das Erdgeschoß entstehen können, die das Gebäude insgesamt negativ beeinflussen könnten.

Die Regelung über die Materialwahl und die Höhe der Einfriedung zur Straßenverkehrsfläche wird damit begründet, daß sich diese Kriterien entscheidend auf die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes auswirken. Die Gemeinde sieht daher die Notwendigkeit, hierfür die vorgesehenen Festlegungen zu treffen, um somit das gesamte Wohnumfeld positiv zu gestalten.

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die NBauO begründet.

## **2.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**



## **2.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts**

Für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das BauGB (§ 34) geregelt.

## **2.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts**

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

## **2.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege**

Für den gesamten Plangeltungsbereich ist beabsichtigt, zwischen einem Investor und der Gemeinde bzw. Samtgemeinde einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Die gesamten öffentlichen Einrichtungen einschl. der Pflanzbindungsmaßnahmen sowie der öffentlichen Grünflächen werden durch den Investor hergestellt und nach Fertigstellung der Maßnahmen kostenlos auf die Gemeinde bzw. Samtgemeinde übertragen.

## **2.4 Ordnungswidrigkeiten**

Es werden Festsetzungen getroffen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

## **2.5 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

- Umlegung\*
- Grenzregelung\*
- Enteignung\*

\*Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

## **3.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Sie werden auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages durch den Investor hergestellt.

## **4.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen**

Durch den Abschluß des Erschließungsvertrages ist sichergestellt, daß der Gemeinde Ribbesbüttel keine Kosten für die Herstellung der Erschließungseinrichtungen entstehen werden.



### 5.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **30.06.1998** bis **14.07.1998** öffentlich ausgelegt. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **22.07.1998** durch den Rat der Gemeinde Ribbesbüttel beschlossen.

Ribbesbüttel, den *8.10.1998*

*Stieghahn*

Stieghahn  
Bürgermeister





## Anlage 1 - Pflanzliste

### Bäume I. Größe

Acer platanoides  
 Acer pseudo-platanus  
 Aesculus hippocastanum  
 Fagus sylvatica  
 Fraxinus excelsior  
 Populus tremula  
 Pyrus communis  
 Quercus petraea  
 Quercus robur  
 Tilia cordata  
 Tilia platyphyllos  
 Ulmus carpinifolia  
 Ulmus montana

Spitzahorn  
 Bergahorn  
 Gemeine Roßkastanie  
 Rotbuche  
 Esche  
 Zitterpappel  
 Wildbirne  
 Traubeneiche  
 Stieleiche  
 Winterlinde  
 Sommerlinde  
 Feldulme  
 Bergulme

### Bäume II. Größe

Acer campestre  
 Alnus glutinosa  
 Betula pendula  
 Betula pubescens  
 Carpinus betulus  
 Crataegus „Carrierei“  
 Crataegus laevigata („Paul's Scarlet“)  
 Prunus avium  
 Prunus avium  
 Prunus cerasifera  
 Prunus domestica  
 Salix alba  
 Salix caprea  
 Salix fragilis  
 Salix pentandra  
 Sorbus aucuparia

Feldahorn  
 Erle  
 Sandbirke  
 Moorbirke  
 Hainbuche  
 Apfel-Dorn  
 Rot-Dorn  
 Kirsche  
 Vogelkirsche  
 Blut-Pflaume  
 Pflaume  
 Silberweide  
 Salweide  
 Bruchweide  
 Lorbeerweide  
 Eberesche

### Sträucher

Amelanchier ovalis  
 Cornus sanguinea  
 Corylus avellana  
 Cytisus scoparius  
 Lonicera xylosteum  
 Prunus spinosa  
 Rhamnus frangula  
 Ribes nigrum  
 Ribes rubrum  
 Ribes sanguineum  
 Ribes uva-crispa  
 Rosa canina  
 Rosa multiflora  
 Rubus fruticosus  
 Rubus idaeus  
 Salix aurita  
 Salix cinerea  
 Sambucus nigra  
 Sambucus racemosa

Felsenbirne  
 Roter Hartriegel  
 Haselnuß  
 Besenginster  
 Rote Heckenkirsche  
 Schlehe  
 Faulbaum  
 Schwarze Johannisbeere  
 Rote Johannisbeere  
 Blutrote Johannisbeere  
 Stachelbeere  
 Hundsrose  
 Vielblütige Rose/Büschelrose  
 Brombeere  
 Himbeere  
 Ohrweide  
 Aschweide  
 Schwarzer Holunder  
 Roter Traubenholunder