

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 40/74 "Wolters Kamp"
6. Änderung

1. Allgemeines

Der seit dem 19.07.1991 rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 40/74 "Wolters Kamp" wird durch die 6. Änderung im Südosten des Geltungsbereiches geändert. In dem Bebauungsplan Nr. 40/74 "Wolters Kamp" ist als Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird das Dorfgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

2. Planungsinhalt

Die im Bebauungsplan Nr. 40/74 "Wolters Kamp" festgesetzte Nutzung Dorfgebiet (MD) ist obsolet geworden, da die Nutzung der landwirtschaftlichen Hofstelle nördlich des II. Koppelweges, östlich der Beethovenstraße aufgegeben wurde. Zwischenzeitlich wurde eines der Wirtschaftsgebäude bereits zu Wohnzwecken umgenutzt.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes soll eine weitere Wohnbebauung in diesem Teilbereich ermöglicht werden. Weiterhin wird die östlich an die ehemalige Hofstelle angrenzende Fläche, für die bisher Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt war, in "Allgemeines Wohngebiet" geändert.

In dem gesamten Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes ist Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im nördlichen Teilbereich ist eingeschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von ebenfalls 0,3 festgesetzt, um eine Beeinträchtigung durch Verschattung der nördlich angrenzenden Einzelhausbebauung möglichst gering zu halten. Aus diesem Grunde wird die Baugrenze in einem Abstand von 8,0 m von der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Entlang des II. Koppelweges wird Allgemeines Wohngebiet mit einer zwingend zweigeschossigen offenen Bauweise festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist auf 0,4, die Geschoßflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich weitgehend an der vorhandenen Bebauung, ermöglicht aber dennoch eine bauliche Erweiterung in diesem Bereich.

Die östlich angrenzende Fläche wird durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Wolters Kamp" für Wohnzwecke neu erschlossen. Für die Erschließung dieses

Teilbereiches ist eine 6,50 m breite Straße (Planstraße A), die als Mischfläche ausgebaut wird, festgesetzt. Eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten, Auto, Fußgänger, Radfahrer und ruhender Verkehr, findet in diesem Bereich nicht statt.

In diesem Bereich ist im nördlichen Teil Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise, einer Grundflächenzahl und einer Geschoßflächenzahl von 0,3 und einer Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese Festsetzungen sind, wie die im westlich angrenzenden Bereich, getroffen, um die möglicherweise durch die neue Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen gegenüber der nördlich angrenzenden, vorhandenen Bebauung möglichst gering zu halten. Aus diesem Grunde ist die überbaubare Grundstücksfläche auch hier in einem Abstand von 8,0 m von der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Das bisher hier festgesetzte Pflanzgebot entfällt, da diese Festsetzung durch die nunmehr einheitlich festgeschriebene Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" unbegründet ist.

Im südlichen Teil dieses Bereiches ist, genau wie im westlich angrenzenden Bereich eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, um hier im Zusammenwirken mit der zweigeschossigen Bebauung südlich des II. Koppelweges eine städtebauliche Torsituation zu erzielen. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. An der Ostgrenze dieses Abschnittes ist ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen zur Abschirmung gegenüber der östlich angrenzenden Schule festgesetzt. Die Pflanzstreifenbreite erhöht sich durch die auf dem Nachbargrundstück getroffenen Festsetzungen (B-Plan Nr. 65/90 "Schule am II. Koppelweg") auf rd. 10,0 m.

Die nördlich angrenzenden Bereiche (Bereiche nördlich und südlich der Lisztstraße), in denen als Art der baulichen Nutzung ein gegliedertes Dorfgebiet (MD1) festgesetzt war, werden in Allgemeines Wohngebiet geändert, da aufgrund der entfallenden landwirtschaftlichen Nutzung im südlichen Bereich diese Festsetzung obsolet geworden ist, und die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet der vorhandenen Bebauung entspricht.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes "Wolters Kamp", die Bezug auf das MD-Gebiet nimmt, wird, da mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes im gesamten Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen kein Dorfgebiet mehr festgesetzt ist, hinfällig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bereich der vorhandenen Bebauung angepaßt, d.h. in den Bereichen, in denen eine höchstens zweigeschossige Bebauung festgesetzt war, diese aber nicht umgesetzt wurde, wird diese auf eine eingeschossige Bauweise

reduziert. Die Geschoßflächenzahl ist der Grundflächenzahl angepaßt und wird auf 0,3 festgesetzt, da nach der Baunutzungsverordnung 1990 der Dachgeschoßausbau nicht auf die Geschoßflächenzahl angerechnet wird.

Ebenso ist in dem südlich angrenzenden Sondergebiet - Wohnanlage für Behinderte - die Geschoßflächenzahl von 1,0 auf 0,4 reduziert worden, da der ursprüngliche festgesetzte Wert nicht erreicht werden kann, somit ins Leere geht, und im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung korrigiert wird.

An der Nord-, West- und Ostseite des Sondergebietes - Wohnanlage für Behinderte - sowie an der Ostgrenze des räumlichen Geltungsbereiches ist ein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die angegebenen Breiten dürfen nicht unterschritten werden. für die Anpflanzung sind ausschließlich die in der Anlage zur Begründung aufgeführten, für diesen Landschaftsteil standortgerechten Gehölze zu verwenden. Die Bepflanzung und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

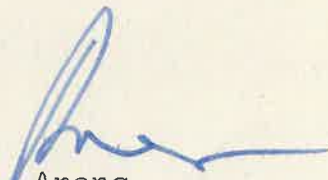
Entlang des II. Koppelweges wurde ein Zu- und Abgangsverbot festgesetzt, um zu vermeiden - auch im Zusammenhang mit der Schulwegsicherung - daß eine Vielzahl von Einzelzufahrten zu den Privatgrundstücken geschaffen werden.

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück II. Koppelweg 3 genießt Bestandsschutz und bleibt von dieser Festsetzung unberührt (textliche Festsetzung Nr. 2).

Gifhorn, den 01.06.1992



Birth
Bürgermeister



Arens
Stadtdirektor

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Sträucher:

Gemeiner Fingerstrauch	(Potentilla fruticosa)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguineum)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Apfel-Rose	(Rosa rugosa)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Johannisbeere	(Ribes sanguineum)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Holunder	(Sambucus nigra)

Bäume

Hänge-Birke	(Betula pendula)
Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Apfel-Dorn	(Crataegus carrierei)
Blut-Pflaume	(Prunus cerasifera)
Pflaume	(Prunus domestica)
Kirsche	(Prunus avium)
Birne	(Pyrus communis)
Apfel	(Malus silvestris)