

BEGRÜNDUNG

Stand: 06/89,
zum Bebauungsplan GRIESKAMP II, 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG gem.
§ 13 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, der
Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf¹⁾. 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 Wahrenholz. Die Ortslage Wesendorf ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn²⁾ Grundzentrum mit der Entwicklungsaufgabe ERHOLUNG. Wesendorf hat gegenwärtig rd. 2.845 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt. Er ist die 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des rechtskräftigen Bebauungsplans GRIESKAMP II, zugleich teilweise 1. Änderung des Bebauungsplans GRIESKAMP MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird erforderlich, um der tatsächlichen Nutzung der Grundstücke entsprechend die Baugrenzen zu verändern. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen über die Stellung der baulichen Anlagen entfallen. Die Bauweise soll "offen" festgesetzt werden. Ferner soll ein im Plan festgelegtes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das bisher vom Texasweg aus im Plan festgesetzt war, aufgegeben werden, da es in dieser Form nicht mehr benötigt wird. Durch diese Planänderungen ist es möglich, die Grundstücke im Hinblick auf kleinere Grundstücksgrößen besser zu nutzen. Mit diesem Gesichtspunkt wird der Zielsetzung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen.

¹⁾ vgl. § 4 des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn vom 27.11.1973
²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Gifhorn, 1986

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiet

Das Baugebiet wird wie in der bisher wirksamen Planfassung als ALLGEMEINES WOHN- GEBIET festgesetzt. Die bisher im Plan getroffenen Regelungen für das Maß der Nutzung über Grund- und Geschoßflächenzahlen und über die Geschossigkeit werden bei dieser vereinfachten Planänderung beibehalten. Die Bauweise wird als "offene" Bauweise im Hinblick auf größere Flexibilität festgesetzt. Ebenso werden die über textliche Festsetzungen in der bisherigen Planfassung getroffenen Regelungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Höhenlage der baulichen Anlagen und die Freihaltung in Sichtdreiecken unverändert beibehalten. Darüber hinaus ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG erlassen worden. Diese ist ebenso nicht Gegenstand der Änderung und wird unverändert beibehalten.

- Verkehrsflächen

Gegenüber der wirksamen Planfassung werden sowohl die im Plan getroffenen Regelungen für öffentliche Verkehrsflächen einschließlich der Regelungen für den ruhenden Verkehr nicht verändert.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die Art der gewählten Bebauung (Einfamilienhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6 - 12 Jahre) wird in weniger als 400 m Abstand eine Spielplatzfläche in ausreichender Größe mit vorhandenem Baumbestand zur Verfügung gestellt. 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 Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage Wesendorf vorgenommen.

- Immissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes gegenüber der vorhandenen Kläranlage wird ein Abstand der Wohnbebauung (WA) zur Kläranlage von 300 m eingehalten. Dieses entspricht auch den Regelungen der bisherigen Planfassung.

- Bauhöhenbeschränkung

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

- Landespflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine erhaltenswerte Eiche. Der besondere Schutz des Baumes liegt sowohl in landespflegerischen wie in ortsgestalterischen Gründen.

Zur Ortsrandeingrünung und zur Trennung von landwirtschaftlichen Flächen und Baugebiet wird wie in der wirksamen Planfassung am südlichen und östlichen Rand des Planwirkungsbereichs ein Pflanzgebot festgesetzt.

- Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes sind:

- a) die zu errichtenden Wasserleitungen mit einem Mindestdurchmesser 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 brandschutztechnischen Erschließungsanlagen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

- Gestalterische Festsetzungen/Begründung

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassene örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird aus der bisher wirksamen Planfassung übernommen. Die dort für die getroffenen Regelungen gegebenen Begründungen gelten auch für die 1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB weiter.

1.4 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Während des Planverfahrens gem. § 13 BauGB sind Hinweise aus Sicht der Fachplanung nicht eingegangen.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Während des Planverfahrens gem. § 13 BauGB sind Bedenken nicht vorgebracht worden. Damit entfällt die Darstellung ergänzender Gründe für die Planentscheidung.

Diese Begründung hat gem. § 13 BauGB in der Zeit vom .16. DEZEMBER 1988... bis .16. JANUAR 1989..... ausgelegt. Sie wurde in der Sitzung am .18. APRIL 1989..... durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wesendorf, den .20. JULI 1989.....

SIEGEL

...gez. S. WEISS.....
(Bürgermeister)

...gez. BUTZ.....
(Gemeindedirektor)