

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

§ 1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Baumaterialien/Farben der Außenwände Die aufgehenden Wände sind in holzartigem Material in braunem Farbton aus der RAL-Farbenreihe braun 8025 über 8024, 8007, 8011 bis 8003 auszuführen.

§ 3 Dachdeckung Die Dächer der Wochenendhäuser sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 19° (Altgrad) auszuführen.

§ 4 Dachdeckung Bei den Wochenendhäusern sind als Dachdeckung zulässig: 1. Ziegeldachung in den Farben nach der Farbkarte RAL 840 HR 3000 über 3002, 3003, 3005, 3011, 3013 bis 3016.

§ 5 Einfriedungen Grundstückeinfriedungen sind als lebende Hecke (siehe textl. Festsetzungen Nr. VII) aus standortgerechten Sträuchern auszuführen.

§ 6 Antennenanlagen Antennenanlagen für den Fernsehempfang sind, soweit sie nicht innerhalb des Gebäudes installiert werden, im Bereich des Dachfirsten von nicht mehr als 2 m Höhe zulässig.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten Nach § 91 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) handelt ordnungswidrig, wer als verantwortliche Person im Sinne der §§ 57 - 60 der NBauO vorsätzlich die Ausführung von Baumaßnahmen - auch wenn sie gemäß § 69 NBauO bzw. Baufreistellungsverordnung keiner Baugenehmigung bedürfen - entgegen den Vorschriften der §§ 2 - 6 dieser Satzung veranlaßt oder durchführt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) Das Wochenendausbaugelände "Wittenkämpe III" dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.

Zulässig sind Wochenendhäuser ohne Unterkellerung, jedoch geringfügige Ausbauten bis zu 2,50 m Höhe.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) Die zulässige Größe der Grund- und Geschosfläche der baulichen Anlagen (Wochenendhaus) beträgt maximal 60 m² je Grundstück.

III. Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG) Die Mindestgrundstücksgröße der neu zu bildenden Grundstücke beträgt 1500 m².

IV. Überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) Überdachter Einstellplatz und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

V. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG) Die im Bebauungsplan mit Geh- und Fahrrechten festgesetzten Flächen sind zugunsten der Anlieger, der Samtgemeinde Isenbüttel, der Gemeinde Ribbesbüttel, des Wasserverbandes Gifhorn, der Landelektrizität in Wolfburg und der Deutschen Bundespost zu sichern.

VI. Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG) Der Bereich des Sichtdreiecks ist von der Bebauung freizuhalten.

VII. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG) Die im Bebauungsplan festgesetzte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fläche 1) sind mit hochwachsenden bodenständigen Bäumen und einheimischen Sträuchern dicht zu bepflanzen.

VIII. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG) Auf der festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der auf dem Grundstück - Flurstück 187/2 - südöstlich gelegene vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten.

IX. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BBauG) a) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - OKEF - muß bei ebenem Gelände zwischen 0,40 m und 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.06.1975 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen.

Vervielfältigungsvermerke Kartenteilevermerke Erlaubnisvermerke Gemeindevorstand

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Klaus Schroeder, Architekt, Büro für Bauleit- u. Entwicklungsplanung Städtebau.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.01.1985 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.02.1985 bis 04.03.1985 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 10.03.1985 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde LANDKREIS GIFHORN (Az: G16/70-00160/63/02h) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/teilweise genehmigt.

Der Rat der Gemeinde ist in der Genehmigungsverfügung vom 28.05.1985 (Az: G16/70-00160/63/02h) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 10.07.1985 beigetreten.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 31.08.1985 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 14/85 bekanntgemacht worden.

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) (§ 10 BauNVO) SO Woch. Wochenendausbaugelände siehe textl. Festsetzungen Nr. I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze GF 60 m² Geschosfläche siehe textl. Festsetzungen Nr. II GR 60 m² Grundflächen siehe textl. Festsetzungen Nr. II

Offene Bauweise Offene Bauweise zur Einzelhäuser zulässig Baugrenze

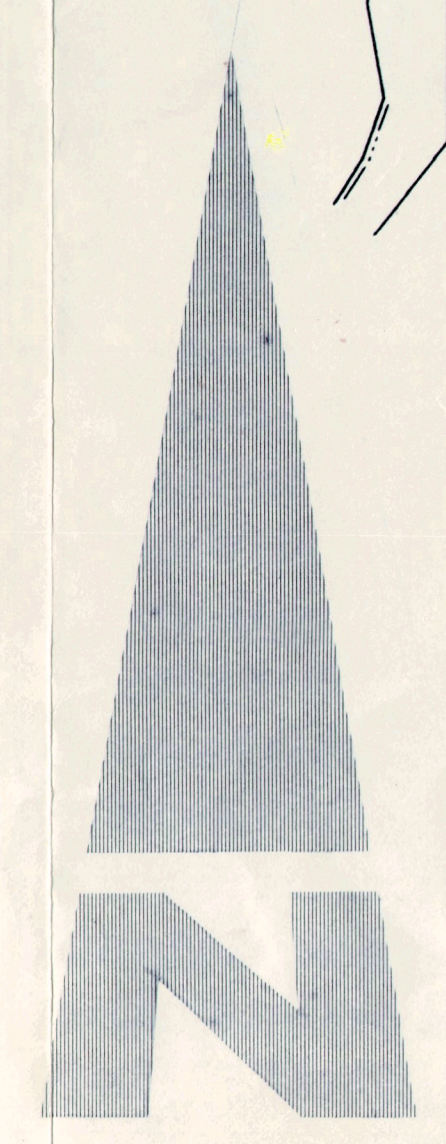
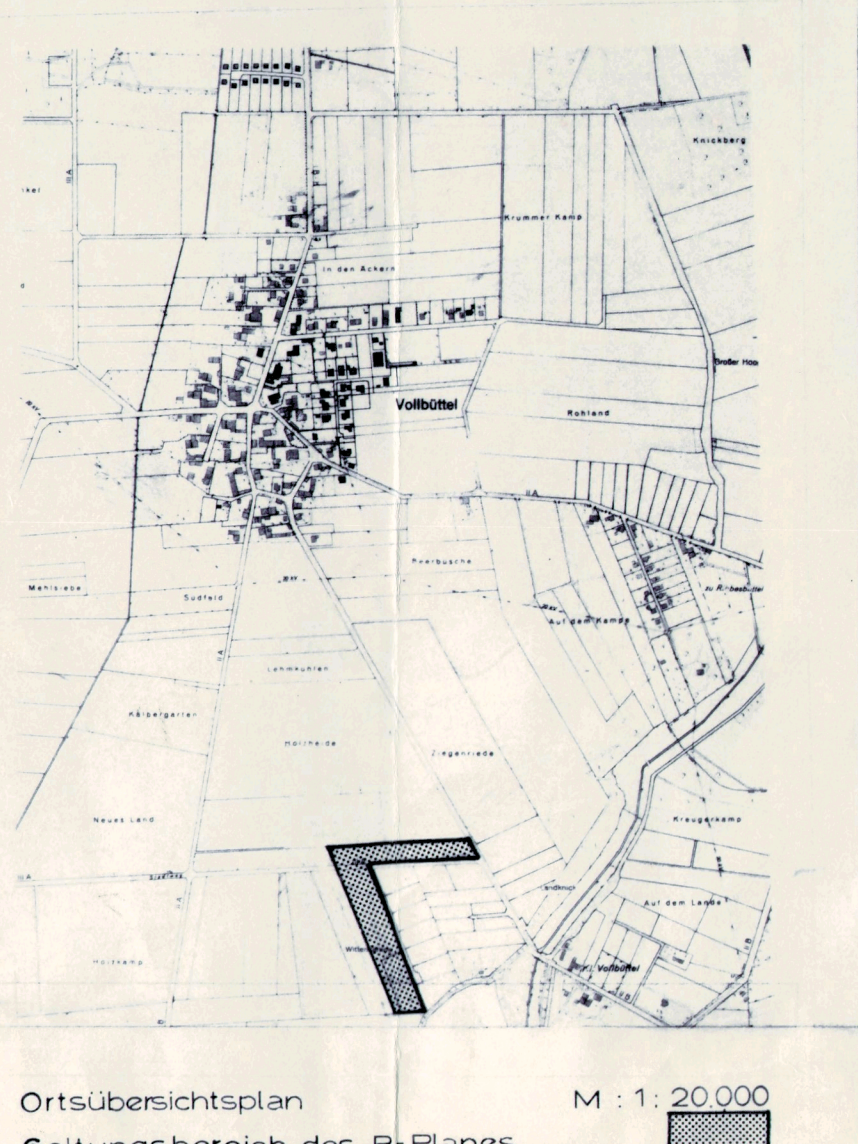
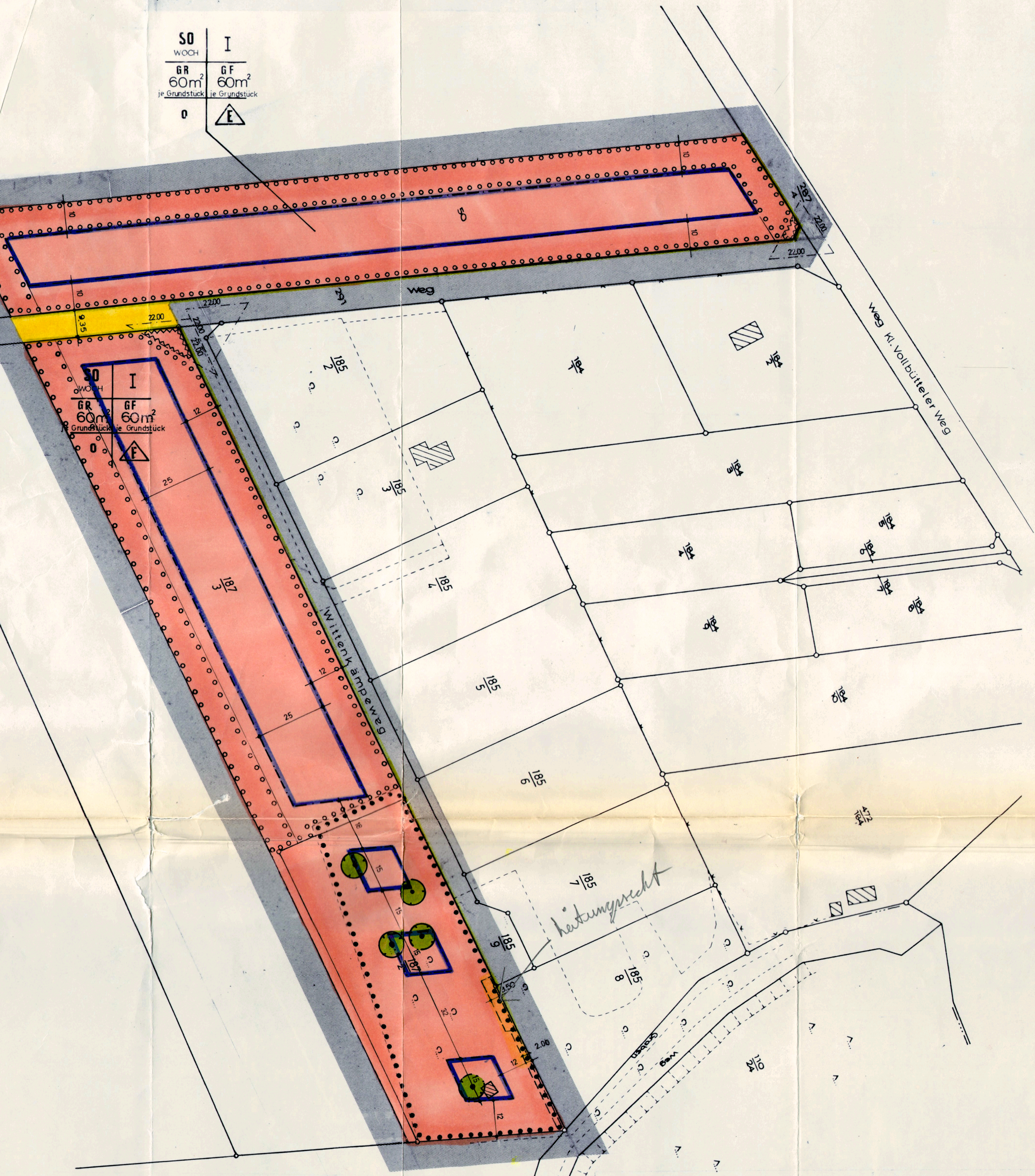
VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG) Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BBauG) siehe textl. Festsetzungen Nr. VII

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BBauG) siehe textl. Festsetzungen Nr. VIII

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG) (siehe textl. Festsetzungen Nr. V) Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BBauG) (siehe textl. Festsetzungen Nr. VI)

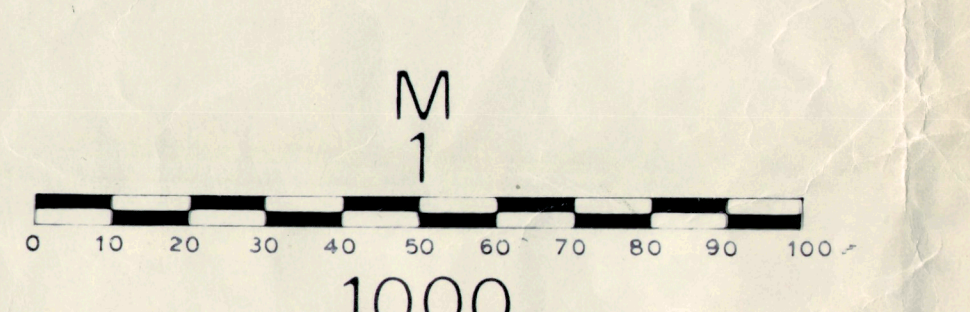
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)



Präambel für den Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.8.1976 (BGBl. S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren...

Urschrift BEBAUUNGSPLAN NR.10 „WITTENKAMPE III“ ORTSTEIL VOLLBÜTTEL GEMEINDE RIBBESBÜTTEL LANDKREIS GIFHORN

Urschrift BEBAUUNGSPLAN NR.10 „WITTENKAMPE III“ ORTSTEIL VOLLBÜTTEL GEMEINDE RIBBESBÜTTEL LANDKREIS GIFHORN



BSB PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT STADTENTWICKLUNG STADTEBAU BAULEITPLANUNG 3300 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.10 "WITTENKÄMPE III"

Ortsteil Vollbüttel der Gemeinde Ribbesbüttel
Landkreis Gifhorn

INHALTSVERZEICHNIS:

- I. Allgemeines
Lage und Funktion im Raum
- II. Bestehende Rechtsgrundlage
- III. Veranlassung der Planaufstellung
Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- IV. Nachbarliche Lage und strukturelle Gegebenheiten
des Plangebietes
- V. Inhalt des Bebauungsplanes
- VI. Technische Infrastruktur
- VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die
der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll
- VIII. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten
- IX. Städtebauliche Werte
- X. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften über
Gestaltung
- XI. Verfahrensvermerke

V. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Wie in dem vorbereiteten Bauleitplan der Samtgemeinde Isenbüttel bereits vorgegeben, wird, entsprechend dieser Darstellung, ein Sondergebiet mit der näheren Nutzung "Wochenendhausgebiet" gemäß § 10 BauNVO ohne Unterkellerung festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist auf ein Vollgeschoß höchstzulässig begrenzt, um den Wochenendcharakter zu sichern.

Mit der Begrenzung der Grund- und Geschoßfläche auf maximal 60 m² soll erreicht werden, daß der Charakter eines Wochenendhauses erhalten bleibt. Zu diesem festgesetzten Maximalwert kommen überdachte Einstellplätze und Terrassen bis 15 m² Größe und ein Abstellraum von maximal 6 m² nicht zur Anrechnung.

3. Bauweise, Baugrenzen

Inanbetracht der beabsichtigten Bebauung mit Wochenendhäusern auf mindestens 1.500 m² großen Parzellen, kommt als Festsetzung nur die offene Bauweise, mit der Einschränkung, nur Einzelhäuser, in betracht.

Die überbaubaren Flächen sind lediglich durch Baugrenzen begrenzt, um eine nicht zu starre Anordnung der Häuser zu erreichen. Im Bereich des Eichenbestandes sind, aus Rücksicht der Vegetation, die überbaubaren Flächen enger gefaßt worden.

4. Mindestgrundstücksgröße

Gleichfalls aus der vorgenannten Planungsabsicht ist, in Wahrnehmung des Erholungswertes, eine Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m² festgesetzt worden.

5. Bauliche Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie überdachte Terrassen und Stellplätze, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, um ein Zerfließen der Bauten zu verhindern.

6. Verkehrsflächen

Für die noch verbleibende Verkehrsfläche, des bereits öffentlich gewidmeten "Wittenkampweges", erfolgt hier für die nachrichtliche Festsetzung "Verkehrsfläche".

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Erschließung des nicht mehr direkt über den Wittenkampweg erschlossenen Wochenendhausgrundstückes, ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des Anliegers, der Samtgemeinde Isenbüttel; der Gemeinde Ribbesbüttel; des Wasserverbandes Gifhorn, der Landelektrizität GmbH und der Deutschen Bundespost erforderlich.

8. Pflanzbindung und Pflanzgebot

Zur Sicherung des auf dem Flurstück 187/2 stehenden 80- bis 100-jährigen Eichenbestandes, ist zu dessen Erhalt die Festsetzung "Pflanzbindung gem. § 9 Abs.1 Ziff. 25 b BBauG" erforderlich. Dies gilt auch für die festgesetzten "Einzelbäume" innerhalb der überbaubaren Flächen.

Inanbetracht der nahen Lage zum Landschaftsschutzgebiet "Papenteich", daß für die Naherholung von großer Bedeutung ist, ist zur Verbesserung des Landschaftsbildes für die künftigen Wochenendgrundstücke folgendes Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff.25 a festgesetzt:

Zur offenen Landschaft hin ein 10 m breiter Pflanzstreifen, auf dem pro 10 m² ein baumartiges Gehölz und auf pro 8 m² ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen ist.

An bodenständigen Bäumen und Sträuchern stehen zur Wahl:

Bäume I. Größe: Rotbuche, Zitterpappel, Stieleiche, Winterlinde

Bäume II. Größe: Sandbirke, Hainbuche, Holzapfel, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche.

Sträucher : Eingrifflicher Weisdorn, Haselnuß, Besenginster, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schlehe, Hundsrose, scharzer Holunder

9. Höhenlage der baulichen Anlage

Inanbetracht der nicht gewünschten Unterkellerung ist zur Vermeidung zu starker Sockelhöhen, die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens mit 0,40 m bis 0,60 m Höhe über die Geländeoberkante festgesetzt.

VI . Technische Infrastruktur

1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist durch die vorhandene öffentliche Straße, dem Wittenkämpeweg, die noch eines Fahrbahnausbaues bedarf, erschlossen.

2. Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung der geplanten 20 Wochenendhäuser ist durch die bereits in dem Wittenkampweg vorhandene Wasserleitung sichergestellt.

3. Abwasser und Regenentwässerung

Für den Ortsteil Vollbüttel besteht ein zentrales Abwassersystem. Über den vorhandenen Schmutzwasserkanal werden die anfallenden Abwässer aus diesem Plangebiet über ein Pumpwerk der vorhandenen Klärteichanlage nördlich der Pöner Landstraße (L 320), die für 850 Einwohnergleichwerten konzipiert ist, zugeführt.

Die Dimensionierung des Mischwasserkanals und die des Klärteiches lassen einen Anschluß der geplanten Wochenendhäuser zu. Das anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

4. Stromversorgung

In Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes, ist die elektrische Versorgung der geplanten 20 Wochenendhäuser durch die Landelektrizität GmbH in Wolfsburg sichergestellt.

VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll.

1. Umlegung und Enteignung

Durch den bereits öffentlich gewidmeten Straßenabschnitt "Wittenkampe", der innerhalb des Geltungsbereiches liegt, ist weder eine Umlegung noch eine Enteignung nach dem BBauG erforderlich.

VIII. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 18.000,00 er-mittelt worden. Hierfür sind DM 1.000,00 für die kommunalen Folge-lasten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungs-anlagen erforderlich sind. Die Finanzierung der Folgekosten einschließlich der Kosten unter 2.1 c) sind durch die Aufnahme im Finanzplan 1982 bis 1985 unter der Rubrik "Vermögen" der Gemeinde Ribbesbüttel und die unter 2.2 a) durch die Aufnahme im Finanzplan 1982 bis 1985 unter Rubrik "Vermögen" der Samtgemeinde Isenbüttel gesichert.

2. Kostenberechnung im einzelnen:

2.1. Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

a) den Erwerb, die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	DM	
b) die erstmalige Herstellung der Er-schließungsanlagen einschl. Ein-richtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM	10.000,00
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge -		
Gesamtkosten	DM	10.000,00
Erschließungsbeiträge	DM	9.000,00
Gemeindeanteil	DM	1.000,00

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

a) Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG) -		
Gesamtkosten	DM	6.000,00
Kanalbaubeitrag lt. Satzung	DM	56.000,00
beträgt unter Anwendung der Sonderregelung für Wochenendhausgrundstücke z. Zt.		
DM 3.500,00		
b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG) Gesamtkosten	DM	2.000,00
Beitrag lt. Satzung je Grundstück	DM	1.500,00

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Unterhaltung d. Erschließungsanlagen) DM 2.000,00

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender Kosten aus 2.1 c) DM 1.000,00
 aus 2.3 DM 1.000,00

DM 2.000,00
 =====

IX. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,600 ha
- b) Erschließungsflächen 1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd ^{g.} u. dgl. m ²	Flächen m ²
Wittenkämpeweg	9,35	85,00	--	795,00
Straßenflächen				795,00
Parkflächen				--
Kinderspielplatz				--
Erschließungsflächen insgesamt:				795,00 = 0,080 ha

c) Nettobauland beträgt mithin	2,520	ha
davon sind bereits bebaut	0,000	ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	2,520	ha

d) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind	0	Wohnhäuser mit	0 WE
geplant sind	16	Einfamilienhäuser mit	<u>16 WE</u>
			16 WE

16 WE x 2,3 Pers. = 37 Personen
Besiedlungsdichte = 15 Personen je ha Nettobauland

e) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich

im SO-Gebiet mit 1-geschossiger
Bebauung mit einer maximalen Geschoßfläche
von 60 m² je Wochenendhaus, ergibt bei den geplanten
16 Wochenendhausgrundstücken eine Geschoßfläche von
insgesamt 960 m².

X. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

1. Rechtsgrundlage

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen gemäß § 56 NBauO festsetzen.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Gestaltungsvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird das Ziel verfolgt, für die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und zur Schaffung einer gestalterischen Ordnung einen Rahmen zu geben.

3. Inhalt der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Die baulichen Anlagen sind in Material und Farbe so bestimmt, daß der Wochenendhauscharakter unterstrichen wird. Ein unnötig starker Kontrast zur landschaftlichen Umgebung soll verhindert werden.

Die Außenwände sind daher mit einem holzartigen Material in braunem Farbton aus der RAL-Farbkarte 840 HR, 8025 über 8024, 8007, 8011 bis 8003 auszuführen.

Sofern aus bodentechnischen Gründen ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk errichtet wird, ist dieser entweder mit dem gleichen Material und Farbton, wie die Außenwände, zu versehen oder in grünem Farbton aus der RAL-Farbkarte 840 HR, 6002 über 6011, 6017, 6021 und 6025 zu streichen.

Die Dächer der Wochenendhäuser sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° (Altgrad) auszuführen.

Für die überdachten Einstellplätze, soweit diese nicht in den Hauptbaukörper integriert werden, ist hier das Dach als Flachdach zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterial der Satteldächer ist zulässig:

1. Ziegeldeckung in den Farben nach der Farbkarte RAL 840 HR, 3000 über 3002, 3003, 3005, 3011, 3013 bis 3016.
2. Betondachsteine und Wellasbestzementplatten in den Farben nach der Farbkarte RAL 840 HR, 7000 über 7001, 7005, 7006, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016 bis 7021.

In Verbindung mit dem festgesetzten Pflanzgebot sind Grundstückseinfriedungen als lebende Hecke auszuführen. Holzzäune sind bis maximal 0,80 m nur in Verbindung mit der Hecke zulässig.

Soweit außen Antennenanlagen installiert werden, sind diese in der Nähe des Dachfirstes anzuordnen. Die Antennenhöhe ist unter Berücksichtigung auf das Landschaftsbild auf maximal 2,00 m Höhe begrenzt.

XI. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 10 "Wittenkämpe III", dem Städtebaulichen Entwurfsplan und den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung in der Zeit

vom 04.02.1985 bis 04.03.1985

öffentlich - gemäß § 2a (6) Bundesbaugesetz - ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat in der Sitzung vom 11.03.1985 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 "Wittenkämpe III" mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung beschlossen.

Ribbesbüttel, d.15.03. 1985

(gez. Traichel)

(gez. Pahlmann)

.....
stellvertr. Bürgermeister

Der Bürgermeister u. Gemeindedirektor