





# Urschrift

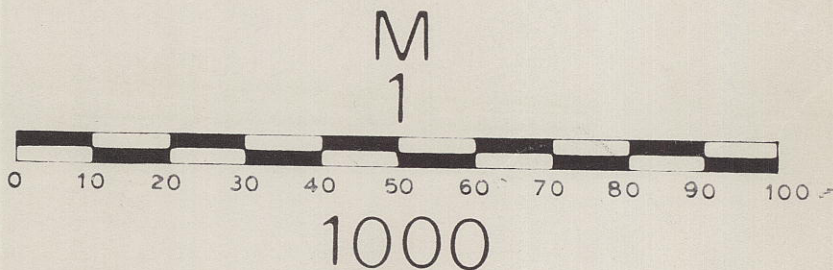
**BEBAUUNGSPLAN NR.10**

**„WITTENKÄMPE III“**

**ORTSTEIL VOLLBÜTTEL**

**GEMEINDE RIBBESBÜTTEL**

**LANDKREIS GIFHORN**



**BSB**

**PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT  
STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG**

**3300 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643**

PLANUNGSSTAND : MAI 1983 / OKT. '83 / 12. 03. 1984

**ANLAGE 1**



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1981

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) (§ 10 BauNVO)



Wochenendhausgebiet  
siehe textl. Festsetzungen Nr. I

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) (§ 16 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GF 60 m<sup>2</sup>

Geschoßfläche  
siehe textl. Festsetzungen Nr. II

GR 60 m<sup>2</sup>

Grundflächen  
siehe textl. Festsetzungen Nr. II

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

0

Offene Bauweise



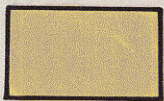
zur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)



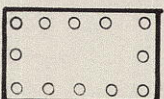
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

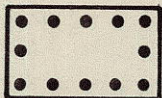
## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 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 textl. Festsetzungen Nr. VII

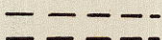




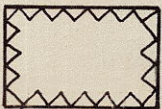
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BBauG)  
(siehe textl. Festsetzungen Nr. VIII)



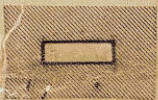
zu erhaltender Baumbestand innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche (siehe textl. Festsetzungen Nr. VIII)



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)



# 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.

Die Sockelaußenwand ist in demselben Material wie die aufgehenden Wände oder verputzt auszuführen und in den obengenannten Brauntönen oder in grünem Farbton aus der RAL-Farbenreihe grün RAL 6002, 6011, 6017, 6021 und 6025 zu halten. Nebenanlagen (überdachter Einstellplatz) haben sich in Material und Farbe dem Wochenendhaus anzupassen.



### § 3

#### Dachneigung

Die Dächer der Wochenendhäuser sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von  $15^{\circ}$  (Altgrad) auszuführen.

Die Dächer der überdachten Terrasse und des Einstellplatzes können als Flachdächer von höchstens  $5^{\circ}$  Neigung ausgeführt werden. Soweit diese unmittelbar an die Wochenendhäuser gebaut werden, können diese auch in die Dachform der Wochenendhäuser eingebunden werden.



## § 4

### Dachdeckung

Bei den Wochenendhäusern sind als Dachdeckung 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.

## § 5

### Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als lebende Hecke (siehe textl. Festsetzungen Nr. VII) aus standortgerechten Sträuchern auszuführen. Holzzäune bis zu einer Höhe von maximal 0,80m sind nur in Verbindung mit der Hecke zulässig. Massive Zaunpfiler und Zaunsockel in Beton oder Mauerwerk sind § 6 nicht zulässig.

### 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. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 DM geahndet werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Das Wochenendhausgebiet "Wittenkämpe III" dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.

Zulässig sind Wochenendhäuser ~~ohne Unterkellerung~~. *festsetzen gemäß Feuerungszeugvorschrift vom 28.05.85* *he*

### II. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Die zulässige Größe der Grund- und Geschoßfläche der baulichen Anlagen (Wochenendhaus) beträgt maximal 60 m<sup>2</sup> je Grundstück. Eine überdachte Terrasse und ein überdachter Einstellplatz bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> und ein Abstellraum von maximal 6 m<sup>2</sup> werden der Grundfläche nicht zugerechnet.

### III. Mindestgröße der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Die Mindestgrundstücksgröße der neu zu bildenden Grundstücke beträgt 1500 m<sup>2</sup>.



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.

Grundstückseinfriedungen sind hiervon ausgeschlossen.

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 Wolfsburg und der Deutschen Bundespost zu sichern.

VI. Schutzflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Der Bereich des Sichtdreiecks ist von der Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen die maximale Höhe von 0,80 m über Straßenkrone nicht übersteigen.

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.

Folgende Mindestbepflanzungen werden festgesetzt:

Je 10 m<sup>2</sup> 1 Baum 1. Größe: Rotbuche, Zitterpappel, Stieleiche, Winterlinde.  
2 Bäumell: Größe: Sandbirke, Hainbuche, Holzapfel, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche.

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

Der Pflanzstreifen muß eine Mindestbreite von 10 m haben. Auf der festgesetzten Pflanzfläche (Fläche 2) sind zur Verbesserung des Landschaftsbildes auf jedem Baugrundstück pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 5 hochwachsende bodenständige Laub- und Nadelbäume, wie Kiefer, Fichte, Eberesche, Lärche, Birke, Kirsche, Eiche und Zitterpappel anzupflanzen und zu erhalten.



## 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. Er darf nur durch Pflegehieb und Nachpflanzung verjüngt werden. Dies gilt auch für den Bereich der festgesetzten überbaubaren Fläche innerhalb des Baumbestandes.

## 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), Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der öffentlichen Straßen zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßennachse aus gesehen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.
- b) Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.



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 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. mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.07.1978 (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 (Nds. GVBl. S. 53)~~, hat der Rat der Gemeinde Ribbesbüttel diesen Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Ribbesbüttel

den

15.07. 1985  
~~30.07. 1984~~

*Trappel*

2. Rat svorsitzender



*Quandt*

Gemeindedirektor



VERFAHRENSVERMERKE

13.06. 1975

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ~~09.01.1984~~ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen.

10.06.1984

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am ~~13.06.1975~~ ortsüblich bekanntgemacht.



*Quasny*

.....  
Gemeindedirektor

Vervielfältigungsvermerke  
Kar tenunterlage:

*Gem. Vollbüttel*  
Flurkartenwerk, Flur: 3  
Maßstab: 1:1000

Erlaubnisvermerk:

Vervielfältigungserlaubnis für  
die Planunterlage  
erteilt durch das Katasteramt  
Gifhorn  
am 09.02. 1983  
AZ: A 3 - 1/83

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.02.1983)

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

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn,

den 30.7. 1984

*M. Obermann*

.....  
Katasteramt



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Klaus Schroeder . Architekt . Büro  
für Bauleit- u. Entwicklungsplanung  
Städtebau . 3300 Braunschweig .

Braunschweig, den

15.11. 1984

*Thurwald*

.....  
Planverfasser



Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.01. 1985 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.01. 1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.02. 1985 bis 04.03.1985 gemäß § 2a Abs.6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Ribbesbüttel,

den 15.03. 1985



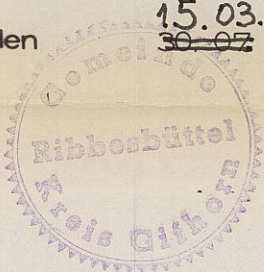
*[Handwritten signature]*

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 11.03. 1985 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Ribbesbüttel,

den 15.03. 1985



*[Handwritten signature]*

Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde **LANDKREIS GIFHORN** (Az: 61/6170-00/60/63/02h) vom heutigen Tage unter ~~Auflagen/Maßgaben~~ - gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG ~~genehmigt/teilweise genehmigt~~. Die ~~kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom~~ 1985 gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.

Gifhorn,

den 28. Mai 1985



**LANDKREIS GIFHORN**

Der Oberkreisdirektor

*[Handwritten signature]*  
(Kreismann)

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom 28.05. 1985 (Az: 61/6170-00/60/63/02h) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 10.07. 1985 beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom 198 bis 198 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 198 ortsüblich bekanntgemacht.

Ribbesbüttel,

den 15.07. 1985



*[Handwritten signature]*

Gemeindedirektor



Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 31.08.  
1985 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 14/85  
bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.08. 1985 rechtsverbindlich  
geworden.

Ribbesbüttel

den 03.09. 1985



*Gundam*  
.....  
Gemeindedirektor

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

Ribbesbüttel

den 09.09. 1986



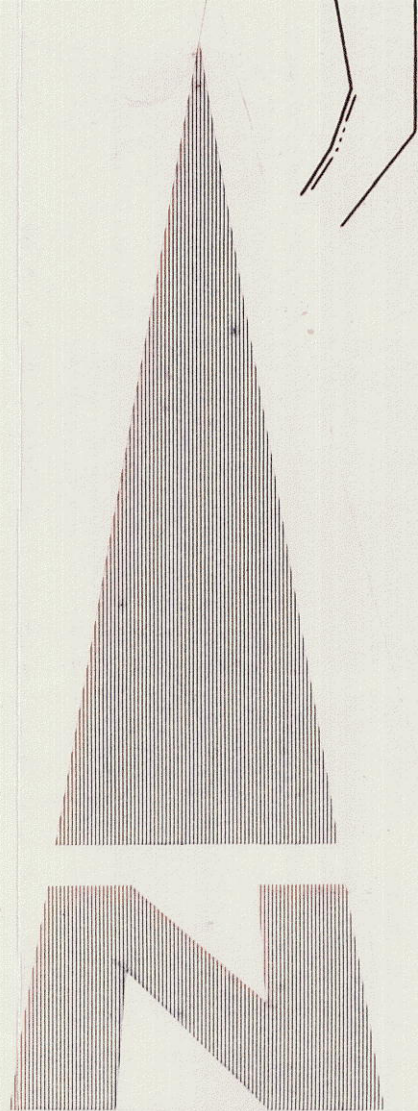
*Waidel*  
.....  
Gemeindedirektor





Ortsübersichtsplan  
Geltungsbereich des B-Planes

M : 1 : 20.000





# 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 m<sup>2</sup> soll erreicht werden, daß der Charakter eines Wochenendhauses erhalten bleibt. Zu diesem festgesetzten Maximalwert kommen überdachte Einstellplätze und Terrassen bis 15 m<sup>2</sup> Größe und ein Abstellraum von maximal 6 m<sup>2</sup> nicht zur Anrechnung.

### 3. Bauweise, Baugrenzen

Inanbetracht der beabsichtigten Bebauung mit Wochenendhäusern auf mindestens 1.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ein baumartiges Gehölz und auf pro 8 m<sup>2</sup> 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 <sup>g.</sup> u. dgl. m <sup>2</sup>	Flächen m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> je Wochenendhaus, ergibt bei den geplanten  
16 Wochenendhausgrundstücken eine Geschoßfläche von  
insgesamt 960 m<sup>2</sup>.



## 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