

## 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 Wahrenholz.

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.

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 o. g. Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt.

## 1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird gegenüber der wirksamen Planfassung eine teilweise Änderung durchgeführt. Die teilweise Änderung bezieht sich darauf, daß ein bisher als Grünfläche festgesetztes Grundstück, auf dem vorgesehen war, einen Spielplatz einzurichten, nunmehr in Baugelände umgewidmet werden soll. Durch Bürgerbeteiligungen war deutlich geworden, daß dieser Kinderspielplatz weder benötigt noch gewünscht wird, so daß das erschlossene Grundstück nunmehr für Bauzwecke umgewidmet werden soll. Für den Spielplatz ist in zumutbarer Entfernung Ausgleich vorhanden. Er befindet sich in der Verlängerung der Schillerstraße in etwa 200 m Entfernung.

---

<sup>1)</sup> vgl. § 4 des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn vom 27. November 1973

<sup>2)</sup> vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982 und Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn 1984

### 1.3 Planinhalt/Begründung

---

#### - Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet)

Mit Rücksicht auf die Lage im Ortsgefüge und im Hinblick auf die zu erwartende Nutzung wird das Baugebiet dem ländlichen Bereich entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. BauNVO festgesetzt. Dies wird mit den Erfordernissen des Wohngebietes im ländlichen Raum begründet. Die Ausnutzbarkeit wird nach den vorgesehenen Zwecken und unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen entsprechend der Umgebung mit einer Geschossigkeit von 1 festgesetzt. Dabei ist davon auszugehen, daß nach den Regelungen der Nds. Bauordnung Dachausbauten zulässig sind. Die weiteren Regelungen für das MASS DER NUTZUNG werden über Grund- und Geschößflächenzahlen geregelt, wie dieses auch in der Umgebung in vergleichbarer Weise durchgeführt wird.

Mit Rücksicht auf den Bauzweck und den in diesem Gebiet vorherrschenden Charakter wird OFFENE BAUWEISE festgesetzt. Die Begründung dafür wird darin gesehen, daß zwar eine gewisse Freizügigkeit, wie dieses auch sonst in diesem Baugebiet geregelt worden ist, zulässig sein soll, andererseits soll durch diese Bauweise gewährleistet werden, daß Freiflächen als angelegte Gartenanlagen das Ortsbild hier wesentlich mitbestimmen.

#### - Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Straßen und Wege in diesem Baugebiet sind vorhanden. Der Änderungsbereich liegt an der Straße "Angerhoop". Diese Straße ist bereits ausgebaut. Auf die in der Urfassung festgesetzten Abgrenzungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privaten Baugrundstücken wurde Rücksicht genommen.

##### b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum in der wirksamen Planfassung Rechnung getragen. Im übrigen kommen hier Gesichtspunkte der Verkehrsberuhigung zum Tragen, so daß in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Stellplätze vorhanden sind. Private Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- 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) sind in diesem Teil der Ortslage ausreichende Spielmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung (bis 400 m), ohne stark befahrene Straßen zu überqueren, erreichbar (vgl. wirksame Fassung des Flächennutzungsplans). In Wesendorf ist im Süden der Ortslage eine große zusammenhängende Grünfläche festgelegt worden, in der gebündelt auch Spielmöglichkeiten ausgebaut werden. Ein kleinerer Spielplatz befindet sich innerhalb dieses Baugebietes. Im Bereich des SCHANZENFELDES IV ist ein Spielplatz festgesetzt, so daß auf diesen Spielplatz am "Schanzenweg" verzichtet werden kann, da ausreichende Spielmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden sind. Diese werden durch vorgesehenen verkehrsberuhigten Ausbau innerhalb des Wohngebietes ständig verbessert.

- 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. Nach den generellen Entwässerungsplanungen wurde die Kläranlage erweitert. Somit wird eine ordnungsgemäße Entwässerung für das Baugebiet sichergestellt.

Für die Beseitigung des Oberflächenwassers wird grundsätzlich örtliche Versickerung auch empfohlen. Die Gemeinde/Samtgemeinde läßt z. Z. durch ein Ingenieurbüro einen hydraulischen Nachweis über die schadlose Abführung des Oberflächenwassers anfertigen. Dieser wird den wasserwirtschaftlichen Maßnahmen zugrunde gelegt.

Zur Durchführung der Abfallbeseitigung sind die Fahrwege durch die bisher vorgenommenen Verkehrsplanungen ausreichend dimensioniert. Bei einem zukünftigen verkehrsberuhigten Ausbau, auch in Teilen mit Fahrwegen von 5,50 m Breite und Wendehämmern ( $R = 18 \text{ m}$ ), werden geeignete Regelungen auch für das Befahren der Müllfahrzeuge bei den Ausbauplanungen berücksichtigt. Zum Teil sind die beweglichen Müllbehälter an den Abfahrtagen an die befahrbare Straße zu stellen; sie sind nach erfolgter Abfuhr aus dem öffentlichen Straßenraum auf die Grundstücke zurückzubringen.

- Landespflege

Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine im Zusammenhang bebaute Fläche. Das Baugebiet an diesem Standort ist grundsätzlich auch so angelegt, daß hier Erweiterungen vorgenommen werden können. Besondere Gesichtspunkte der Landespflege sind hier nicht zu beachten. Die Gemeinde geht allerdings davon aus, daß durch private Gartenflächen und Grünordnungsmaßnahmen im Straßenraum das Ortsbild verbessert wird und gleichzeitig auch Gesichtspunkte der Landespflege zum Tragen kommen.

- 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.

1.4 Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

Bei den Planverfahren gem. § 2 (5) und 2 a (6) BBauG sind von den Trägern öffentlicher Belange und Dritten keine Anregungen und Bedenken vorgetragen worden. Damit entfallen die Darstellungen von ergänzenden Gründen.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.  
§ 2a (6) BBauG vom ..... 24. 7. 1985 .....  
bis ..... 27. 8. 1985 .....

öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung  
am ..... 13. 11. 1985 .....

durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wesendorf, den ..... 28. Febr. 1990 .....

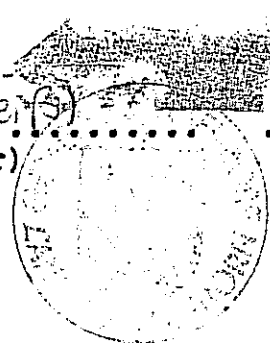
Gemeinde Wesendorf

Der  
Bürgermeister

Der Gemeinde-  
direktor

*W. Weis*  
.....  
(Bürgermeister)

*Butz*  
.....  
(Butz)



.....  
(Gemeindedirektor)