

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 20 „Wittkopsweg“, 7. Änderung
(Bereich Schnedebergsweg) mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: 10.08.2009

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Fachplanungen
6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplans
7. Städtebauliche Zielvorstellungen

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen / Spielplätze
4. Natur und Landschaft
5. Landwirtschaft
6. Ver- und Entsorgung
7. Altlasten / Immissionsschutz
8. Sonstige Hinweise

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung
2. Bodenordnende Maßnahmen
3. Kosten / Finanzierung
4. Archäologie

E) Flächenbilanz

II) Örtliche Bauvorschrift

Anlage:

- Pflanzliste

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20/00 „Wittkopsweg“, 4. Änderung (Bereich Schnedebergsweg) wurde am 12.03.2001 vom Rat der Stadt Gifhorn beschlossen und trat am 31.07.2001 in Kraft.

Durch diesen Bebauungsplan sollte eine weitere Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich des Schnedebergsweges ermöglicht werden. Die Erschließung war bisher über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Form einer privaten Stichstraße vom Wittkopsweg aus vorgesehen. Dies konnte jedoch aufgrund der Ablehnung durch einige betroffene Anlieger nicht realisiert werden, so dass auch eine rückwärtige Bebauung in diesem Bereich bisher nicht erfolgen konnte.

Um dies jedoch nunmehr ermöglichen zu können, wurde ein Erschließungskonzept über vier private Stichwege entwickelt, das von den Betroffenen auch mitgetragen wird. Diese Stichwege sollen jeweils von zwei benachbarten Anliegern gemeinsam genutzt werden. Mit dieser Lösung soll nun endlich eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile erreicht werden.

Da das gesamte Plangebiet dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 „Wittkopsweg“, 4. Änderung (Bereich Schnedebergsweg) entspricht, erfolgt mit der vorliegenden Planung eine Änderung dieses Bebauungsplanes.

Da jedoch mit der vorliegenden Bebauungsplanung keine neuen Baurechte geschaffen werden, sondern lediglich die Erschließung geändert wird, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Rechtsgrundlagen für die vorliegende Planung sind insb. das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,46 ha. Er wird im Norden durch den Wittkopsweg, im Westen durch den Schnedebergsweg, im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und im Osten durch vorhandene Bebauung begrenzt.

Die Fläche wird bereits wohnbaulich genutzt. Entlang des Schnedebergsweges befinden sich bebaute Wohngrundstücke mit nach Osten gelegenen großen Gärten. Es ist daher möglich und auch sinnvoll, diese Grundstücke zu teilen und in den noch freien Bereichen eine weitere Bebauung zu realisieren.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Entwurf des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2006 sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als Mittelzentrum ausgewiesen. Das RROP weist Gifhorn darüber hinaus als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus aus.

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung sowie im Geltungsbereich des geplanten Wasserschutzgebietes, Schutzzonen III A bzw. III B (s. hierzu auch unter B) Punkt 8. Sonstige Hinweise - Trinkwasserschutz). Im Süden grenzt das Plangebiet an ein Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung.

Die Nutzung der Wohnbauflächen ist mit dieser Darstellung jedoch vereinbar.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ dar.

Da durch diesen Bebauungsplan keine Änderung dieser Nutzung vorgesehen ist, ist eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt den Geltungsbereich als bestehendes Wohngebiet dar. Für den südlichen Plangebietsrand, der die Grenze zur freien Landschaft der Allerniederung darstellt, wird die Begrenzung der Siedlungsentwicklung für erforderlich erachtet.

Der landwirtschaftliche Begleitplan zum Landschaftsplan von 1998 trifft keine Aussagen zum Plangebiet oder angrenzenden Flächen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 weist dem Geltungsbereich keine besondere ökologische Bedeutung zu.

Mit der vorliegenden Planung wird dieser Bebauungsplan geändert. Die wesentlichen Festsetzungen sollen jedoch beibehalten werden.

6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 20/00 „Wittkopsweg“ 4. Änderung (Bereich Schnedebergsweg) setzt den Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener, eingeschossiger Bauweise mit max. 2 Wohnungen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,25 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls mit 0,25 festgesetzt. Die Erschließung der Neubaugrundstücke war ausschließlich über eine private Stichstraße vom Wittkopsweg aus vorgesehen. Da diese Straße jedoch aus privatrechtlichen Gründen nicht realisiert werden konnte, war eine Neubebauung des Bereiches bisher nicht möglich.

7. Städtebauliche Zielvorstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Wittkopsweg“, 7. Änderung (Bereich Schnedebergsweg) mit örtlicher Bauvorschrift soll auch weiterhin dem in der Stadt Gifhorn bestehenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken entsprochen werden. Dabei soll insbesondere eine innerstädtische Nachverdichtung von Wohnbebauung ermöglicht werden. Die beabsichtigte Teilung der sehr großen Grundstücke und deren angemessene Bebauung mit Einzelhäusern sollen unter Wahrung des Gebietscharakters realisiert werden können.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Wittkopsweg“, 7. Änderung (Bereich Schnedebergsweg) mit örtlicher Bauvorschrift setzt als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung fest. Im Interesse einer möglichst wenig beeinträchtigten Wohnnutzung sind die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen des § 5 Abs. 3 Baunutzungsverordnung daher ausgeschlossen worden (s. textliche Festsetzung Nr. 1).

Aus Gründen eines unbeeinträchtigten Orts- und Straßenbildes wurde festgesetzt, dass Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen sind.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ, gem. § 19 BauNVO) mit 0,25 festgesetzt. Dies entspricht der bisher geltenden Festsetzung und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in diesem Siedlungsbereich. Die Geschoßflächenzahl (GFZ, gem. § 20 BauNVO) wird ebenfalls auf 0,25 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Zulässig sind jeweils nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude, wobei die Grundstücksfläche je Wohnung mindestens 700 m² betragen muss.

Diese Festsetzung erfolgt, um den besonderen Gebietscharakter dieses ehemaligen Kleinsiedlungsgebietes mit lockerer Einfamilienhausbebauung und großen Gartenflächen beizubehalten. Die gewählte Größe von 700 m² entspricht den im Gebiet vorhandenen und hier üblichen Mindestgrundstücksgrößen unter Berücksichtigung von erforderlichen privaten Erschließungswegen auf den Grundstücken. Lediglich einige wenige Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind nach erfolgter Teilung bereits heute kleiner. Diese Kleinteilung und damit verbundene bauliche Dichte soll jedoch in diesem Siedlungsgebiet zukünftig vermieden werden. Es soll vielmehr eine dem vorhandenen Siedlungsbereich Rechnung tragende Grundstücksstruktur erhalten werden.

Eine Ausnahme bilden lediglich die Grundstücke entlang des Wittkopsweges. Diese Grundstücke sind bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt dichter bebaut bzw. weisen schon heute 2 Wohnungen je Gebäude auf (Grundstücksfläche je Wohnung <700 m²). Da diese Grundstücke direkt über den leistungsfähigen Wittkopsweg erschlossen werden und somit auch räumlich und strukturell vom restlichen Plangebiet abgegrenzt sind, ist diese Situation auch weiterhin vertretbar. Im Übrigen gilt für diese Grundstücke Bestandsschutz.

Durch die gewählten Festsetzungen soll einerseits sichergestellt werden, dass die vorhandenen, in der Regel um die 1.800 m² großen Grundstücke nochmals geteilt werden können und somit eine maßvolle Nachverdichtung erfolgen kann. Wobei den Bauherren noch ein größtmöglicher Spielraum beim künftigen Grundstückszuschnitt eingeräumt werden soll. Andererseits soll eine ortsunübliche, zu dichte Bebauung insbesondere im rückwärtigen Bereich vermieden werden.

Aufgrund der relativ weit gefassten Baugrenzen ist festgelegt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen nur ausnahmsweise in begrenzter Größe außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Um das harmonische Straßenbild zu erhalten, ist festgelegt, dass in diesem Fall der Abstand von Garagen, Carports und Nebenanlagen von der Erschließungsanlage mindestens 5 m zu betragen hat.

Die oben aufgeführten Festsetzungen erfolgen wie schon teilweise ausgeführt aus besonderen städtebaulichen Gründen. Durch die Vorgabe von erforderlicher Grundstücksfläche je Wohnung, Zweiwohnungsklausel, Grundflächenzahl und Baugrenzen soll der bisherige Charakter des Siedlungsgebietes mit relativ weiträumigen Gartenflächen und Einzelhausbebauung auf großzügigen Grundstücken gewahrt werden. Eine unerwünschte Umstrukturierung der bisherigen baulichen Eigenart dieses Einfamilienhausgebietes sowie eine hierfür unangemessene, zu große bauliche Verdichtung sollen vermieden werden.

Darüber hinaus sind diese beschränkenden Festsetzungen aus Gründen der Erschließung erforderlich. Die einzelnen Grundstücke sind (bis auf drei Grundstücke am Wittkopsweg) über die öffentliche Stichstraße „Schnedebergsweg“ bzw. über kleine private Stichwege erschlossen, die eine entsprechende Pkw-Frequentierung bei einer stärkeren baulichen Verdichtung insbesondere der rückwärtigen Grundstücksbereiche nicht aufnehmen könnten. Durch die gewählten Festsetzungen sollen Störungen durch zu hohes Verkehrsaufkommen insbesondere entlang der Vorderlieger-Grundstücke und ihren Gartenbereichen und somit ein unangemessen hoher Verlust an Wohnqualität vermieden werden.

Hier war abzuwägen zwischen den unterschiedlichen, von der Planung berührten Belangen. Zum einen ist dies insbesondere das Interesse der Stadt Gifhorn sowie der Anlieger des Siedlungsbereiches an dem bestehenden „grünen“ Gebietscharakter und einer weiterhin ruhigen Wohnsituation, in der zumindest Teile des Gartens als Ruhebereich genutzt werden können. Und zum anderen das Interesse der Eigentümer an einer zusätzlichen Bebauung ihres rückwärtigen Grundstücksbereichs. Der weitestgehenden Erhaltung des bisherigen Gebietscharakters mit lockerer Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken und einer ruhigen Wohnsituation wurde hier der Vorrang vor dem privaten Interesse an einer möglichst hohen wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks eingeräumt.

Durch die Vorgabe von wichtigen Gestaltungskriterien wie Dachfarbe und -neigung, Gebäude- und Zaunhöhe soll ein harmonisches, an die vorhandene Siedlung angeglichenes Ortsbild erreicht werden.

2. Verkehr

Das Plangebiet ist insgesamt über die bestehenden Straßen „Wittkopsweg“ und „Schnedebergsweg“ bereits gut an das Verkehrsnetz der Stadt Gifhorn angeschlossen.

Die verkehrliche Erschließung der neu geplanten Wohngrundstücke soll über einzelne private Stichwege erfolgen. Hierzu sollen jeweils zwei nebeneinanderliegende Grundstücke eine neue Zuwegung erhalten. Diese wird über Grunddienstbarkeiten gesichert. Zusätzlich werden diese Wege im Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorger sowie der Rettungsdienste versehen.

3. Grünflächen / Spielplätze

Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Baugrundstücken selbst anzulegen. Der neue Spielplatz im Baugebiet „Wittkopsweg-West“ am Weidenring liegt nur wenige 100 Meter entfernt. Spiel- und Erlebnismöglichkeiten für Kinder bieten sich darüber hinaus ausreichend durch die im Süden, Westen und Norden an das Siedlungsgebiet angrenzende freie Landschaft, die durch die vorhandenen Wegeverbindungen gut erschlossen ist. Da durch die Nachverdichtung auch nur eine relativ geringe Zahl von möglichen Wohneinheiten (ca. 6) entsteht, an jedem Haus Gartengrundstücke vorhanden sind und zudem keine öffentlichen Flächen im Plangebiet verfügbar sind, ist die Anlage eines neuen öffentlichen Spielplatzes im Bebauungsplangebiet daher nicht erforderlich.

Als Übergang zur südlich anschließenden freien Landschaft und Eingrünung des Plangebietes ist entlang der Siedlungsgrenze ein Pflanzstreifen festgesetzt.

4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Innenbereich von Gifhorn. Die vergleichsweise großen Grundstücke - jeweils etwa 2.000 m² - sind vollständig mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut und weisen große Gartenflächen auf. Der zurzeit geltende Bebauungsplan Nr. 20/00 „Wittkopsweg“, 4. Änderung (Bereich Schnedebergweg) weist für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet aus. Bereits dieser Bebauungsplan hatte zum Ziel, die rückwärtigen Gartenbereiche im Plangebiet einer Bebauung zugänglich zu machen. Planungsrechtlich sollte diese städtebauliche Nachverdichtung über die Anlage eines privaten Stichweges, der der alleinigen Erschließung dienen sollte, - ausgehend vom Wittkopsweg - ermöglicht werden. Auswirkungen der beabsichtigten Nachverdichtung auf Natur und Landschaft wurden im damaligen Planverfahren abgehandelt.

Dieses, zum damaligen Zeitpunkt verfolgte Erschließungskonzept konnte jedoch nicht umgesetzt werden und wird daher nicht weiter verfolgt. Stattdessen soll nun mit der 7. Änderung des B-Planes die Erschließung über einzelne Stichwege, ausgehend vom Schnedebergweg und vom Wittkopsweg, ermöglicht werden. Planvorgabe für diese Lösung ist jedoch, dass jeweils zwei benachbarte Anlieger einen gemeinsamen Stichweg nutzen. Durch diese Vorgabe sollen zum einen verkehrliche Probleme, die durch eine Vielzahl von Grundstücksausfahrten hervorgerufen werden könnten, vermieden werden. Zum anderen wird mit dieser Lösung der Verbrauch an Grund und Boden in Grenzen gehalten und damit sowohl den Zielen des Baugesetzbuches als auch des Naturschutzgesetzes nachgekommen.

Die überbaubaren Flächen und das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet werden im Wesentlichen beibehalten und nur geringfügig modifiziert. Neu zugelassen werden lediglich Stichwege vom Schnedebergsweg und Wittkopsweg aus, die über die Festsetzung eines privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts planungsrechtlich abgesichert sind. Der bisher zugelassene, alle Plangrundstücke berührende private Erschließungsweg vom Wittkopsweg aus wird aufgehoben. In der Summe wird daher die zulässige Bodenversiegelung nicht zunehmen.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes erfahren infolge der 7. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen und auch das Orts- und Landschaftsbild wird sich nicht erheblich verändern. Insofern sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, die in einem Verfahren nach § 13a BauGB ohnehin nicht vorgesehen sind, nicht in Betracht zu ziehen.

Eine weitere Konsequenz aus dem hier angewendeten Verfahren nach § 13a BauGB ist, dass eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht angefertigt wird.

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind von der Planung nicht betroffen.

5. Landwirtschaft

Von der vorliegenden Bauleitplanung sind keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der zuständigen Betreiber sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden und können entsprechend erweitert werden.

Die Wasserversorgung der Neubaugrundstücke wird durch den Anschluss an die im Plangebiet bereits vorhandene zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Die Neubaugrundstücke werden an das im Plangebiet bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt wie bisher über eine konventionelle Ableitung.

Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern. Bei der Planung der hochbaulichen Anlagen ist jedoch auf jeden Fall der Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist bzw. wie diese erfolgen wird. Dabei sind insbesondere die Arbeitsblätter der ATV-DVWK (Abwassertechnische Vereinigung-Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu beachten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 142 von November 2002 sowie das Merkblatt ATV-DVWK M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt von Mai 2004 – zu berücksichtigen.

Durch den zusätzlichen Anschluss des Gebietes an die Regenwasserkanalisation kann ein weitestgehender Hochwasserschutz nach heutigen Standards gewährleistet werden. Um die vorhandenen Kanalisation jedoch nicht zu überlasten ist zu berücksichtigen, dass maximal 30 % der Grundstücksflächen als befestigte Flächen an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen werden.

Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die ebenfalls im Plangebiet bereits vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen der jeweiligen Betreiber.

Aus Gründen des Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Die Erschließung der Neubaugrundstücke mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist durch die Grundstückseigentümer selbst zu regeln und rechtzeitig mit den jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Bau von Wärmepumpen eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich ist.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen die Sammelbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen und nach der Entleerung wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer derjenigen Grundstücke, die nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge ungehindert anfahren können. Dies gilt insbesondere für die Anlieger der privaten Stichwege.

7. Altlasten / Immissionsschutz

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung vor.

Im näheren Umfeld des beplanten Siedlungsgebietes befinden sich keine emittierenden Betriebe oder stark frequentierten Verkehrswege, die zu Beeinträchtigungen des Plangebietes führen könnten. Insofern sind zum Immissionsschutz keine weiteren Vorkehrungen erforderlich.

8. Sonstige Hinweise

Trinkwasserschutz:

Der Geltungsbereich liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Gifhorn und entsprechend des Antrages der Stadt Gifhorn in den zukünftigen Trinkwasserschutzzonen III A bzw. III B. Die in Rede stehenden Schutzzonen befindet sich im Verfahren.

Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten. Anhaltspunkt hierfür ist die Musterschutzzonenverordnung vom 15.10.1993.

Innerhalb dieser Zonen wird die Errichtung von baulichen Anlagen beschränkt zulässig sein. Ein hierfür erforderlicher Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung kann sichergestellt werden.

Es ist noch nicht absehbar, wann das Verfahren zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes abgeschlossen sein wird. Der Planentwurf enthält daher - ergänzend zu den textlichen Festsetzungen - einen vorsorglichen Hinweis auf die künftigen Schutzgebietsbestimmungen.

Aus dem regionalen Raumordnungsprogramm ergibt sich ebenfalls, dass die Anforderungen des Trinkwasserschutzes bei der Planung des Gebietes zu beachten sind.

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Erschließung der neu zu bildenden Grundstücke erfolgt über private Stichwege. Dabei werden je zwei Anlieger einen Stichweg gemeinschaftlich nutzen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die für die rückwärtigen Baugrundstücke erforderliche Erschließung erfolgt über private Stichwege. Zur Sicherung der Erschließung wurden von den Betroffenen im Vorfeld dieser Bebauungsplanänderung entsprechende Grunddienstbarkeiten eingetragen.

3. Kosten / Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen die üblichen Personal- und Sachkosten.

4. Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

E) Flächenbilanz

Plangebiet:	ca.	14.462 m ²
<u>Bisherige Nutzung:</u>		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	14.162 m ²
<i>darin: Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i>	ca.	890 m ²
Fläche für Pflanzgebote		300 m ²
<u>Geplante Festsetzungen:</u>		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	14.162 m ²
<i>darin: Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i>	ca.	680 m ²
Fläche für Pflanzgebote	ca.	300 m ²
geplante neue Wohneinheiten	ca.	6

II) Örtliche Bauvorschrift

Um ein möglichst attraktives und ausgewogenes Gesamtbild des Plangebietes „Schnedebergsweg“ zu erzielen, wird gemäß § 56 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll ein gestalterischer Zusammenhang mit der bestehenden, unmittelbar angrenzenden Bebauung sowie ein harmonisches Einfügen in das vorhandene Ortsbild erreicht werden. Dabei wird lediglich ein Rahmen abgesteckt.

Für die Höhen der Gebäude wurden Obergrenzen bestimmt, um eine dem Ortsbild und der angrenzenden Bebauung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen. Dies gilt ebenfalls für die vorgegebene Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe.

Dächer und Fassaden als wesentliches Merkmal von baulichen Anlagen bestimmen das gestalterische Gesamtbild eines Siedlungsbereiches entscheidend. Daher wurden insbesondere was die Dachformen und -neigungen sowie die Materialien der Dächer und Fassaden angeht konkrete Vorgaben gemacht, die ein ausgewogenes Ortsbild gewährleisten aber auch genügend Raum für individuelle Gestaltungen zulassen. Da auch die Farbe der Dacheindeckung das Erscheinungsbild eines Siedlungsbereiches sehr stark prägt, wurden dem Charakter der umgebenden Dachlandschaft entsprechend für die Hauptgebäude rote sowie anthrazitfarbene Dacheindeckungen festgesetzt. Um dennoch Raum für moderne Gestaltungen und ökologisch sinnvolle Bauweisen zu lassen, gelten für Dächer von Wintergärten sowie für Solaranlagen und begrünte Dächer Sonderregelungen.

Um den Bauherren möglichst große Spielräume in der Fassadengestaltung einzuräumen, wurden zu Art und Farbe der Materialien keine weiteren Vorgaben gemacht. Lediglich stark wirkende und ein harmonisches Bild störende Materialien, wie glänzende, reflektierende oder spiegelnde Oberflächen, wurden ausgeschlossen.

Die Art und Höhe von Einfriedungen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes in dem vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Gebiet bei. Um eine großzügige Wirkung insbesondere des Straßenraumes unter Einbeziehung der Vorgärten zu erreichen, sind Einfriedungen nur in einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Die Wahl des Materials wird hingegen freigestellt, um hier auch individuellen gestalterischen Freiraum zuzulassen. Um einen höheren Anreiz zu „grünen“ Einfriedungen mit Gehölzen zu schaffen, gibt es hierzu Sonderregelungen.

Gifhorn, 14.10.2009



Birth
Bürgermeister



Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Acer platanoides
Acer pseudo - platanus
Aesculus hippocastanum
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Pyrus communis
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus carpinifolia
Ulmus glabra

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Gewöhnliche Roßkastanie
Rotbuche
Gewöhnliche Esche
Zitter-Pappel
Wilder Birnbaum
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde
Feld-Ulme
Berg-Ulme

Bäume II. Größe

Acer campestre
Alnus glutinosa
Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus domestica
Prunus padus
Salix alba
Salix caprea
Salix fragilis
Salix pentandra
Sorbus aucuparia

Feld-Ahorn
Schwarz-Erle
Hänge-Birke
Moor-Birke
Gemeine Hainbuche
Wild-Apfel
Vogelkirsche
Pflaume
Frühe Trauben-Kirsche
Silber-Weide
Sal-Weide
Bruch-Weide
Lorbeer-Weide
Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix aurita
Salix cinerea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa

Gemeine Felsenbirne
Roter Hartriegel
Gewöhnliche Hasel
Eingriffeliger Weißdorn
Zweigriffeliger Weißdorn
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Hunds-Rose
Brombeere
Himbeere
Ohren-Weide
Grau-Weide
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder

Kletterpflanzen

Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera periclymenum

Gemeine Waldrebe
Gemeiner Efeu
Gemeiner Hopfen
Wald-Geißblatt