

## BEGRÜNDUNG

Stand: 02/91, AV  
zum Bebauungsplan 1. ÄNDERUNG WESENDORF-NORD I MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG, Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

### 1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf<sup>1)</sup>. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluß an die B 4 Lüneburg - Uelzen - Gifhorn in das regionale Straßenverkehrsnetz eingebunden.

Eisenbahnhaltepunkte der Strecke Uelzen - Gifhorn - Braunschweig bestehen in der Samtgemeinde in Schönewörde und Wahrholz.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben<sup>2)</sup> ist Wesendorf Grundzentrum. Die Samtgemeinde Wesendorf gehört dem ländlichen Raum an. Sie grenzt im Süden unmittelbar an den Ordnungsraum Braunschweig.

Neben der Sicherung des Arbeitsplatzangebotes, der Ausbildung usw. hat Wesendorf die besondere Entwicklungsaufgabe ERHOLUNG.

Wesendorf hat gegenwärtig rd. 2.850 Einwohner.

### 1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt. Er ist zugleich die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans WESENDORF-NORD I.

### 1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans WESENDORF-NORD I wird erforderlich, um die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zwischenzeitlich veränderten Nutzungsansprüchen anzupassen. Im Zuge der Realisierung hat sich gezeigt, daß die Festsetzungen des Bebauungsplans über Dispensanträge in Bezug auf die Gebäuderichtungen, Höhenlage u. a. umgangen wurden. Mit der vorliegenden Änderung sollen die Festsetzungen nunmehr auf das für die städtebauliche Ordnung notwendige Maß beschränkt werden. Gleichzeitig werden die Festsetzungen der Neufassung der BauNVO vom 23.01.1990 angepaßt.



vgl. § 4 des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn vom 27.11.1973

2) vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982 und Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn 1985





## PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

### - Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet WA)

Die Festsetzungen über die Art der Nutzung werden aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen. Für das Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der Neufassung der BauNVO die Festsetzungen dahingehend geändert, daß nunmehr die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Dabei wird die Grundflächenzahl auf 0,4 erhöht, um den neuen Regelungen des § 19 BauNVO Rechnung zu tragen. Mit Rücksicht auf Belange Dritter bleibt die Eingeschossigkeit westlich der Ringstraße erhalten. Die Festsetzungen über die Bauweise sehen künftig dem Bau von Einzel- und Doppelhäusern für den südlichen Teilbereich vor. Hier waren ursprünglich teilweise nur Einzelhäuser zulässig. Für den nördlichen Bereich soll die offene Bauweise zugelassen werden. Dies entspricht dem teilweise schon vorhandenen Bestand. Die Festsetzung der Hauptgebäudeorientierung entfällt mit Ausnahme eines Teilbereiches an der Ringstraße, wo 2-geschossige Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die o. a. Änderungen werden mit einer erwünschten größeren Flexibilität bei der Realisierung begründet.

### - Verkehrsflächen

#### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Gegenüber der rechtskräftigen Planfassung wird das Erschließungskonzept nicht verändert. Der verkehrsberuhigte Ausbau ist bereits teilweise realisiert. Für die Erschließung hinterliegender Grundstücke sollen jedoch nunmehr öffentliche Wohnwege gebaut werden, da sich die Regelung der Zufahrt über Fahrrechte bei der Realisierung als problematisch erwiesen hat.

#### b) Park- und Stellplatzflächen (in Mischfläche, verkehrsberuhigt)

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätze von rd. 2 : 1 Rechnung getragen. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

Alle weiteren Regelungen der Urfassung des Bebauungsplans bleiben von dieser Planänderung unberührt. Insofern wird hier auf die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan WESENDORF-NORD I verwiesen.

### - Grünflächen

Die in der Urfassung des Plans enthaltenen Grünflächen werden unverändert übernommen. Sie werden von der Gemeinde nach gesonderten Pflanzplänen angelegt.



- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung (Einfamilienhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6 - 12 Jahre) wird im Zusammenhang mit dem Aufbau des Gebietes und der Grünordnung in verkehrssicherer Lage ein Spielplatz in ausreichender Größe festgesetzt. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist im Rahmen der Ausbauplanungen beabsichtigt.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie und Gasversorgung vorgesehen. Die Gasversorgung kann aus dem vorhandenen Mitteldrucknetz aufgebaut werden. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage Wesendorf vorgenommen. Die Gemeinde plant, das Kanalnetz im Trennsystem auszuführen.

Oberflächenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken nördlich des Plangebietes in den Beberbach geleitet.

Zur Durchführung der Abfallbeseitigung sind die Fahrwege (verkehrsberuhigter Ausbau) 5,50 m breit, mit Wendehämmern (R = 18 m) im Plan ausgewiesen. Sofern Stichwege für das Befahren der Müllfahrzeuge nicht geeignet sind, sind die beweglichen Müllbehälter an den Abfuhrtagen an die befahrbare Straße zu stellen. Sie sind nach erfolgter Abfuhr aus dem öffentlichen Straßenraum auf die Grundstücke zurückzubringen.

- Immissionsschutz

Das Baugebiet WESENDORF-NORD I grenzt im Westen an die Kreisstraße K 7. Für die Kreisstraße liegen Verkehrszählungen aus dem Jahre 1981 vor. Bei der K 7 ist von glatter, ebener Fahrbahn, ohne Steigungen auszugehen. Der Anteil des Güterverkehrs an der Gesamtverkehrsmenge beträgt weniger als 20 %. Nach der DIN 18005 sind somit Schallpegelerhöhungen aus diesen Verhältnissen für den Schallschutznachweis nicht zu berücksichtigen.

In Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist von Planungsrichtpegeln (äquivalenter Dauerschallpegel)

am Tage	von 55 dB(A)
nachts	von 40 dB(A), bzw. 45 dB(A) an Verkehrswegen

auszugehen.

Selbst wenn man für die Beurteilung am Tage (06.00 - 22.00 Uhr den höchsten gezählten Stundenwert (Zählwert 15.00 - 19.00 Uhr) mit rd. 200 Kfz/Std. (191 Kfz/Std., S6) zugrunde legt, so ergibt sich gemäß DIN 18005 ein äquivalenter Dauerschallpegel von rd. 54 dB(A).

Durch den Abstand der westlichen Baugrenzen von Mitte Fahr-  
bahnrand von rd. 40 m kann der o. g. Wert um 2 dB(A) bei  
freier Schallausbreitung verringert werden, so daß selbst in  
frühem Stadium (ohne Bewuchs) davon auszugehen ist, daß zu-  
lässige Planungsrichtpegel nicht überschritten werden.

Für die Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) ist von geringem Verkehrs-  
aufkommen auf der K 7 auszugehen. Selbst bei einer mittleren  
stündlichen Verkehrsbelastung von MSV 80 - 90 Kfz/Std. ist  
davon auszugehen, daß Planungsrichtpegel für WA-Gebiete un-  
ter Berücksichtigung der hinzunehmenden Pegelerhöhungen an  
stärker befahrenen Verkehrswegen nicht überschritten werden.  
Empfohlen wird allerdings, in jedem Falle bei der Grundriß-  
ordnung der Wohnhäuser, Schlafräume verkehrsabgewandt anzu-  
ordnen. Besondere Aufmerksamkeit ist auch bei der Anordnung  
und ggf. Abschirmung von Freisitzen (Wände, Zäune usw.) ge-  
boten.

Die Gemeinde sieht von der besonderen Festsetzung von  
Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung öffentlicher  
und privater Belange unter- und gegeneinander ab. Geplant  
ist, im Zuge der Grünordnung an der K 7 Teile des Bodenaus-  
hubs aus dem Baugebiet für leichte Anwallungen im Rahmen der  
Grüngestaltung zu verwenden.

#### - Bauhöhenbeschränkung

Für die britische Funkstation ist es erforderlich, daß im  
Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Bauhöhe von 22 m nicht  
überschritten werden.

#### - Landespflege

Neben den bereits vorgesehenen Anpflanzungen entlang der  
"Alten Heerstraße" (K 7) ist die Ortsrandeingrünung vorgese-  
hen. Diese dient der Trennung von landwirtschaftlichen Flä-  
chen und Baugebiet und wird mit Gesichtspunkten der Einord-  
nung des zukünftigen Baugebietes in das Landschaftsgefüge  
besonders begründet. Für die innere Erschließung des Wohn-  
baugebietes ergibt sich durch eine vorhandene Erdölleitung  
die Notwendigkeit, entlang dieser einen Schutzstreifen zu  
sichern. Dieser Schutzstreifen wird dazu benutzt, einen  
durchlaufenden Fußweg im Zusammenhang mit der besonderen Be-  
grünung des Gebietes anzuordnen.

#### - Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes sind:

- a) die zu errichtenden Wasserleitungen mit einem Mindest-  
durchmesser von 100 mm auszuführen, in Abständen von ca.  
200 m sind Hydranten einzubauen. Davon muß mindestens ein  
Hydrant als Oberflurhydrant ausgebildet sein.
- b) Vor Beginn der Baumaßnahmen für die Erstellung der brand-  
schutztechnischen Erschließungsanlagen ist der Brand-  
schutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das  
Einvernehmen mit ihm herzustellen.

#### 1.4 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/BEGRÜNDUNG

---

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen.

Das Baugebiet im Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift stellt den Übergang der bebauten Ortslage von Wesendorf zur Naturlandschaft dar. Diese hat als Grünland und Waldflächen weitgehend Anteil an der Gestaltung des gesamten Ortsbildes. Sie dienen der Bevölkerung darüber hinaus für Erholungszwecke.

Durch die Festlegung der zulässigen Dachneigungen sowie der Behandlung der Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden soll ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden. Eine Vielfalt von Dachformen in diesem Gebiet würde zu Unruhe und Disharmonie innerhalb des Baugebietes führen und das Landschafts- und Ortsbild erheblich belasten. Mit der Beschränkung auf bestimmte Dachformen und Dachneigungen soll das verhindert werden. Gleichzeitig soll mit der Behandlung der Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden in gleicher Gestaltung und in gleichem Werkstoff ein disharmonisches Gesamtbild vermieden werden.

Zu § 1 - Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Wirkungsbereich dieses Bebauungsplans. Die Übereinstimmung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wird damit begründet, daß beide ausschließlich auf die Entwicklung eines neuen Baugebietes ausgerichtet sind.

Zu § 2 - Die Anforderungen an Dachformen und Dachneigungen werden mit der Vermeidung eines disharmonischen Ortsbildes unter Einfügung der Neubauten in die umgebende Landschaft begründet. Sie sind deshalb wichtig, da durch die topografischen Verhältnisse der Ortsrand in das Landschaftsbild hineinwirkt. Darüber hinaus werden sie damit begründet, daß in der bestehenden Ortslage von Wesendorf geneigte Dachformen (Sattel- bzw. Walmdächer) vorhanden sind. Für Garagen werden auch Flachdächer zugelassen, um auch Fertiggaragen zu berücksichtigen. Darüber hinaus bestimmen diese als Nebengebäude des Ortsbild nur unwesentlich.

Die Festlegungen über Dachdeckungen und deren Farben werden damit begründet, daß die Dächer weithin in das Landschaftsbild hinein sichtbar sind und das Ortsbild wesentlich bestimmen.

Die Vorschriften über die Oberflächenbehandlung der Außenwände dienen ebenso der Ortsbildpflege und der Vermeidung von Disharmonien in der Erscheinung des Orts- und Landschaftsbildes.

Zu § 3 - Durch die Regelungen über Geschoßhöhen und Drepel soll die Regelung über die Höhenlage der baulichen

Anlagen ergänzt werden, so daß durch die Höhenbeschränkungen ein wesentliches Kriterium für die Einfügung in das Landschaftsbild gegeben wird.

- Zu § 4 - Mit den Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe der Einfriedungen sollen die Straßenräume geordnet werden und die besondere Situation des Baugebietes am Ortsrand berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollen durch die Regelungen Disharmonien im Orts- und Landschaftsbild vermieden werden. Der Stauraum vor Garagen u. ä. ist mit mind. 5,0 m Länge zu berücksichtigen.
- Zu § 5 - Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Nds. Bauordnung begründet.

## 1.5 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

### - Verkehrsberuhigung

Der Landkreis Gifhorn weist mit Schreiben vom 12.09.1990 darauf hin, daß im Baugebiet eine 'Tempo 30'-Zone vorgesehen ist. Die Ausbauplanung muß dies berücksichtigen (vgl. Protokoll des Ortstermins vom 11.06.1990).

### - Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Hannover weist mit Schreiben vom 07.09.1990 darauf hin, daß östlich des Planbereichs landwirtschaftliche Flächen liegen, von denen Emissionen ausgehen können. Die vorgesehenen Randeingrünungen müssen daher unbedingt realisiert werden.

### - Fernmeldewesen

Die OPD - TELEKOM weist mit Schreiben vom 29.08.1990 darauf hin, daß im Planbereich befindliche Fernmeldeanlagen bei Bau- und Pflanzarbeiten nicht beschädigt werden dürfen. Zur rechtzeitigen Einweisung ist daher der Fernmeldebezirk 25 Gifhorn möglichst frühzeitig zu informieren.

### - Energieversorgung

Der EVW Wittingen teilt mit Schreiben vom 31.08.1990 mit, daß das Baugebiet mit Strom und Gas erschlossen ist.

## 1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

Zum Planverfahren gem. § 4 (1) und § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

LK Gifhorn  
12.09.90

Gegen den mir mit Ihrem o. a. Schreiben vorgelegten Änderungsentwurf habe ich als Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:

### Naturschutz und Landschaftspflege

In der textlichen Festsetzung Nr. 3 sollten folgende Gehölzarten gestrichen werden: Sorbus intermedia, Prunus serotina und Pinus nigra. Diese Gehölze können nicht als standortgerecht angesehen werden und passen daher nicht in das Ortsbild.

### Verkehr

Ich möchte darauf hinweisen, daß im bereits bebau-

ten Gebiet des Bebauungsplans Wesendorf-Nord I am 11.06.1990 ein Ortstermin stattgefunden hat. Dabei wurde die Einführung einer "Tempo 30 - Zone" in Betracht gezogen.

Ich bitte deshalb, für den weiteren Ausbau des Bebauungsgebietes die erforderlichen baulichen Maßnahmen für die Erweiterung einer etwaigen "Tempo 30 - Zone" zu berücksichtigen.

Beschluß:

Die Anregungen des Landkreises werden beachtet.

Begründung:

Im Interesse einer standortgerechten Eingrünung des Baugebietes werden die genannten Arten aus der textlichen Festsetzung gestrichen. Auf die vorgesehere "Tempo 30 - Zone" wird in der Begründung gesondert hingewiesen; die Ergebnisse des Ortstermines v. 11.06.1990 werden bei der weiteren Ausbauplanung beachtet. Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Verkehrssicherheit, des Natur- und Landschaftsschutzes und des Ortsbildes werden die Anregungen des Landkreises in o. a. Sinne beachtet ( § 2 (1) i. V. mit §§ 1 (5) und 1 (6) BauGB.

Nds. Landesamt f. Bodenforsch. 10.08.90 keine Bedenken  
Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054.

Beschluß:

Baugrunduntersuchungen werden erforderlichenfalls vor der Realisierung von Bauvorhaben durchgeführt.

Landwirtsch.-Kammer Hannover 07.09.90 Es wird beabsichtigt, den Bebauungsplan aus dem Jahre 1984 innerhalb seiner Grenzen zu ändern. Hierbei sollen neue Festsetzungen u. a. hinsichtlich der Gebäuderichtungen und der Bauweise gelten.  
Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wird wie folgt Stellung genommen:

Die östlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Von der Bewirtschaftung dieser können Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) ausgehen. Diese können auch in das Plangebiet einwirken und wären zu dulden. Zur Milderung dieser Emissionen halten wir die im Plan ausgewiesenen Anpflanzungen an der ostwärtigen Grenze für unumgänglich. Diese Anpflanzung war in der Planung im Jahre 1983 ("Wesendorf Nord I") bereits enthalten. Die Ausführung



dieser festgesetzten Pflanzung ist doch wohl nicht fachgerecht erfolgt. Es sind im Pflanzstreifen nur überwiegend Fichte und Kiefer vorhanden, die zudem noch Trockenschäden aufweisen. Diese Festsetzung des Bebauungsplans sollte doch nun in die Wirklichkeit umgesetzt werden, zumal die Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist.

Beschluß:

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Realisierung beachtet. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis in der Begründung.

Begründung:

Die Gemeinde wird im Zuge der Realisierung des Baugebietes die Grünflächen nach gesonderten Pflanzplänen anlegen bzw. diese Flächen pflegen, wo schon Anpflanzungen vorgenommen sind. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde werden verschiedene nicht standortgerechte Gehölzarten aus der textlichen Festsetzung Nr. 3 gestrichen. Auf die möglichen Emissionen von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche wird in der Begründung gesondert hingewiesen.

( § 2 (1) i.V. mit §§ 1 (5) und 1 (6) BauGB)

OPD TELEKOM  
29.08.90

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen, ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk 25 Gifhorn, Ribbesbütteler Weg 4, 3170 Gifhorn, Telefon (0 53 71) 81-7 30, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Beschluß:

Der Hinweis der TELEKOM wird im Zuge der Realisierung beachtet. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis in der Begründung.

Begründung:

Im Interesse einer geregelten Versorgung des Baugebietes mit Fernmeldeanlagen wird auf diese Stellungnahme in der Begründung gesondert hingewiesen.

EVW Wittingen      keine Bedenken.  
31.08.90      Das Baugebiet Wesendorf-Nord I ist mit Strom und Erdgas erschlossen.

Beschluß:

Die Hinweise des EVW werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis in der Begründung.

Begründung:

-

DRITTE:

Silvia Hoffmann      Nach Einsichtnahme der o. g. Änderung im Rathaus  
Arnd Meinecke      möchten wir Ihnen nochmals unsere Bedenken und An-  
Anemonenweg 17      merkungen innerhalb der Auslegungsfrist mitteilen,  
Wesendorf      damit diese bei der endgültigen Beschlußfassung  
31.08.90      berücksichtigt werden können.

Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften über die Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise sehen wir als nicht erforderlich, da in Anbetracht der derzeitigen Zinspolitik und Förderungsmaßnahmen es wahrscheinlich erscheint, daß das Interesse für 2-geschossige Bauweise schwindet. Deshalb sollte der in dem Entwurf geänderte Bereich gemäß der Erstfassung 1-geschossig ausgewiesen werden. Damit würden auch die Bedenken aller betroffenen Anwohner, die bei den diesbezüglichen Zusammentreffen immer wieder geäußert wurden, Berücksichtigung finden.

Überdies könnten tatsächliche Bauinteressenten auf das Bebauungsplangebiet "Wesendorf Nord II" verwiesen werden, das anscheinend in der Entwicklung recht weit ist und wo die Planungen bereits dahingehend gerichtet sind.

Der betroffene Teilbereich sollte so geändert werden, daß nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen in 1-geschossiger Bauweise errichtet werden dürfen. So würde sich das Bild vom westlichen Eingang des Neubaugebietes harmonischer zu den jetzt schon bestehenden Doppelhäusern und Hausgruppen gestalten lassen, damit sich die in der Gemeinderatssitzung vom 15. März d. J. angesprochenen "gestalterischen Fehler an der 'Alten Heerstraße'" nicht wiederholen.

Sollte dennoch die 2-geschossige Bauweise in diesem Teilbereich zugelassen werden, wäre es unserer Meinung nach angebracht, die Hauptgebäuderichtung - wie bei den gegenüberliegenden Grundstücken am Tulpenweg - festzulegen. Dieses sollte in der Weise geschehen, daß die besagten Gebäude sich gegenüberstehen, und die Eingänge und Einfahrten vom "Tulpenweg" vorgeschrieben werden; denn so würde

die Sackgasse "Anemonenweg" nicht zusätzlich belastet werden. Ansonsten könnte es durch die parkenden Pkw's der Anwohner und Besucher zu Engpässen auf der schmalen Straße führen, und damit würden eventuelle Streitigkeiten vorprogrammiert sein.

Desweiteren bleibt anzumerken, daß die Zulassung der Errichtung von Doppelhäusern auf vorher ausgewiesenen Einzelhausgrundstücken der derzeitig zu beobachtenden Entwicklung angepaßt ist und deshalb begrüßenswert.

Eine in der regionalen Presse forcierte Werbung über die Vorzüge und die Einrichtungen, die Wesendorf mit seinem Baugebiet bietet, würde eventuell Bauwillige zum Kauf eines Grundstückes bewegen, insbesondere aufgrund des derzeit noch relativ günstigen Baulandpreises im Vergleich zu anderen Gemeinden des Landkreises Gifhorn. Auch oder gerade deshalb sollte durch die Zulassung zusätzlicher Mehrfamilienhausbauten in den ursprünglich nicht vorgesehenen Bereichen das Baugebiet optisch nicht verschlechtert werden und dadurch abschreckend wirken.

Wir hoffen, daß Sie unsere Bedenken und Anregungen bei der endgültigen Entscheidung berücksichtigen werden, und bitten Sie hiermit, uns das Ergebnis aus der Ratssitzung, an der wir leider nicht teilnehmen können, schriftlich mitzuteilen.

Beschluß:

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken wird auf die 2-geschossige Bauweise westl. der Ringstraße verzichtet.

Begründung:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan hatte die Gemeinde beabsichtigt, der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum insofern nachzukommen, daß in einem Teilbereich des Baugebietes Wesendorf-Nord I die Möglichkeit der 2-geschossigen Bauweise eröffnet wird. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, daß der Bedarf hierfür in dem ebenfalls in Planung befindlichen Baugebiet Wesendorf-Nord II gedeckt werden kann. Aus diesem Grund besteht für eine Änderung der ursprünglichen Konzeption der Geschossigkeit des Gebietes Wesendorf-Nord I keine zwingende Notwendigkeit. In der Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander wird daher auf die 2-geschossige Bauweise westlich der Ringstraße verzichtet. (§ 2 (1) i.V.m. §§ 1 (5) und 1 (6) BauGB).

Michael Wagner  
Tulpenweg 1  
3125 Wesendorf  
06.09.90

Durch die Veröffentlichung des Bebauungsplans 1. Änderung Nord I, bitte ich um eine nochmalige Prüfung, ob nicht die mögliche zweigeschossige Bauweise im Abschnitt (44/99, 44/101, 44/103) auf eine zwingend eingeschossige Bauweise geändert werden könnte. Da eine zwingend zweigeschossige Bauweise in Nord II vorgesehen ist, erscheint mir eine mögliche zweigeschossige Bauweise in Nord I nicht notwendig. Vielmehr sollte die von mir angeregte Teilung der Grundstücke Nord I im oben genannten Abschnitt überdacht werden, um somit eine zusätzliche Attraktivität und einen Anreiz für den Käufer zu schaffen.

Beschluß:

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken wird auf die 2-geschossige Bauweise westl. der Ringstraße verzichtet.

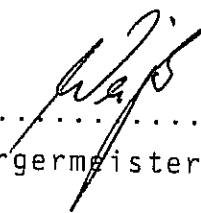
Begründung:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan hatte die Gemeinde beabsichtigt, der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum insofern nachzukommen, daß in einem Teilbereich des Baugebietes Wesendorf-Nord I die Möglichkeit der 2-geschossigen Bauweise eröffnet wird. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, daß der Bedarf hierfür in dem ebenfalls in Planung befindlichen Baugebiet Wesendorf-Nord II gedeckt werden kann. Aus diesem Grund besteht für eine Änderung der ursprünglichen Konzeption der Geschossigkeit des Gebietes Wesendorf-Nord I keine zwingende Notwendigkeit. In der Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander wird daher auf die 2-geschossige Bauweise westlich der Ringstraße verzichtet. (§ 2 (1) i.V.m. §§ 1 (5) und 1 (6) BauGB).

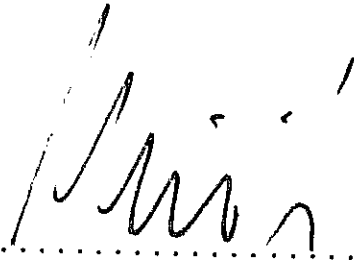
Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom .09.08.1930. bis .10.09.1930. öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der zu den Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Wesendorf in der Sitzung am .18.10.1930. beschlossen.

Wesendorf, den .16.04.1931.

  
.....  
(Bürgermeister)



  
.....  
(Gemeindedirektor)