

Bauleitplanung der Gemeinde Wesendorf
Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan „Krötelberg“

Mit der örtlichen Bauvorschrift nach § 56 NBauO

Begründung

INHALT

I.	Bebauungsplan „Krötelberg“ der Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn	4
1	Allgemeines	4
1.1	Entwicklung des Planes	4
1.2	Notwendigkeit der Planaufstellung	5
1.3	Lage des Plangebietes	5
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.5	Bestand	6
1.6	Vorgaben des Flächennutzungsplans	7
2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.1	Grundflächenzahl	9
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse	9
2.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	9
2.3	Bauweise, Baugrenzen und Mindestgröße	10
2.3.1	Bauweise	10
2.3.2	Baugrenzen	11
2.3.3	Mindestgröße	11
2.4	Garagen und offene Kleingaragen	11
2.5	Erdgeschoss -Fußbodenhöhe	12
2.6	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	12
2.7	Öffentliche Verkehrsflächen	12
2.7.1	Straßenverkehrsflächen	12
2.7.2	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgänger- und Radfahrerbereich-	13
2.7.3	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	13
2.8	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasseranlagen	14
2.8.1	Fläche für Versorgungsanlagen	14
2.8.2	Fläche für Abwasserbeseitigung	14
2.9	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“	14
3	Städtebaulicher Entwurf	15
4	Hinweise	16
4.1	Landkreis Gifhorn	16
4.2	Wehrbereichsverwaltung Nord	16
4.3	Landwirtschaftskammer Hannover	17
4.4	Landvolk Niedersachsen	17
4.5	Anlagen	17

5	Belange von Natur und Landschaft	18
6	Ver- und Entsorgung	19
6.1	Gasversorgung	19
6.2	Stromversorgung	19
6.3	Wasserversorgung	19
6.4	Löschwasserversorgung	19
6.5	Abwasserbeseitigung	19
6.6	Regenwasserbeseitigung	19
6.7	Abfallbeseitigung	19
6.8	Immissionsschutz	19
7	Flächenbilanz	20
8	Maßnahmen zur Verwirklichung	20
8.1	Bodenordnung	20
8.2	Behandlung des Bodens	20
8.3	Erschließung	20
9	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten	21
II.	Örtliche Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes „Krötelberg“	22
1	Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck	22
2	Begründung der Örtlichen Bauvorschrift	22
3	Konkrete Regelungen	24
	§ 1 „Geltungsbereich“	24
	§ 2 "Gestaltung des Daches"	24
	§ 3 "Ordnungswidrigkeiten"	24

I. Bebauungsplan „Krötelberg“ der Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1 Allgemeines

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) ist ein Bebauungsplan, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen enthält über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen,

und dessen Erschließung gesichert ist.

Bei dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krötelberg“ handelt es sich zur Zeit um Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ist hier für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, weil entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen, die aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wesendorf abgeleitet sind, für die jetzige Außenbereichsfläche als Baufläche eine Wohnbaufläche (W) entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt wurde.

Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die umweltschützenden Belange sind entsprechend § 1a BauGB in die Abwägung einzustellen.

1.1 Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wesendorf in der Fassung der 11. Änderung entwickelt worden (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Wesendorf sieht sich mit einer großen Anzahl von Bauanfragen konfrontiert, der sie zunehmend nicht mehr mit den noch vorhandenen wenigen Bauplätzen innerhalb der Gemeinde begegnen kann. Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurde daher auch die Fläche zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Wochenendgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Krötelberg“ reagiert die Gemeinde auf diese Ausweisung einerseits und andererseits kann sie dem dringenden Bedarf an Bauflächen begegnen.

1.3 Lage des Plangebietes

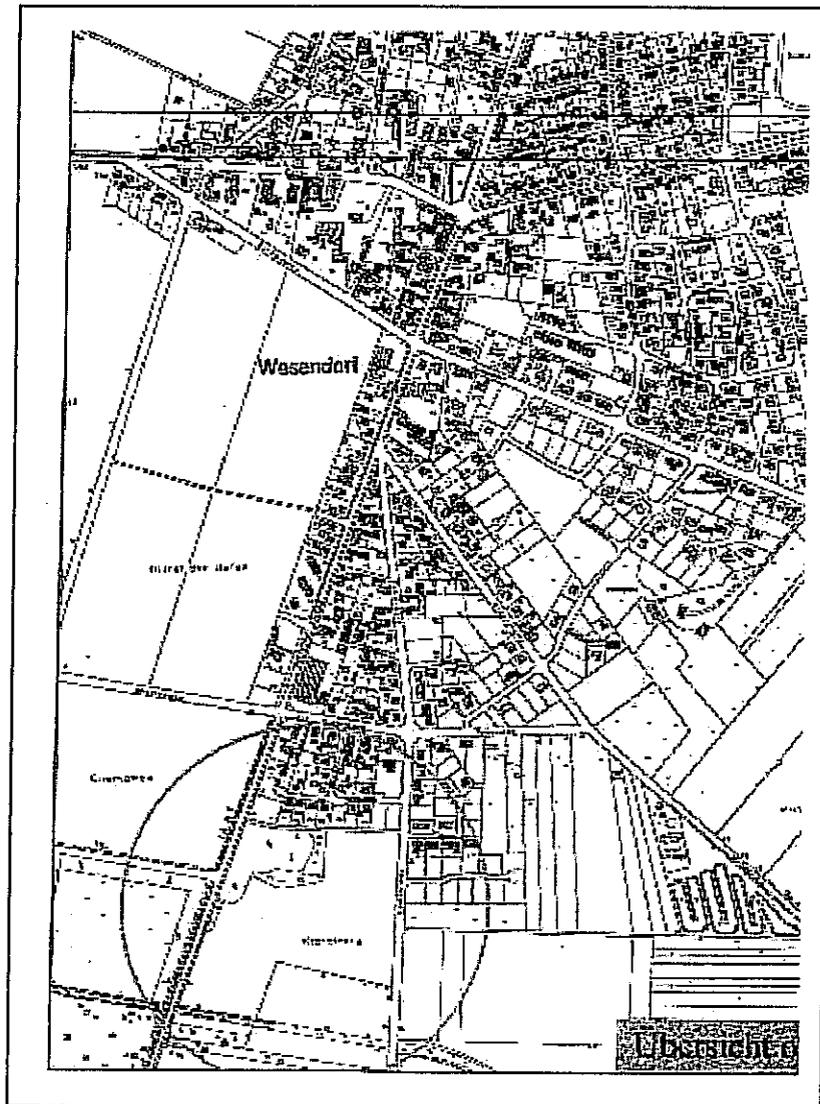
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Wesendorf, direkt östlich der Kreisstraße K 7.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Durch die Südgrenze der Flurstücke 27/44, 27/43, 27/47, 27/62, 27/61, 27/65, 27/66, 27/26, 27/35, 27/23, 27/ 22.
- im Westen: Durch die Kreisstraße K 7 (Flurstück 96/3).
- im Süden: Durch die Südgrenze des Flurstücks 27/36, die westlich an den Demoorweg anschließt sowie ihre Verlängerung in gerader Linie zur Kreisstraße K 7.
- im Osten: Durch den „Demoorweg“ (Flurstück 98/5)

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 3 der Gemarkung Wesendorf. Das Plangebiet mit beiden Teilbereichen ist im folgenden Auszug im Maßstab 1: 5.000 gekennzeichnet.

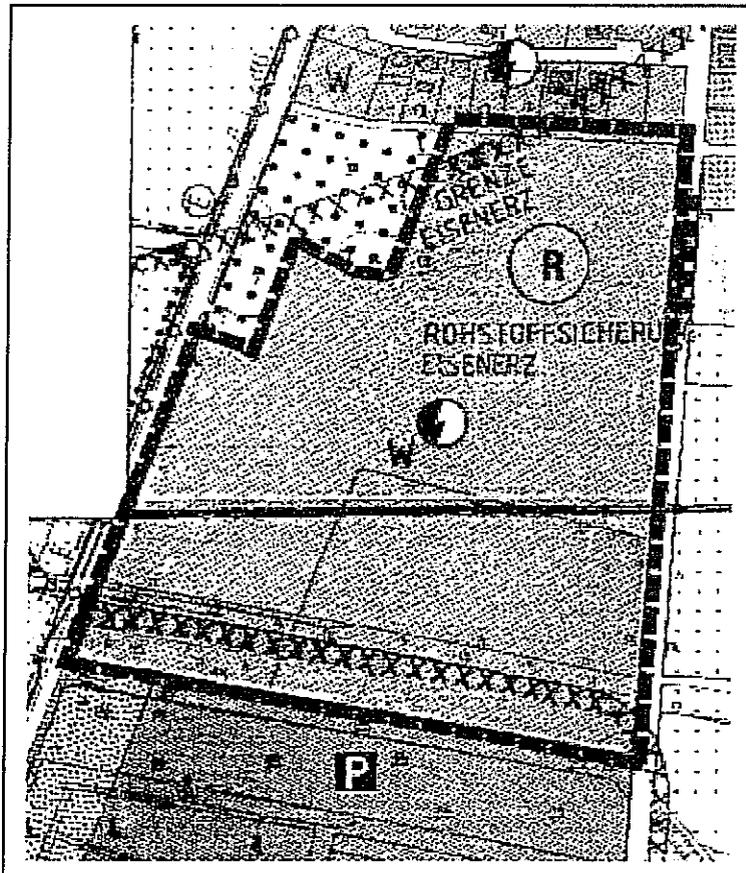


1.5 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das vorhandene kleine Wäldchen im Nordwesten des Plangebietes sowie die Baum- und Strauchreihe im Süden des Plangebietes werden von den baulichen Maßnahmen nicht erfaßt und durch geeignete Maßnahmen geschützt.

1.6 Vorgaben des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) zeigt in seiner 11. Änderung die Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wesendorf. Für den Geltungsbereich des Plangebiets ist entsprechend § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO das Plangebiet nach der allgemeinen Art seiner baulichen Nutzung als "Wohnbaufläche" (W) ausgewiesen. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einer Fläche, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien vorgesehen ist. Hier lautet die Zweckbestimmung im Plan „Rohstoffsicherung Eisenerz“. Diese Kennzeichnung betrifft das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der nordwestlichen Ecke. Hinzu kommt die Kennzeichnung „Altmunition“, die für den gesamten Plan und damit auch für das Plangebiet des Bebauungsplanes gilt.



2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wesendorf ist in der Fassung der 11. Änderung die für die Bebauung vorgesehene Fläche nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Wohnbaufläche (W) dargestellt worden.

Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln müssen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), ergibt sich für die hier verbindlich zu beplanende Fläche die Ausweisung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO.

Diese Festsetzung erfolgt auch aus dem Grund, weil die angrenzende und schon vorhandene ältere Bebauung dem Charakter eines WA-Gebietes entspricht, wobei eine Tendenz zum „reinen Wohngebiet (WR)“ entsprechend § 3 BauNVO zu erkennen ist. Reine Wohngebiete, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sollten im ländlichen Raum allerdings vermieden werden, da entsprechend dem Planungsleitsatz im § 3 Abs. 1 BauNVO, reine Wohngebiete einen Anspruch darauf haben, von allen Störungen, insbesondere Immissionen, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können, freigehalten zu werden. Die Fragen des Nachbarnschutzes genießen in solchen Wohngebieten daher eine erhebliche Bedeutung. Im ländlichen Raum sind aber Störungen von außen, z.B. durch die Landwirtschaft, nicht auszuschließen und sollten durch die in ein neues Baugebiet Hinzuziehenden auch als vorhanden vorausgesetzt werden. Da sich westlich des Plangebietes mit der K 7 die wichtigste überörtliche Einfahrt nach Wesendorf befindet, sind verkehrliche Emissionen nicht grundsätzlich auszuschließen. Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO gegenüber dem reinen Wohngebiet abmildernd „vorwiegend“ dem Wohnen. Neben dem Wohnen sind auch andere Nutzungen zulässig, so dass der Nachbarnschutz nicht dieselbe hohe Priorität genießt. Störungen von außen sind in gewissem Maß zu dulden. Das Plangebiet „Krötelberg“ entspricht dieser Charakterisierung am ehesten und soll daher vorwiegend dem Wohnen dienen. Mit dieser Festsetzung unterstützt die Gemeinde Wesendorf das Bemühen, die Wohnlage südlich des Ortsbereiches angemessen zu erweitern, dabei einen gewissen ländlichen Charakter zu erhalten und durch die Zulassung mehrerer ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO) keine städtische Einförmigkeit vorab zu erzeugen.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) im § 4 Abs. 3 ist aufgrund des städtebaulichen Leitgedankens innerhalb des Plangebietes nicht realisierbar und wird daher ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung Nr. 5 (Tankstellen) im § 4 Abs. 3 wird im Plangebiet nicht zugelassen, da Tankstellen räumlich direkt an den übergeordneten Ortsverbindungsstraßen und planungsrechtlich im Dorfgebiet (MD) liegen sollen. Da das Plangebiet nicht direkt an die Kreisstraße K 7 angeschlossen werden soll, ist eine Tankstelle an dieser Stelle nicht zu erwarten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Kennzeichnendes Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Sie gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zur Überbauung zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO im Plangebiet mit 0,3 festgesetzt. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung die angemessene Bebauung und Erschließung der einzelnen Grundstücke möglich wird. Die genannte Festsetzung begründet sich auch in der Vermeidung und Minimierung sowie der Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,3) darf auch durch die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugebiet lediglich unterbaut wird), nicht überschritten werden. Der Grund hierfür liegt in dem Anspruch der Gemeinde, ein flächensparendes Bauen zu erzeugen und mit dem Schutzgut Boden umsichtig umzugehen. Gleichzeitig soll der vorhandenen naturräumlichen Situation des Plangebietes am südlichen Ortsrand Wesendorfs angemessen Rechnung getragen werden.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Als Höchstgrenze wird die Zahl von einem Vollgeschoss festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

Die Festsetzung von einem Vollgeschoss als Obergrenze entspricht der Eigenart Wesendorfs an seinem südlichen Ortsrand.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Damit sich die künftige Bebauung des Plangebietes an die historische Bebauung des alten Dorfes sowie die topographische Situation anpassen kann, wird mit der Festsetzung von First- und Traufhöhe die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Die Firsthöhe (FH) beträgt im gesamten Baugebiet maximal 9 m. Die Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen wird entsprechend § 18 Abs. 1 BauNVO mit maximal 4,75 m festgesetzt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Unterkante der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der überstehenden Dachhaut) und/oder die Traufrinne befinden. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO).

Mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen reagiert die Gemeinde Wesendorf auch auf die gewünschte Begrenzung der Bodenversiegelung. Denn mit der Festsetzung der First- und Traufhöhe werden Gebäude ermöglicht, die bei einem Kniestock von ca. 1,50 m maximal zwei vollwertige Geschosse und damit ökologisch ausgerichtete Gebäude gewähren, die eine optimale Wohnfläche ermöglichen, wenig versiegelte Fläche in Anspruch nehmen und die dennoch nicht aus dem Höhenkontext mit den benachbarten Gebäuden ausbrechen.

2.3 Bauweise, Baugrenzen und Mindestgröße

2.3.1 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu ihren Nachbargrundstücken. Als Bauweise wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt (§ 20 Abs. 1, 2 Sätze 1 und 2 BauNVO).

Eine offene Bauweise wird entsprechend dem § 22 Abs. 2 BauNVO zum einen durch den einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken als Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen definiert. Zum anderen durch die höchstens zulässige Gesamtlänge von 50 m.

Damit wird der Stellung der Gebäude zu den angrenzenden Grundstücken entsprochen. Eine geschlossene Bauweise würde zu einer nicht erwünschten Verdichtung des Baugebietes und zu Spannungen mit den benachbarten Grundstücken führen.

Die Möglichkeit, dass fünfzig Meter lange Gebäude entstehen, will die Gemeinde durch den geplanten Grundstückszuschnitt verhindern. Im Plangebiet sollen solche Gebäude entstehen, die auf kleinteilig zugeschnittenen Grundstücken dem Siedlungsgebiet im Süden Wesendorfs entsprechen. Die beabsichtigte Grundstücksaufteilung kann dem städtebaulichen Entwurf entnommen werden, der im Kapitel 3 dargestellt ist.

2.3.2 Baugrenzen

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird auf allen Grundstücken ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten, so dass der öffentliche Freiraum die gewünschte räumliche Durchlässigkeit im Plangebiet gewährt. Damit wird auch dem Ziel einer inneren Durchgrünung im Plangebiet entsprochen.

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird aber noch ein anderes Ziel verfolgt. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn, dem Niedersächsischen Forstamt Kneesebeck und dem Forstamt Gifhorn der Landwirtschaftskammer wurde zum Schutz der Baugrundstücke durch vom Wald ausgehende Gefahren wie auch zum Schutz des Waldes vor von den Baugrundstücken ausgehenden Gefahren folgende Übereinkunft getroffen: Üblicherweise wird zu Waldrändern ein Sicherheitsabstand von 20 bis 30 m zu der geplanten Bebauung eingehalten. Aufgrund des vorliegenden Flächenbedarfs und der bestehenden Grundstückssituation ist ein Unterschreiten dieses Sicherheitsabstandes bei fünf Grundstücken notwendig. Um das Haftungsrisiko von einem Dritten abzuwenden, werden vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Wesendorf und dem Waldbesitzer hinsichtlich erhöhter Aufwendungen bei Bewirtschaftungerschwernissen getroffen wie auch eine Übertragung der Verkehrssicherungspflicht zu Lasten der Gemeinde Wesendorf. Die Pufferzone wird dort, wo es möglich ist, durch Baugrenzen auf 25 m Abstand zwischen Waldrand und Bebauung ausgedehnt. Bei den Grundstücken, wo dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, wird die Baugrenze so festgesetzt, dass ein möglichst großer Abstand zum Waldrand erzielt wird. Weiterhin verpflichtet sich die Gemeinde, dass der Waldrand jederzeit soweit verjüngt wird, dass eine Gefährdung der anliegenden Grundstücke bzw. des Waldes weitgehend minimiert wird.

2.3.3 Mindestgröße

Die Gemeinde wünscht, dass die städtebauliche Dichte der Bebauung im Baugebiet dem örtlichen Charakter am Rand von Wesendorf entspricht. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m² betragen muss.

2.4 Garagen und offene Kleingaragen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass außerhalb überbaubarer Flächen Garagen und offene Kleingaragen sowie Nebenanlagen, die sich dem jeweiligen Wohngrundstück nicht zwanglos unterordnen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO), ausgeschlossen werden sollen.

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die städtebauliche Wirkung des Baugebietes von der Straßenverkehrsfläche aus einen großzügigen Eindruck vermittelt. Gleichzeitig kann auf der so entstehenden Zufahrt zeitweise ein zweiter Personenkraftwagen ohne Störung der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden.

Die Zulässigkeit der Nebenanlagen im Baugebiet richtet sich nach dem Nutzungszweck des jeweiligen Grundstücks, dem sie sich zwanglos unterordnen sollen. Bei der Bewertung der Zulässigkeit sollte nach Auffassung der Gemeinde kein kleinlicher Maßstab angewendet werden. So zählen zu den zugelassenen Nebenanlagen z.B. Zäune bis zu einer Höhe von ca. 80 cm bis 1 m, kleine Gewächshäuser zum Züchten von Tomaten (aber keine an die Wohnhäuser angebaute Wintergärten), kleine Geräteschuppen (aber ohne Aufenthaltsraum), kleine Anlagen für die Hobbytierhaltung (aber kein Stall für das private Reitpferd), Mulden für die Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser und kleine Schränke für Abfallbehälter.

2.5 Erdgeschoss -Fußbodenhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden des ersten Vollgeschosses der Gebäude wird auf maximal 0,60 m festgesetzt. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO). Das städtebauliche Ziel dieser Festsetzung liegt darin, dass ansonsten die zulässige Anwendung des § 2 Abs. 4 1.Satz 2. Halbsatz NBauO möglich würde, die de facto die Zahl der zulässigen Vollgeschosse erhöhen und Gebäude bewirken würde, die sich auf Erdhügeln befinden. Derartige Gebäude sind aber weder ortstypisch noch städtebaulich erwünscht.

2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Über den § 9 Abs. 1 (6) BauGB besteht die Möglichkeit, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu beschränken. Eine Wohnung besteht aus den notwendigen Räumen, die zur Führung eines selbständigen Haushaltes erforderlich sind. Sie muß gegenüber fremden Räumen abgeschlossen sein und über einen eigenen, abschließbaren Zugang verfügen. Als Wohngebäude gilt jeweils die einzelne Einheit.

Im Plangebiet des Bebauungsplan „Krötelberg“ sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2.7 Öffentliche Verkehrsflächen

2.7.1 Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Straße „Demoorweg“. Die innere Erschließung erfolgt über Straßenverkehrsflächen mit den Bezeichnungen „Planstraße A, B, C und D“.

Die Planstraßen dienen zur Erschließung des Plangebietes. Die Breite der Planstraßen variiert zwischen 3,0 m (Planstraße B), 4,74 m (Planstraßen C und D) und 5,50 m (Planstraße A). Die öffentliche Verkehrsfläche variiert zwischen 10,00 m (Planstraße A) über 25,00 m (Planstraße B) und 8,00 m (Planstraße C und D). Alle Planstraßen sollen als gemischte Verkehrsflächen angelegt werden, auf der der motorisierte Individualverkehr im Schrittempo gleichberechtigt mit Fußgängern und Radfahrern erlaubt ist. Die Planstraße B wird als zwei getrennt verlaufende Einbahnstraßen ausgebaut, in deren Mitte sich ein Grünstreifen befindet. Die Planstraße D endet im Westen in einem Wendekreis, der mit einem Radius von $r = 10$ m und einer öffentlichen Verkehrsfläche von $22 \times 24,50$ m auch den Anforderungen der Müllabfuhr genügt. Mit der Verkehrsübergabe wird die Widmung der neuen Straßen gem. § 6 Abs. 5 NStrG wirksam.

2.7.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgänger- und Radfahrerbereich-

Für den fußläufigen Verkehr sowie für Radfahrer werden die Planwege E, F und G ausgewiesen. Der Planweg E verläuft in der Mitte des Grünstreifens zwischen den beiden Einbahnstraßen der Planstraße B. Der Planweg F verbindet das Plangebiet mit der Bushaltestelle an der westlich gelegenen Kreisstraße K 7. Er benutzt hierfür einen vorhandenen Weg, der sich am Nordrand des Wäldchens befindet. Der Planweg G verbindet die Planstraße D für Fußgänger und Radfahrer mit dem südlichen Abschnitt des „Demoorweges“, der auch zum Badesees des Wochenendhausgebietes leitet.

2.7.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Es werden zwei Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt: Die Grundstücke, die direkt am „Demoorweg“ liegen, sollen ausschließlich über die Planstraßen B und D erschlossen werden. Aus diesem Grund werden die direkt an dem „Demoorweg“ anliegenden Grundstücksseiten als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Der Bereich der Kreisstraße K 7 wird in Höhe der Fläche V1 sowie beim Fußweg im Norden des Plangebietes ebenfalls als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Auf diese Weise wird verhindert, dass un geregelter Verkehr außerhalb der geschlossenen Ortschaft auf die Kreisstraße K 7 eintritt.

2.8 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasseranlagen

Es werden zwei Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasseranlagen ausgewiesen.

2.8.1 Fläche für Versorgungsanlagen

Am Planweg G wird unmittelbar westlich anschließend an den „Demoorweg“ und über diesen erschlossen eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Fläche wird mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ für die Stromversorgung gekennzeichnet.

2.8.2 Fläche für Abwasserbeseitigung

Unmittelbar südlich an die Fläche für Versorgungsanlagen wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Die Fläche erhält die Zweckbestimmung „Abwasser“ für die Aufnahme eines Schmutzwasser-Pumpwerkes. Sie wird über den „Demoorweg“ erschlossen.

2.9 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“

Der Spielplatzbedarf für Kinder bis 6 Jahren wird im Plangebiet auf den Grundstücken selbst abgedeckt. Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NdsSpielplatzG) vom 06.02.1973 ist der Kinderspielplatzbedarf für Kinder im Alter von 6-12 Jahren durch die Anordnung eines öffentlichen Kinderspielplatzes abzudecken. Der Nachweis ist für die Bereiche zu führen, in denen Wohnraum entstehen kann. Für den Nachweis der Größenordnung des Spielplatzes für das Plangebiet ist aus einem Flächenansätzen zu ermitteln, der sich aus der zugelassenen Zweigeschossigkeit ergibt (Bruttogeschossfläche BGF).

WA	Größe m ²	GFZ netto	GFZ brutto	BGF m ²	Spielplatznutzfläche m ²
	30.057	0,3	0,3	9.017,10	180,34

Spielplatznutzfläche gesamt	180,34 m ²
-----------------------------	-----------------------

Für das Plangebiet ist bei einer maximal zulässigen Bruttogeschossflächenzahl (BGF) von insgesamt 9.017,10 m² eine Spielplatznutzfläche (2% der BGF) von 180,34 m² nachzuweisen.

Die Gemeinde Wesendorf stellt im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bereit. Die Fläche befindet sich am östlichen Ende der Planstraße D und nördlich des Planweges G. Die ca. 600 m² große Fläche soll auch den Kindern der sich in der Nähe befindlichen Wohngebiets zum Spielen dienen.

Hinweise

1 Landkreis Gifhorn

Kreisstraßenbaulastträger

Es wird darauf hingewiesen, dass Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen längs der Kreisstraße K 7 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde bedürfen (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)).

Kreisarchäologie

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so dass keine Bedenken bestehen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Untere Abfallbehörde

Im Bereich Wesendorf ist bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit z.T. geringen Hintergrundgeruchsemissionen aufgrund der Nähe zur Zentralen Entsorgungsanlage Wesendorf (ZEW) zu rechnen. Weiterhin ist aufgrund der östlich gelegenen kommunalen Kläranlage mit betriebstypischen Emissionen zu rechnen.

4.2 Wehrbereichsverwaltung Nord

Das Baugebiet „Krötelberg“ liegt in der Nähe der Standortschießanlage Wesendorf. Hier ist mit Lärmbelästigungen durch Tag- und Nachtschießen zu rechnen. Für das Baugebiet „Krötelberg“ ist ebenso mit einer Lärmbelästigung zu rechnen, die durch eine geplante Nutzung des Standortübungsplatzes Wesendorf als Außenlandeplatz durch die Heeresfliegertruppe verursacht werden kann.

1.3 Landwirtschaftskammer Hannover

Landwirtschaftliche Immissionen können im Plangebiet bemerkbar sein. Hierauf bitten wir zukünftige Bewohner hinzuweisen.

1.4 Landvolk Niedersachsen

Im Westen des Bebauungsplanes schließen sich viele landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Hier sind entsprechende Emissionen wie Lärm und Staub, Gülle und Beregnung usw. zu erwarten.

1.5 Anlagen

Es wird auf die Anlagen zum Bebauungsplan hingewiesen:

Anlage 1 Landschaftspflegerischer Beitrag zum Bebauungsplan „Krötelberg“ (Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn)

Arbeitsgruppe Land & Wasser
Büro für Landschaftsplanung und Vegetationskunde
Am Amtshof 18
29355 Beedenbostel
Tel. 05145 - 2575
Fax 05145 - 280864
Email: kaiser.alw@t-online.de

Bearbeitung: Dr. Thomas Kaiser, Elfie Kaiser und Ralf Buchmann

Anlage 2 Baugrunduntersuchung für das Baugebiet „Krötelberg“ in Wesendorf“
(September 2002)

Büro für Bodenprüfung
Dipl.-Geoökologe Detlef Herbrich
Zur Ohe 8
21337 Lüneburg
Tel.: 04131 - 935311
Fax: 04131 - 935313

5 Belange von Natur und Landschaft

Zustand von Natur und Landschaft

Der landschaftspflegerische Beitrag (siehe Anlage 1) enthält eine auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“ und „Landschaftsbild“ bezogene Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft. Als besondere wertgebende Qualitäten sind die im nahen Umfeld der vorgesehenen Bauflächen vorhandenen Waldflächen sowie sonstige Gehölzbestände an den Süd- und Osträndern des Gebietes herauszustellen. Weitere Einzelheiten sind dem landschaftspflegerischen Beitrag zu entnehmen.

Bezug zur Eingriffsregelung

Der landschaftspflegerische Beitrag führt die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf und benennt Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zu Art und Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen (zu Einzelheiten siehe dort).

Daraus abgeleitet enthält der Bebauungsplan zur **Vermeidung** und **Verminderung** von Beeinträchtigungen vor allem Festsetzungen hinsichtlich

- dem Erhalt und Schutz vorhandener Gehölz- und sonstiger Vegetationsbestände,
- der Gestaltung nicht zu überbauender Flächen,
- der Versickerung von Niederschlägen.

Zur **Kompensation** der nicht vermeidbaren Bodenversiegelungen, Biotopverluste und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgen entsprechend den Aussagen des landschaftspflegerischen Beitrags Festsetzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Diese umfassen die Anlage von naturbetonten Gehölzpflanzungen und sonstigen Vegetationsbeständen in den Randbereichen des Plangebietes. Außerdem erfolgen Festsetzungen zu Baumpflanzungen innerhalb des Gebietes.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die LandE GmbH, Betrieb Wittingen.

6.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die LandE GmbH, Betrieb Wittingen.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Gifhorn.

6.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den Wasserverband Gifhorn.

6.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Wasserverband Gifhorn.

6.6 Regenwasserbeseitigung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt für die Grundstücke des Plangebiets über Versickerung auf den eigenen Grundstücken. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Sickergräben im Straßenseitenbereich zur Versickerung gebracht. Um für Extremsituationen Vorsorge zu betreiben wird im Extremfall der angrenzende Wegeseitengraben des Demoorweges zum Ableiten genutzt.

6.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

6.8 Immissionsschutz

Emissionsträchtige Einrichtungen und Anlagen sind nicht gegeben.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ohne die Waldfläche (14.626,00 m²)

insgesamt eine Fläche von	47.747,00 m ² (100,0 %).
Davon entfallen auf das Bruttobauland	30.057,00 m ² (63,0 %),
auf die Verkehrsflächen	8.297,00 m ² (17,4 %),
auf die Fläche für Versorgungsanlagen	25,00 m ² (0,05 %),
auf die Fläche für Abwasserentsorgung	25,00 m ² (0,05 %),
auf den Spielplatz	600,00 m ² (1,2 %),
auf die öffentlichen Grünfläche	8.748,00 m ² (18,3 %).

Bei geplanten 40 Wohneinheiten, bezogen auf das Bruttobauland, und einer mittleren Belegungs-
dichte von 2,5 Einwohnern je WE ergibt sich, dass das Baugebiet bei ca. 100 neue Einwohner
haben wird.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauBG ist nicht erforderlich.

8.2 Behandlung des Bodens

Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB ist
mit dem anfallenden Bodenabtrag und -aushub gemäß den DIN 18.300 und 18.915 zu verfahren.
Nach Abtrag zum Zwecke des Straßenbaues und der Erschließung der Privatgrundstücke ist der
zuvor gesondert abgetragene und gelagerte humose Oberboden wieder aufzubringen. Ver-
bleibende Überschussmengen des sterilen Unterbodens sowie des humosen Oberbodens sind
abzufahren oder anderweitig einzusetzen.

8.3 Erschließung

Für die Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung von Erschließungsanlagen notwendig.
Die Kosten hierfür werden umgelegt.

9 **Beschluss- und Bekanntmachungsdaten**

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Rat der Gemeinde Wesendorf am 18.03.2002.

und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 (1) Satz 2 BauGB am 22.04.2003.

Gemeinde Wesendorf, den 04.10.2003


Penshorn

Gemeindedirektor



II. Örtliche Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes „Krötelberg“

1 Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck

Die Gemeinden können durch die Festlegung örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür der § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 97 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Unbedingt zu beachten ist das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 GG und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

2 Begründung der Örtlichen Bauvorschrift

Das geplante Baugebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Wesendorf, im Übergang zur freien Landschaft. Es stellt in gewisser Weise den neuen Ortsrand dar. Trotz der geplanten intensiven Begrünung sowie der vorhandenen Eingrünung muß auf das harmonische Erscheinungsbild der künftigen Bebauung im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung besonderer Wert gelegt werden. Im alten Dorfbereich passten sich die Gebäude aneinander an, ohne an Individualität zu verlieren. Im Unterschied zu anderen großen Neubaugebieten am Rand der Ortslagen, sollte an Wesendorfs südlichem Ortsrand der Ansatz verfolgt werden, eine gewisse Übereinstimmung im Erscheinungsbild zu erzielen.

Die Harmonie des Ortsbildes begründet sich auch in der fast durchgängig einheitlichen Höhe benachbarter Hauptgebäude gleichen Entstehungszeitraumes, entsprechend ihrer topographischen Lage. Kein Gebäude soll höhenmäßig wie gestalterisch "ausbrechen". Auch die Harmonie der Gebäudegruppe wird von der Höhenwirkung des Einzelhauses getragen. Die Ausbildung von höheren, über die übrige Bebauung herausragenden Bauten ist nur Gebäuden mit besonderer Bedeutung (z.B. Kirchen) vorbehalten. Andernfalls werden durch die Bebauung falsche Akzente im Ortsbild gesetzt. Die Festlegung der Firsthöhe bestimmt im wesentlichen die harmonische Proportion eines Gebäudes wie des gesamten Wohnquartiers. Die maximale Höhe von 9 m bleibt unter der durchschnittlichen Höhe der dörflichen Altbauten und kann daher vom Ortsrand zur Ortsmitte steigernd wirken.

Ein aus der Erde gebauter Keller zerstört die ebenerdige Verbindung zwischen Haus und tragendem Grund. Damit ein Hauskörper das angestrebte gelagerte Aussehen erhält, darf das Erdgeschoß höchstens zwei bis drei Stufen über dem Gelände liegen. Im Normalfall genügt es, die Kellerdecke 10 cm über den gewachsenen Boden zu legen. Insgesamt sollte der Sockel im Mittel nicht höher als 60 cm sein.

Für freistehende, Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss kommt ein ausgebautes Kniestockgeschoss in Frage. Damit können angenehme Hausproportionen sowie wohnliche Außen- und Innensituationen geschaffen werden. Voraussetzung ist, dass die Traufe bis zur Höhe der Geschosdecke heruntergezogen wird. Dachneigung, Dachüberstand und Kniestöcke sind dabei sich im Zusammenhang regulierende Größen. Angenehme Proportionen sind gegeben bei nicht sichtbarer, verputzter Fußfette mit max. 20 cm Kniestockhöhe und bei sichtbarer Fußfette mit max. 40 cm Kniestockhöhe (Doppelfette). Wird der Kniestock höher, ist er möglichst durch einen Fries in Deckenhöhe abzusetzen, um das Haus breit gelagert erscheinen zu lassen. Er sollte dann 80 cm nicht überschreiten. Ausnahme ist der Kniestock an teilweise zurückspringenden Hauswänden. Hier sollte der Kniestock holzverschalt sein. Bei fehlendem Kniestock können ggf. Belichtungsprobleme durch eine durch einen 'Aufschiebling' angehobene Traufe gelöst werden. Kniestöcke von 1,50 m Höhe erzeugen ein zweigeschossiges Gebäude, das vor allem bei ökologisch ausgerichteten Bauformen im harmonischen Kontext zu den überlieferten Bauformen stehen kann.

Die Größe und Form der Dächer nach althergebrachter Tradition trägt in erheblichem Maße zur Harmonie der Erscheinung bei. Für die ausgewogene Gesamterscheinung des Ortes ist seine Dachlandschaft von besonderer Bedeutung. Das Satteldach mit Dachüberstand ist heimisch und landschaftstypisch. Es eignet sich auch für zeitgemäße Bauten. Bei Doppel oder Reihenhäusern sollen die Dächer in Form, Neigung und Farbton zusammengehören. Flachdächer sind am Ortsrand Wesendorfs nicht typisch. Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Derartig ruhige Dachflächen sind entscheidend für ein ganzes Ortsbild. Die Deckungsmaterialien sollten kleinformatig (das meint ca. 15 Stück pro m²) und rötlich bis erdfarben sein. Sie sollten auf der Dachfläche eine Struktur durch Schattenwurf bewirken.

Die konkreten Regelungen betreffen nur einige der vorgenannten Merkmale. Alle anderen sind zur Interpretation freigegeben, sofern dadurch nicht das Ortsbild verunstaltet wird. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift damit weitreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauwilligen Rechnung zu tragen.