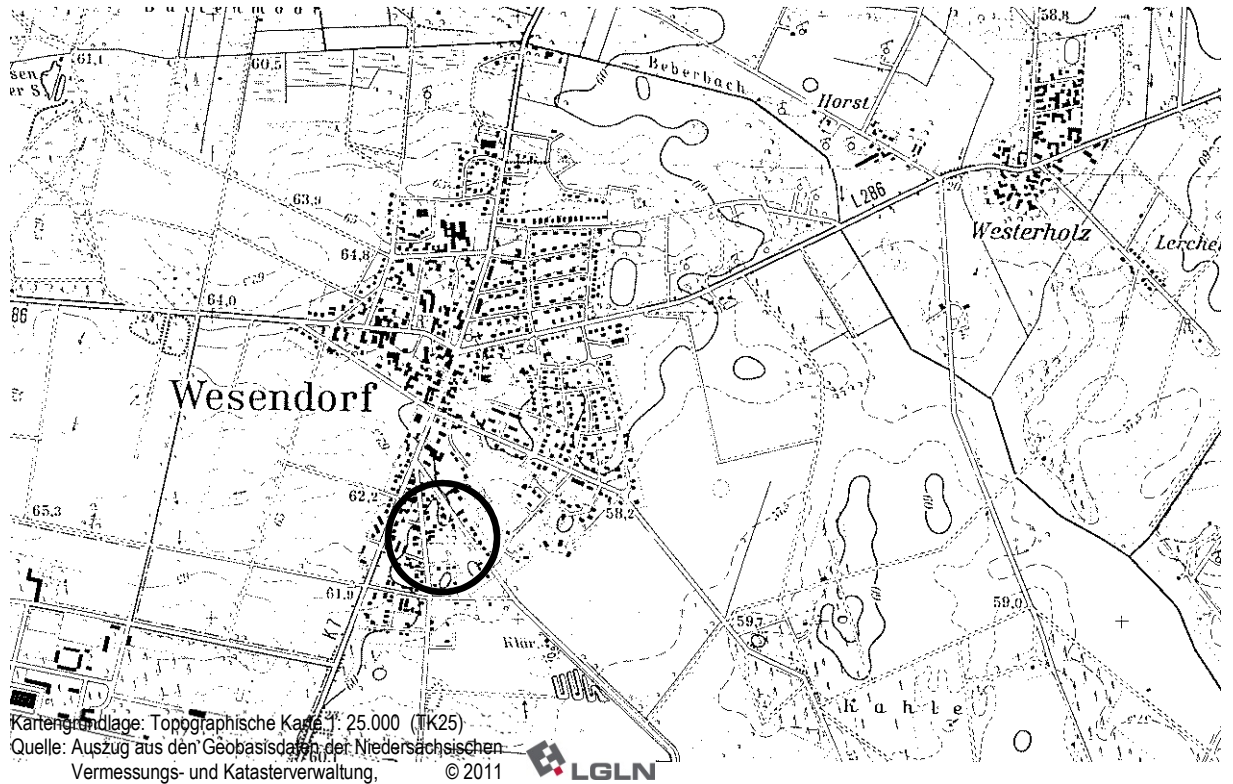


# Begründung zum Bebauungsplan "Grieskamp", 5. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



In Kraft getretene Fassung

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, Dipl.-Ing. U. Kolb, A. Hoffmann, K. Müller

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>4</b>
2.1 Baugebiete	4
2.2 Verkehrsflächen	5
2.3 Ver- und Entsorgung	6
2.4 Brandschutz	6
2.5 Immissionsschutz	6
2.6 Kampfmittel	6
2.6 Bodenschutz	6
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>7</b>
<b>4.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>9</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>9</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>10</b>
<b>7.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>10</b>
<b>8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>10</b>
<b>9.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>11</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Gemeinde Wesendorf liegt in der Samtgemeinde Wesendorf und damit in den ländlichen Regionen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Standort Wesendorf als Grundzentrum festgelegt. Somit besitzt der Ort die Funktion der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs.

Mit dem Konzept der zentralen Orte geht eine auf die zentralörtlichen Versorgungskerne ausgerichtete Funktionsbündelung, Arbeits- und Wohnstättenkonzentration einher. In den zentralen Orten sollen soziale, kulturelle, administrative und Versorgungseinrichtungen vorhanden sein, damit die Bevölkerung diese Einrichtungen mit relativ geringem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen kann, die Einrichtungen selbst von der Nähe anderer zentraler Einrichtungen profitieren und das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, nicht auf sämtliche Gemeindeteile im gleichen Umfang ausgerichtet werden muss. Außerdem ist mit diesem Konzept eine langfristige Infrastruktursicherung verbunden.

Mit dem zentralörtlichen System sind folgende Funktionszuweisungen verbunden:

- Grundzentren befriedigen mit ihren zentralen Einrichtungen und Angeboten den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Gleiches gilt für Standorte mit grundzentralen Teilfunktionen. (zu 1.1.1 S. 22)

Nach samtgemeindlicher Zählung leben in der Gemeinde Wesendorf mit Stand 31.12.2018 insgesamt rd. 5.600 Einwohner. Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm bereits als Siedlungsfläche festgelegt. Damit entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung.

### 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand: 37a. Änderung) entwickelt.

Es handelt sich hierbei um die 5. Änderung des Bebauungsplans "Grieskamp".

Der Urplan ist im Jahr 1981 zugleich mit der 1. Änderung "Henneicken I" in Kraft getreten. Die 1. Änderung ist im Zuge des Bebauungsplans "Grieskamp II" erfolgt und ist im Jahr 1982 rechtsverbindlich geworden. Die 2. Änderung erlangte im Jahr 2001 Rechtskraft. Die 3. Änderung des Bebauungsplans, zugleich 3. Änderung "Henneicken I", trat im Jahr 2013 in Kraft. Die 4. Änderung wurde im Jahr 2014 rechtskräftig.

Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde für das vereinfachte Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, die im Sinne der Nachverdichtung neu beplant werden soll. Der Planungsgeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,52 ha, die komplett Wohngebietsflächen beschreiben.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG aus. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sind nicht gegeben. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Insofern wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans**

---

Die Änderung des Bebauungsplans wird erforderlich, um im gesamten Planbereich die in Zukunft geplanten Bauvorhaben wie Neubauten und Erweiterungen vorhandener Wohnbebauungen, sowie die bereits vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und durch eine Vergrößerung des Baufensters durch die Verschiebung der südlichen und östlichen Baugrenzen im Plangebiet eine größere Flexibilität bei der Ausnutzung der im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke zu ermöglichen. Auf die Festsetzung der Firstrichtung wird in Zukunft verzichtet, weil im Bestand und auch im weiteren Umfeld diesbezüglich bereits große Abweichungen vorhanden sind, so dass das Festhalten an dieser Festsetzung städtebaulich nicht mehr vertretbar ist und zu besonderen Härten bei der Genehmigung von Bauvorhaben führen würde. Auf den Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen wird, abgesehen eines 5 m breiten freizuhaltenden Grundstücksbereichs im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche, verzichtet um lange gepflasterte Zufahrten auf den Grundstücken zu vermeiden und bereits vorhandene Nebengebäude außerhalb des Baufensters bauleitplanerisch zu sichern. Die bisher festgesetzte Bauweise von Einzelhäusern wird um Doppelhäuser ergänzt um eine größere bauliche Flexibilität auf den Grundstücken zu ermöglichen.

### **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Der Planbereich liegt im Süden der Ortslage von Wesendorf, innerhalb des Siedlungsgefüges.

### **2.1 Baugebiete**

---

#### **- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird beibehalten.

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden angepasst, indem die Baugrenze entlang der südlichen Planbereichsgrenze nun einen Abstand von ca. 5 - 13 m anstatt des bisherigen Abstands von 5 - 20 m mit Versatz einhält und entlang der östlichen Planbereichsgrenze in einem Abstand von 4 m statt wie bisher 7 m gefasst wird. Durch diese Änderungen wird eine flexible Ausnutzung der noch unbebauten Bauflächen im

Plangeltungsbereich ermöglicht, zusätzlich werden die vorhandenen Bebauungen und geplante Erweiterungen bauleitplanerisch gesichert. Auch wird die im Urplan festgesetzte Stellung baulicher Anlagen durch Festsetzung einer Firstrichtung im Änderungsbereich aufgehoben. Da im Bestand und auch im weiteren Umfeld des Plangebiets diesbezüglich bereits Abweichungen vorhanden sind, würde das Festhalten an der Festsetzung der Firstrichtung zu einer unnötigen Härte bei der Beurteilung von Bauvorhaben führen.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3, die maximal zulässige Geschossigkeit von einem Vollgeschoss und die damit einhergehende Festsetzung der Höhenlage aus dem Urplan wird beibehalten. Die Festsetzung des Urplans, nach der ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist, wird zukünftig um die Festsetzung von Doppelhäusern ergänzt um auf den noch nicht bebauten großzügig geschnittenen Grundstücken eine größere Variabilität hinsichtlich der Bauweise zu ermöglichen. Gleichzeitig wird eine vorhandene Doppelhausbebauung bauleitplanerisch gesichert.

Der im Urplan festgesetzte Ausschluss untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausschließlich von Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen und Müllboxen, entfällt, weil sie nicht mehr zeitgemäß ist. Stattdessen wird durch die Planänderung festgesetzt, dass alle Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wobei die Grundstücksfläche im Abstandsbereich von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie von dieser Regelung ausgenommen wird. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Länge der versiegelten Erschließungswege auf dem Grundstück zu reduzieren und bereits vorhandene Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu sichern und in Zukunft eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücke durch Nebengebäude zu ermöglichen. Die Festsetzung des Abstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie dient der Schaffung einheitlicher unbebauter Grundstücksbereiche entlang der Erschließungsstraßen.

Die Sichtdreiecke entfallen, weil deren Darstellung in Einmündungsbereichen innerörtlicher Gemeindestraßen in Bebauungsplänen nicht mehr erforderlich ist.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist die Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs nicht erforderlich. Alle durch die Planung ermöglichten Eingriffe in die Natur und Landschaft gelten gem. § 1a Abs. 3 BauGB bereits als zuvor zulässig.

## **2.2 Verkehrsflächen**

---

### **- Straßenverkehrs- und Wegeflächen**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Straße "Fliederweg" abgesichert. Diese verläuft südlich und östlich des Änderungsbereichs. Westlich grenzt das Plangebiet an die vorhandene Straße "Riethgarten" an.

### **- Stellplatzflächen**

Die erforderlichen Stellplätze sind durch Garagen und Flächen auf den Wohngrundstücken nachzuweisen. Bauliche Anlage, wie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind im Abstand von 5,0 m Bereich zu den Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Die

gepflasterten Zufahrten innerhalb des 5 m Abstandsbereichs zur Straßenbegrenzungslinie können zum Abstellen von PKWs genutzt werden.

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

---

Für die Ver- und Entsorgung besteht die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie. Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Gifhorn vorgenommen. Es handelt sich um Flächen, die bereits erschlossen sind. Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken versickert, das Schmutzwasser wird in das vorhandene Leitungsnetz eingeleitet.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

### **2.4 Brandschutz**

---

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) geregelt.

### **2.5 Immissionsschutz**

---

Das Baugebiet liegt in einem allgemeinen Wohngebiet in Wesendorf. Die Art der Nutzung wird aus dem Urplan beibehalten. Da sich im Umfeld des Plangebiets keine emittierenden Betriebe befinden, bedarf es keiner gesonderten schallgutachterlichen Untersuchung.

### **2.6 Kampfmittel**

---

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Ortslage und ist teilweise bereits bebaut. Der Kampfmitteldienst wird im Zuge des Verfahrens beteiligt und teilt mit, dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Als besonderer Hinweis wird noch Folgendes angefügt: In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

### **2.6 Bodenschutz**

---

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer

Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

### **3.0 Umweltbelange**

---

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz oder dem Landesrecht liegt nicht vor. Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

#### **- Bestand**

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV). Für die Beurteilung des Eingriffes sind somit gem. § 1a (3) BauGB, letzter Satz, die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans und die ÖBV ausschlaggebend.

Das Gebiet steht unter keinem besonderen Schutz.

Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet in erster Linie für siedlungsgewohnte, weniger störungsempfindliche Arten geeignet, die auch in der näheren Umgebung überall vorhanden sein können bzw. sind. Angaben zu schützenswerten / besonders geschützten Arten liegen nicht vor; besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden. Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung der Nachbargrundstücke ist der Plangeltungsbereich als vorgeprägt einzustufen und durch den überplanten Bereich, der für künftige Bebauung vorbereitet wird, sind keine Beeinträchtigungen für Schutzgebiete im Umfeld von Wesendorf zu erwarten.

Altlasten sind für den Standort nicht bekannt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

#### **- Planung**

Bei Durchführung der Planung werden keine zusätzlichen Flächen neu versiegelt.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3, die maximal zulässige Geschossigkeit von einem Vollgeschoss und die damit einhergehende Festsetzung der Höhenlage aus dem Urplan wird beibehalten.

Die Lage der überbaubaren Flächen im Plangebiet wird angepasst, indem die Baugrenze entlang der südlichen Planbereichsgrenze nun einen Abstand von ca. 5 - 13 m anstatt der bisherigen 5 - 20 m einhält und entlang der östlichen Planbereichsgrenze in einem Abstand von 4 m statt wie bisher 7 m gefasst wird. Zusätzlich wird die im Urplan festgesetzte Stellung baulicher Anlagen durch Festsetzung einer Firstrichtung im Änderungsbereich aufgehoben. Die Festsetzung, nach der ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist, wird zukünftig um die Festsetzung von Doppelhäusern ergänzt.

Der im Urplan festgesetzte Ausschluss untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausschließlich von Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen und Müllboxen, entfällt. Stattdessen wird durch die Planänderung festgesetzt, dass alle Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wobei die Grundstücksfläche im Abstandsbereich von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie von dieser Regelung ausgenommen wird. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Länge der versiegelten Erschließungswege auf dem Grundstück zu reduzieren und einen unbebauten Abstandsbereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen.

Die Örtliche Bauvorschrift wird ebenfalls ergänzt. Neben den bisher festgesetzten geneigten Dächern der Hauptgebäude wird in Zukunft neben der Ausführung von geneigten Dächern im Änderungsbereich für Gebäudeteile die deutlich dem Hauptgebäude untergeordnet sind, Anbauten mit Hauptnutzungen bis zu max. 50 m<sup>2</sup> auch mit einem Flachdach zulässig.

Die Dachneigung für Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind im Planbereich zukünftig auch als Flachdächer mit umlaufendem Sims und zulässiger Dachneigung von max. 3%, die ausschließlich der Dachentwässerung dient, oder Satteldächer in Neigung des Wohnhauses zulässig. Bei freistehenden Garagen und untergeordneten Anbauten, die jeweils als Grenzbebauung vorgesehen werden, wird das Flachdach vorgeschrieben. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen uneinheitlich bzw. unruhig wirkt.

#### **- Umweltauswirkungen**

Durch die vorliegende Planung entstehen keine über das bisherige Maß hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die Grundflächenzahl wird beibehalten. Es werden keine neuen Versiegelungen durch Verkehrsflächen oder Wohnbaugebiete geschaffen. Durch die bauleitplanerisch vorbereiteten Maßnahmen der Innenentwicklung wird dem Sparsamkeitsgebot von Grund und Boden gem. § 1a BauGB Absatz 2 Rechnung getragen und berücksichtigt somit gem. § 1 BauGB Absatz 6 Satz 7 auch die Belange des Umweltschutzes, da weniger beeinträchtigte Flächen geschützt werden. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Empfindlichere Schutzansprüche und -gebiete von nationalem wie europäischen Rang (z. B. FFH-Gebiete) befinden sich nicht in relevanter Nähe. Da es sich um die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer bereits Großteils bestehenden Bebauung handelt, ohne dass das bestehende bauliche Umfeld verändert wird, kommt es zu keinerlei Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Belange oder besonders schützenswerter Flora und Fauna.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bereits bebauten Innenbereich der Ortslage handelt, wird der Bebauungsplan nach § 13a BauBG als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Damit gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass kein Ausgleich erforderlich ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauBG).

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein allgemeines Wohngebiet. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet angesiedelt werden können.



#### 4.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

---

Die Örtliche Bauvorschrift wurde aufgestellt um ein in den Grundzügen einheitliches Ortsbild auszubilden, in das sich neu geplante Bebauung einfügen soll

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und auf die Fassaden.

Zu § 2: 1) Die Regelungen bezüglich der Anpassung der Nebengebäude an die Farb- und Materialgestaltung der Fassaden der Hauptgebäude dienen der einheitlichen Gestaltung des Baugebietes und der Einbindung in das Ortsbild. Da Festsetzungen zur Eingrünung der innerörtlichen Bebauung nicht getroffen werden, ist es wichtig, dass sich auch die Fassaden, die dadurch stärker in Erscheinung treten, harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen.

2) In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage Wesendorf sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer, Sattel- und Krüppelwalmdächer typisch, in die sich auch die Form eines versetzten Pultdachs oder eines Walmdaches einfügt. Auch moderne Dachformen wie ein beidseitig geneigtes Pultdach oder ein sogenanntes Toskanahaus soll durch die Festsetzungen ermöglicht werden. Im Planbereich werden die besonderen Anforderungen an die Gestaltung der Dachflächen ergänzt. Neben der Ausführung von geneigten Dächern sind im Änderungsbereich für Gebäude- teile die deutlich dem Hauptgebäude untergeordnet sind, Anbauten mit Hauptnutzungen bis zu max. 50 m<sup>2</sup> auch mit einem Flachdach zulässig.

Die Dachneigung für Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind im Planbereich zukünftig auch als Flachdächer mit umlaufendem Sims und zulässiger Dachneigung von max. 3%, die ausschließlich der Dachentwässerung dient, oder Satteldächer in Neigung des Wohnhauses zulässig. Bei freistehenden Garagen und untergeordneten Anbauten, die jeweils als Grenzbebauung vorgesehen werden, wird das Flachdach vorgeschrieben. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen verunstaltet wird, bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt.

Zu § 3: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

#### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

Sind in den Punkten Ver- und Entsorgung und Kampfmittel direkt eingearbeitet worden.

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand vom ..... bis ..... statt.

### **- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden**

Von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

### **- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 20.05.2019 bis zum 21.06.2019 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 09.05.2019 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

## **7.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

Da das Planverfahren gem. § 13 BauGB ohne Umweltprüfung oder Umweltbericht durchgeführt wurde, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## **8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen bereits durchgeführt. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes besteht der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze.

## **9.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen**

---

Der Ausbau von Straßen und Wegen wird nicht erforderlich.

---

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

## **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 20.05.2019 bis zum 21.06.2019 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 19.08.2019 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf als Begründung zum Bebauungsplan "Grieskamp", 5. Änderung beschlossen.

Wesendorf, den 30.09.19

gez. Schulz  
(Bürgermeister)

Siegel