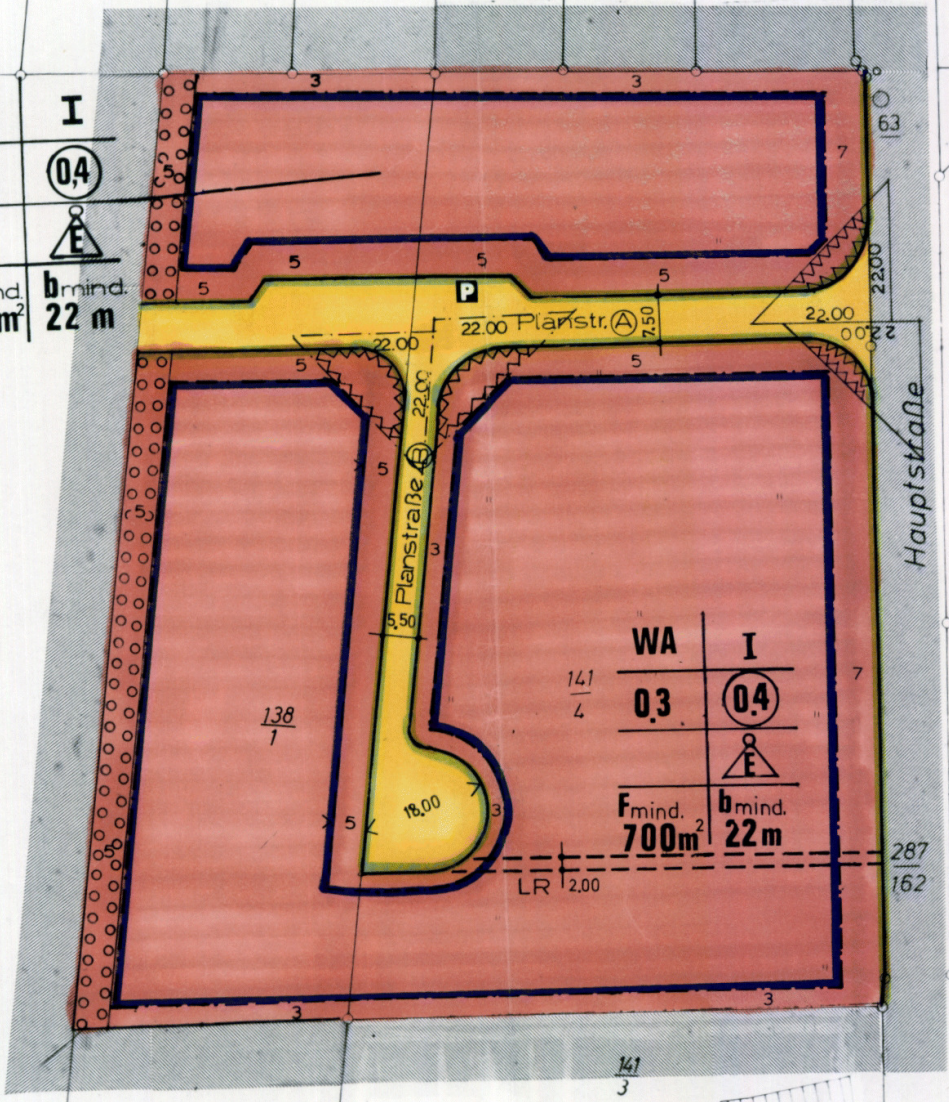


143/22    143/14    143/15    143/16    143/17    143/18    143/19    143/20    261/86

WA	I
0,3	0,4
E	
F <sub>mind.</sub> 700m <sup>2</sup>	b <sub>mind.</sub> 22 m



WA	I
0,3	0,4
E	
F <sub>mind.</sub> 700m <sup>2</sup>	b <sub>mind.</sub> 22 m

147

138/1

141/4

87/6

87/8

87/5

77

Hauptstraße

LR 2,00

287/162

141/3

141/2

134/1

87/3

87/2

87/7

Steinkamp

295/137

130/2

131/4

131/3

131/2

89/8

89/10

89/11

89/3

89/4

292/169

Urschrift

BEBAUUNGSPLAN NR.9

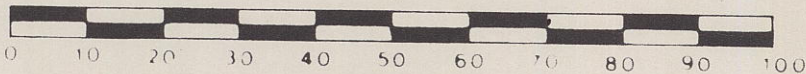
"STEINKAMP"

ORTSTEIL VOLLBÜTTEL

GEMEINDE RIBBESBÜTTEL

LANDKREIS GIFHORN

M  
1



1000

**BSB**

PLANUNGSBURO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT  
STADTENTWICKLUNG STADTEBAU BAULEITPLANUNG

3300 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTR.88

TELEFON 0531 44 643

PLANUNGSSTAND 11.8.82 / NOV. 83 / FEB. 84 / 12.03.1984 / MAI 1984

**ANLAGE 1**

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

**WA**

Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

**0.4**

Geschoßflächenzahl

**0.3**

Grundflächenzahl

**I**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

## BAUWEISE . BAUGRENZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

**0**

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)



Straßenverkehrsflächen

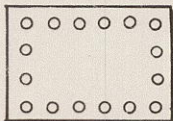


Straßenbegrenzungslinie  
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung

**P**

Öffentliche Parkfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN U. MASSNAHMEN ZUM  
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT  
(§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BBauG)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen und Sträuchern  
(§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.6 BBauG)  
siehe textliche Festsetzungen Nr.4

SONSTIGE PLANZEICHEN

**F** mind. **700m<sup>2</sup>**

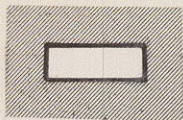
Mindestgröße der Baugrundstücke  
(§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG)  
siehe textl. Festsetzungen Nr. 2

**b** mind. **22m**

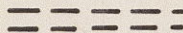
Mindestbreite der Baugrundstücke  
(§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG)  
siehe textl. Festsetzungen Nr. 2



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung  
freizuhalten sind,  
(§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BBauG)  
siehe textl. Festsetzungen Nr.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BBauG)



Leitungsrecht  
siehe textliche Festsetzungen Nr. 3



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 1

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

## § 2

### Dachform

Es sind nur Satteldächer zulässig.

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalem First gebildet ~~und von senkrechten Giebelflächen begrenzt~~ wird. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

## § 3

### Dachneigung

Die Neigung der Dachflächen darf nur  $35^{\circ}$  -  $50^{\circ}$  (Altgrad) betragen.

## § 4

### Einfriedung

Die Grundstückseinfriedungen an den Vorgärten der neu zu bildenden Grundstücke sind als nicht lackierte Holzzäune in Form von Scheeren-, Ruten- und Flechtzäune oder aus waagerechten oder senkrechten Hölzern von maximal 0,80 m auszuführen.

An Stelle der Holzzäune können dichtwachsende winterharte Hecken mit innenliegendem Spanndraht vorgesehen werden. Gemauerte oder betonierte Zaunsockel und Zaunpfeiler sind unzulässig.

## § 5

### 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 - 4 dieser Satzung veranlaßt oder durchführt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu DM 50.000,00 DM geandert werden.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Sichtdreiecke sind von der Bebauung und dem Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenkronen freizuhalten.

2. Mindestgröße und Mindestbreite der Baugrundstücke  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken im WA -Gebiet die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel, die Mindestgrundstücksgröße 700 m<sup>2</sup>.

3. Leitungsrecht  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die im Bebauungsplan mit Leitungsrecht (LR) festgesetzte Fläche ist zugunsten der Landelektrizität GmbH in Wolfsburg zu sichern.

#### 4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit hochwachsenden bodenständigen Bäumen und einheimischen Sträuchern dicht zu bepflanzen.

Folgende Mindestbepflanzungen werden festgesetzt:

Je 10 m<sup>2</sup> 1 Bäume I. Größe: Rotbuche, Zitterpappel, Stieleiche, Winterlinde

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

Je 8 m<sup>2</sup> 6 Sträucher : Haselnuß, Besenginster, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schlehe, Hundsröse, schwarzer Holunder



Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.7.1985 dem Entwurf der ~~Änderung~~<sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.07.1985 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der ~~Änderung~~<sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.02.1985 bis 04.03.1985 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.<sup>5)</sup>

Ribbesbüttel, den 15.03.1985 Gemeindedirektor *[Signature]*

~~Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der ~~Änderung~~<sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG beschlossen.<sup>6)</sup> Den Beteiligten im Sinne von § 2 a Abs. 7 BBauG wurde vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.~~

~~Ribbesbüttel, den ..... 1984 Gemeindedirektor~~

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 11.03.85 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen:

Ribbesbüttel, den 15.03.1985 Gemeindedirektor *[Signature]*

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az.: 61/6170-00/60/631001) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen / mit Maßgaben~~<sup>3)</sup> - gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG ~~genehmigt / teilweise genehmigt~~<sup>3)</sup>

~~Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom ..... gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.<sup>3)</sup>~~

Gifhorn, den 31.05.1985 ~~A. (gez. Buthe)~~

LANDKREIS GIFHORN  
Der Oberkreisdirektor

*[Signature]*  
Joh. Ruffrage  
(Herrmann)



(Siegel)

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: ..... ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben<sup>3)</sup> in seiner Sitzung am ..... beigetreten.<sup>6)</sup>

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben<sup>3)</sup> vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

....., den .....

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz des Niedersächsischen Straßengesetzes vom 29. 07. 1980 (Nds. GVBl. S. 30) i.V.m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.7.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung der Niedersächsischen DVBBauG vom 10.12.1980 (Nds. GVBl. S. 490)

und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), ~~zuletzt geändert durch das 8. Gesetz vom 18.2.1982~~ <sup>1)</sup> (Nds. GVBl. S. 53) <sup>1)</sup>

hat der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel diesen Bebauungsplan Nr. 9 / die Änderung dieses Bebauungsplans Nr. <sup>3)</sup> bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden <sup>3)</sup> textlichen Festsetzungen – sowie den nachstehenden / nebenstehenden <sup>3)</sup> örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung – <sup>2)</sup> als Satzung beschlossen:

Ribbesbüttel, den <sup>03.</sup> 15. 1985

*W. Traut*

1. stellvertretender  
Ratsvorsitzender



*Quenning*

Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.03.1982 die Aufstellung der Änderung <sup>3)</sup> des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. <sup>4)</sup> Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 24.05.1982 ortsüblich bekanntgemacht.

Ribbesbüttel, den 1984

### Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk Gem. Ribbesbüttel, Flur 12, M.: 1 : 1000

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Bebauungsplan

erteilt durch das Katasteramt Gifhorn

02.09. am 14.10.81 Az.: A 3 - 21/81 20

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.06.81)

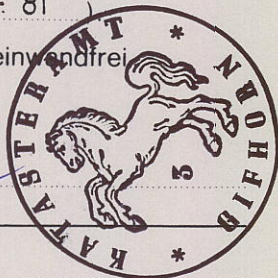
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei

Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

In Vertretung

Katasteramt Gifhorn den 27.9.1984

(Kulpe) Vermessungsrat



Der Entwurf der Änderung <sup>3)</sup> des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

KLAUS SCHROEDER  
ARCHITECT  
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LEITUNGSANLAGE  
WILHELMSTR. 16 TEL. 46 43  
3300 BRAUNSCHWEIG

Braunschweig, den 29.9.1984

BSB

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 31.07.85 im Amtsblatt Nr. 12 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.85 rechtsverbindlich geworden.

Ribbesbüttel, den 05.08.1984  
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht<sup>3)</sup> geltend gemacht worden.

Ribbesbüttel, den 12.08.1985  
Gemeindedirektor

- 1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen
- 2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
- 3) Nichtzutreffendes streichen
- 4) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde
- 5) Bei mehrfacher Auslegung nur Zeiten der letzten Auslegung
- 6) Nur falls erforderlich

# ABSCHRIFT DER URSCHRIFT

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "STEINKAMP"

---

Ortsteil Vollbüttel der Gemeinde Ribbesbüttel  
Landkreis Gifhorn

## INHALTSVERZEICHNIS:

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

## I. Allgemeines

### 1. Lage und Funktion im Raum

Die nach dem Gifhorngesetz zum 1. März 1974 aus 3 Ortschaften gebildete Gemeinde Ribbesbüttel liegt im Westen der Samtgemeinde Isenbüttel.

Nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm 1977 des Landkreises Gifhorn hat die Mitgliedsgemeinde Ribbesbüttel keine Funktionsaufgabe zu erfüllen.

## II. Bestehende Rechtsgrundlage

Die 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel stellt innerhalb des Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dar. Diese Festsetzung entspricht dem Grundsatz des Entwickelns nach § 8 Abs. 2 BBauG.

## III. Veranlassung der Planaufstellung

### Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Planaufstellung wird das planerische Ziel verfolgt, den Bereich zwischen der Ortslage und der Splittersiedlung an der L 320 zu schließen, mit dem Zweck, weitere Baugrundstücke für die Eigenentwicklung bereitzustellen.

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

Das zwischen dem Kernort und der Splittersiedlung gelegene Plangebiet liegt außerhalb des 200 m Radius der nächstgelegenen landwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsbetriebe, so daß hier die Nutzungsart WA-Gebiet, wie in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel dargestellt, zur Festsetzung kommt.

## V. Inhalt des Bebauungsplanes

### 1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben aus der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel sowie der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung, die dem Nutzungscharakter des "Allgemeinen Wohngebietes" entspricht, wird auch hier die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die benachbarte Wohnbebauung wird in ihrer Geschossigkeit überwiegend von eingeschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß bestimmt. Zur Wahrung des Ortsbildes erfolgt hier die Festsetzung ein Vollgeschoß, wobei beim Bau eines Sattel- bzw. Walmdaches ein Dachausbau als nicht anrechenbares Vollgeschoß erfolgen kann.

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

### 3. Bauweise, Baugrenzen

Ausgehend von der dem Siedlungsbild von Vollbüttel bestimmenden Hausform, des freistehenden Hauses, ist für den gesamten Plangeltungsbereich die offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt.

4. Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite

Um zu kleine Grundstücksgrößen und zu schmale Grundstücke bei der Grundstücksbildung auszuschließen, ist die Mindestgrundstücksgröße mit 700 m<sup>2</sup> und die Mindestgrundstücksbreite mit 22 m festgesetzt worden.

5. Leitungsrecht

Das Stromversorgungsunternehmen - die Landelektrizität Fallersleben GmbH - benötigt zur Verlegung eines Niederspannungskabels, das über Privatgrund verläuft, ein 2 m breites Leitungsrecht.

Zur grundbuchlichen Sicherung ist das erforderliche Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 BBauG festgesetzt worden.

6. Verkehrsflächen

Für die neu zu bildende Erschließungsstraße (Planstraße A), die an die Hauptstraße anschließt, ist die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG getroffen worden. Für den ruhenden Verkehr sind 6 Pkw-Standplätze in Längsaufstellung nördlich der Planstraße (A) vorgesehen.

7. Pflanzgebot

Zur Abschirmung zwischen Wohnbebauung und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen ist zur Grundgestaltung des Ortsrandes im Westen des Plangebietes ein 5 m breites Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25a BBauG festgesetzt.

Hier sind wahlweise die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 aufgeführten Gehölzarten zu pflanzen.

## VI. Technische Infrastruktur

### 1. Verkehrliche Erschließung

Die westlich des Plangebietes verlaufende K 51, dessen Abstufung zur Gemeindestraße beabsichtigt ist, sichern zusammen mit den Planstraßen (A) und (B), die als Sackgasse mit Wendepfad von 18 m  $\emptyset$  ausgebildet wird, die verkehrliche Erschließung. Die Querschnittsgestaltung der beiden Planstraßen erfolgt in Anlehnung an die RAS E-Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen-Entwurf 1981. Bei der Konzipierung des Straßensystems ist berücksichtigt worden, daß langfristig eine Wohnbauentwicklung bis zum westlich des Plangebietes verlaufenden Graben erfolgen kann.

Für den ruhenden Verkehr sind 6 Stellplätze nördlich der Planstraße (A) vorgesehen.

### 2. Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung der geplanten 16 Wohnhäuser ist in Erweiterung des vorhandenen Wassernetzes durch den Wasserverband Gifhorn sichergestellt.

### 3. Abwasser und Regenentwässerung

Für den Ortsteil Vollbüttel besteht ein zentrales Abwassersystem. Über den vorhandenen Mischwasserkanal werden die anfallenden Regen- und Abwässer aus diesem Plangebiet der vorhandenen Klärteichanlage nördlich der Peiner Landstraße (L 320), die für 850 Einwohnergleichwerten konzipiert ist, zugeführt.

Die Dimensionierung des Mischwasserkanals und die des Klärteiches lassen einen Anschluß der geplanten Wohnbauten zu.

### 4. Stromversorgung

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



## VII. Soziale Infrastruktur

Auf die Anlage eines Kinderspielplatzes für die 6 bis 12-jährigen Kinder wird zunächst verzichtet, da langfristig dieser geschaffen wird, wenn die Wohnbauentwicklung in westlicher Richtung des Plangebietes fortgesetzt wird.

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

### 1.1 Umlegung:

Die Umlegung ist erforderlich, wenn eine Neuordnung bzw. Inanspruchnahme der Grundstücke durch vertragliche Regelung nicht erreicht werden kann, um insbesondere eine gleichmäßige Belastung der Eigentümer zu gewährleisten, die in unterschiedlichem Umfang Flächen für örtliche Zwecke abgeben müssen.

### 1.2 Enteignung:

Sofern eine vertragliche Regelung nicht möglich ist oder eine Umlegung nicht erfolgt, kann die Enteignung erforderlich werden.

## IX. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

### 1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 241.000,00 ermittelt worden. Hierfür sind DM 10.000,00 für die kommunalen Folgekosten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Finanzierung der Folgekosten einschließlich der Kosten unter 2.1 c) sind durch die Aufnahme im Finanzplan 1982-1985 unter der Rubrik - Vermögen - der Gemeinde Ribbesbüttel und die unter 2.2 a) durch die Aufnahme im Finanzplan 1982-1985 unter der Rubrik - Vermögen - der Samtgemeinde Isenbüttel gesichert.

### 2. Kostenrechnung im einzelnen:

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

a) den Erwerb, die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	DM 16.700,00
b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM 159.500,00
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge - Gesamtkosten	DM 166.200,00
Erschließungsbeiträge	<u>DM 149.580,00</u>
Gemeindeanteil	DM 16.620,00

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

a) Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG) - Gesamtkosten	DM 55.000,00
Kanalbaubeitrag lt. Satzung	DM 60.800,00
je Grundstück von ca. 800 m <sup>2</sup> z. Zt. Divi 3.800,00	
b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG) Gesamtkosten	DM 10.000,00
Beitrag lt. Satzung	DM 43.000,00
je Grundstück von ca. 800 m <sup>2</sup> z. Zt. DM 2.700,00	

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Unterhaltung d. Erschließungsanlagen) DM 16.700,00

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender  
 Kosten aus 2.1 c) DM 16.700,00  
 aus 2.3 DM 10.000,00

DM 26.700,00  
 =====

X. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,727 ha

b) Erschließungsflächen 1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u. dgl. m <sup>2</sup>	Flächen m <sup>2</sup>
Planstraße (A)	7,50	96,00	49,50	774,00
Planstraße (B)	5,50	81,00	33,41	479,00
Straßenflächen				1.253,00
Parkflächen				120,00
Erschließungsflächen insgesamt:				1.373,00

= 0,137 ha

( 10,1 % des Bruttobaugebietes )

c) Nettobauland beträgt mithin	1,590	ha
davon sind bereits bebaut	--	ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	1,590	ha

d) Besiedlungsdichte:

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

$$16 \text{ WE} \times 2,3 \text{ Pers.} = 37 \text{ Personen}$$

$$\text{Besiedlungsdichte} = 17 \text{ Personen je ha Nettobauland}$$

e) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich

im WA-Gebiet mit 1-geschossiger

$$\text{Bebauung mit einer GFZ von } 0,4 = 6.360 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

## XI . Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

### 1 . Rechtsgrundlage

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

### 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 städtebaulichen Ordnung einen Rahmen zu geben.

### 3. Inhalt der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Als Dachform nach § 2 wird das Satteldach festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand. So ist gewährleistet, daß Neubebauung sich der vorhandenen Bebauung anpaßt und auch bei Veränderungen an bestehender Bebauung die Grundform des Satteldaches erkennbar bleibt. Als Dachneigung wird in § 3 35° - 50° (Altgrad) festgesetzt.

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

XII. Verfahren svermerke

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 9  
"Steinkamp", dem Städtebaulichen Entwurfsplan und den  
örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung in der Zeit

vom 07.08. 1984 bis 07.09. 1984

öffentlich gemäß § 2a (6) Bundesbaugesetz ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel hat in der Sitzung vom  
11.03.1985 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9  
"Steinkamp" mit den örtlichen Bauvorschriften über Ge-  
staltung beschlossen.

Ribbesbüttel, den 15.03.1985

(gez. Traichel)

(gez. Pahlmann)

.....  
stellvertr. Bürgermeister

.....  
Gemeindedirektor