URSCHRIFT

1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauunsplan

Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel" - Teilbereich 6

der Stadt Gifhorn

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan und die Begründung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 127) sowie die Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

1. Allgemeines

Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums in der Stadt Gifhorn wird im Baugebiet "Vor dem Eyßel" ein weiterer Abschnitt (Teilbereich 6) verbindlich beplant. Das Gebiet liegt zwischen dem III. Koppelweg und dem Calberlaher Damm und schließt nördlich an den Teilbereich 5 an. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel" - Teilbereich 6.
Grundlage für diesen Bebauungsplan ist der am 18.08.1978 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn. Der gültige F-Plan stellt das betreffende Gebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,2 dar. Im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan wird die Änderung des Flächennutzungsplanes (39. Änderung) mit dem Ziel einer Wohnbauflächenausweisung durchgeführt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine höhere Verdichtung der Bebauung geschaffen werden.
Dieser Bebauungsplan ist Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes, das als städtbaulicher Rahmenplan für das Baugebiet "Vor dem Eyßel" in seinen Grundzügen bereits am 12.11.1981 vom Verwaltungsausschuß der Stadt zustimmend zur Kenntnis genommen worden war.

2. Situation, Bestand, Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,3 ha und wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Eine besondere Schutzwürdigkeit dieser Fläche ist nicht erkennbar. Die Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft hat die Gesamtfläche erworben, so daß landwirtschaftliche Belange nicht besonders zu berücksichtigen sind. Im Westen grenzt an das Plangebiet eine Gärtnerei, im Süden grenzt der III. Koppelweg bzw. der bereits bebaute Teilbereich 5 an und im Osten grenzt Ackerfläche bzw. Wald an. Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird vom Calberlaher Damm her erschlossen.

3. Planungsziel/Konzept

Planungsziel ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen überwiegend für Einzel- und Doppelhäuser, in geringerem Umfang auch für Geschoßwohnungsbau und Reihenhäuser.

Das Erschließungsnetz soll unter kosten- und flächensparenden Gesichtspunkten dimensioniert werden und in sich die Voraussetzungen für eine verkehrsberuhigte Ausgestaltung bieten. Die Bauflächen sollen - mit Ausnahme des Geschoßwohnungsbereiches - im wesentlichen für Grundstücksgrößen zwischen 600 - 900 qm bereitgestellt werden. Hierbei soll auch die flächensparende Bebauung in Form von Doppelhäusern ermöglicht und gefördert werden. Die Randbereiche mit etwas größerem Grundstückszuschnitt sind als Füllelemente anzusehen. Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, wird eine Bündelung der Grundstückszufahrten angestrebt.

4. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird im gesamten Plangebiet allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. In Anbetracht der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Gärtnerei und des an der Nordgrenze verlaufenden Calberlaher Dammes sind die Voraussetzungen für die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nicht gegeben.
Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO werden hier die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.
Für die Grundflächenzahl (GRZ) wird eine Spanne von 0,3 bis 0,4,
für die Geschoßflächenzahl von 0,4 bis 0.6 festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich von Baugrenzen bestimmt. Durch die festgesetzten Bebauungstiefen von mind. 15,00 m und die gewählte Straßenführung wird eine gewisse Staffelung der Gebäude ermöglicht, so daß in diesem Bereich die Festsetzung von Baulinien nicht geboten erscheint.
Um ein Minimum an städtebaulichem Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden Festsetzungen über die Stellung baulicher Anlagen (Hauptgebäuderichtung) getroffen.
Da dieses Plangebiet in Randlage zum Außenbereich liegt, soll hier mit Ausnahme des nördlichen Teilbereiches eingeschossige offene Bauweise entstehen. Gleichwohl soll durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern und Reihenhäusern das angestrebte flächen- und kostensparende Bauen ermöglicht werden.
Für den im nördlichen Teilbereich vorgesehenen Geschoßwohnungsbau wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt.
Im nördlichen Teilbereich werden teilweise besondere Festsetzungen über die Lage der Garagen und Stellplätze getroffen, um die Hauptwohnseiten frei von störenden Anlagen zu halten. Damit sind Garagen und Stellplätze in der verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
Für das Plangebiet ergeben sich nach dem Bebauungskonzept ca. 50 Wohnungseinheiten (20 Geschoßwohnungen, 8 Reihenhäuser, 8 Doppelhäuser, 14 Einzelhäuser). Die Einzelhausgrundstücke können auch mit Doppelhäusern bebaut werden, so daß die Anzahl der WE noch entsprechend erhöht werden kann.

5. Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird vom Calberlaher Damm her erschlossen. Die in Nord-Südrichtung verlaufende Erschließungsstraße erhält durch den Versatz einen verkehrsberuhigten Charakter. Der Gesamtquerschnitt beträgt 6,5 m. Die Größe der Wendeanlage erscheint mit den Abmessungen 20 x 20 m auch für das 3-achsige Müllfahrzeug ausreichend bemessen. Der abzweigende Stichweg wird erforderlich, um günstige Grundstückszuschnitte zu erhalten. Gleichzeitig soll durch Bündelung der Grundstückszufahrten der Grad der Versiegelung gering gehalten werden. Sämtliche Verkehrsflächen sollen als Mischflächen ausgebaut werden.
Diese Mischflächennutzung, d. h. Fußgänger und Fahrzeuge nutzen den Verkehrsraum gemeinsam, hat sich in den benachbarten Gebieten bewährt und soll demzufolge in diesem Plangebiet fortgesetzt werden. Parkmöglichkeiten bestehen innerhalb der Mischflächen. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, daß jeder Wohneinheit mindestens ein Stellplatz, Carport oder Garage zugeordnet ist, also auf dem Privatgrundstück liegt. Für Fußgänger und Radfahrer besteht eine Wegeverbindung zum III. Koppelweg, die die Durchlässigkeit auch für Naherholungszwecke sicherstellt. Der Durchstich ist aus versorgungstechnischen Gründen in einer Gesamtbreite von 5 m vorzusehen.

6. Grünflächen

Im Westen und Osten grenzt das Baugebiet an Ackerflächen bzw. an eine Gärtnerei. In diesen Bereichen werden 3,00 m breite Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Bei der Breite handelt es sich um Mindestmaße. Die Anpflanzung dient der Einfügung des Baugebietes in die Landschaft und stellt einen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft dar. Für die Anpflanzung sind ausschließlich die nachfolgenden heimischen Gehölze zu verwenden.

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)

Die Sträucher sind immer gruppenweise (mindestens 3 Stück) zu pflanzen. Je Grundstück sind möglichst zwei Bäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt bei Sträuchern ca. 1,00 m bis 1,50 m und bei Bäumen ca. 3,00 m bis 4,00 m. Die Bepflanzung und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.
Bei Durchführung von Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten). Abgängige Bäume oder Sträucher sowie durch evtl. unvermeidbare Schädigungen lebensunfähig gewordene Gehölze sind zu ersetzen. Außerdem wird darauf hingewiesen, daß derjenige gem. § 213 Abs. 1 BauGB ordnungswidrig handelt, der einer im Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden.

Auf die Festsetzungen eines Kinderspielplatzes wird in diesem Baugebiet verzichtet, da unmittelbar am Südwestrand des Plangebietes ein Kinderspielplatz vorhanden ist. Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder wird durch den hohen Anteil der festgesetzten Grünfläche im angrenzenden Bereich ausreichend Rechnung getragen. Bei weiterem Bedarf können innerhalb der Waldfläche (Flurstück 41/9), die von der Stadt erworben worden ist, weitere Spielmöglichkeiten geschaffen werden.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn. Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Pumpwerk im Teilbereich 5 zugeführt. Das Pumpwerk muß zur Bewältigung der anfallenden Abwässer maschinell verstärkt werden. Die Oberflächenwässer werden dem Regenrückhaltebecken am III. Koppelweg/Einmündung Isenbütteler Weg (Lage im Teilbereich 2) zugeführt, soweit sie nicht direkt im Gebiet versickern.
Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Elektrizität wird durch die Energieversorgung Gifhorn sichergestellt.
Die zentrale Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Eigentümer bzw. Nutzer der an den Stichwegen liegenden Grundstücke (Hinterliegergrundstücke) haben die Müllbehälter am Abfuhrtag an der mindestens 6,5 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche abzustellen.

8. Gesamtflächenbilanz

Größe des Plangebietes	23 315 qm
Verkehrsflächen	2 162 qm
Bauflächen	21 153 qm

9. Erschließung

Es ist beabsichtigt, die Erschließung des Baugebietes einem Erschließungsträger zu übertragen.

Entsprechend § 129 des Baugesetzbuches trägt die Stadt Gifhorn mind. 10 % des Erschließungsaufwandes.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.
Die Stadt Gifhorn beabsichtigt, die Flächen für den Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen, Plätze und Wege in Anspruch zu nehmen.

Gifhorn, den 21.05.1990

Der Stadtdirektor
i. V.

Birth
Bürgermeister

STADT GIFHORN

Jans
Stadtrat

URSCHRIFT

1. Ausfertigung

STADT GIFHORN

B E G R Ü N D U N G

zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel" Teilbereich 6

Anlaß zum Erlaß der Satzung

Die Ausweisung des neuen Baugebietes wird zum Anlaß genommen, Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen zu treffen, um auch im Einzelfall auf die Gestaltung Einwirkung nehmen zu können. Gestaltungsfestsetzungen sind für das Stadtbild von entscheidender Bedeutung. Bei der Errichtung der vorhandenen Gebäude in älteren Baugebieten wurde auf Umgebung und das Zusammenwirken von Gebäudegruppen teilweise wenig geachtet. Im neu geplanten Baugebiet soll mit den beabsichtigten Festsetzungen ein Rahmen abgesteckt werden, der eine harmonische Gestaltung der baulichen Anlage erwarten läßt. Darüberhinaus sollen die Gestaltungsfestsetzungen die planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzen.

Zu § 1

Geltungsbereich

Aus Gründen einer eindeutigen Gebietsabgrenzung soll der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen.

Zu § 2

Gebäudehöhen

Um den Eindruck von Warftenbildungen zu vermeiden, wird für den gesamten Geltungsbereich eine maximale Höhe der OKFF des Erdgeschosses auf 0,75 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Für die Traufhöhen im Sinne dieser Vorschrift - sie wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Gebäudeaußenfläche mit der Oberfläche Dachhaut - werden Höchst- und Mindestgrenzen

festgelegt, um die Ausbildung von hohen Drempeln zu vermeiden. Unharmonisch gestelzt wirkende Gebäude werden damit ausgeschlossen.

Die Begrenzung von Trauf- und Firsthöhen dient auch dazu, unangemessene große Unterschiede in den Gebäudehöhen auszuschließen, die gestalterische Störungen im Straßenraum hervorrufen würden. Um gebäudegliedernde Vor- und Rücksprünge zu ermöglichen, sollen ausnahmsweise über- oder Unterschreitungen der Traufhöhe im untergeordnetem Umfang zugelassen werden.

zu § 3

Dächer

1. Als Haupt-Dachformen werden Satteldächer festgesetzt, um an den südlich angrenzenden Teilbereich des Baugebietes Vor dem Eyßel anzuknüpfen, und eine kontinuierliche städtebauliche Gestaltung der Dachlandschaft zu gewährleisten. Damit ein Variationsspielraum gegeben ist, werden auch Krüppelwalmdächer und Höhenversätze im First, d.h. versetzte Pultdächer zugelassen.

2. Für die Dachneigung wird eine Spanne von 35° bis 45° im eingeschossigen Bereich und von 28° bis 38° im zweigeschossigen Bereich festgesetzt, um die Vorgaben der Umgebung im Neubaugebiet aufzunehmen. Darüberhinaus wird bei diesen Dachneigungen ein gut nutzbarer Ausbau des Dachraumes möglich, durch den die Attraktivität des Baugebietes gesteigert und eine wirtschaftliche Nutzung des Dachraumes ermöglicht wird. Der gesetzte Rahmen von 10° möglicher Variation der Dachneigung ist großzügig bemessen, aber trotzdem noch geeignet, die Einheit des Baugebietes zu wahren.

3. Für die untergeordneten Gebäude, die aufgrund ihrer Größe nicht wesentlich zur Prägung des Gebietes beitragen, sind im Gegensatz zu den Hauptgebäuden auch Flachdächer zulässig, die häufig günstiger herzustellen sind als geneigte Dächer. Bei geneigten Dächern muß die Dachneigung der Hauptgebäude aufgenommen werden, damit keine unangemessenen Unterschiede und Brüche auftreten, die eine gestalterische Störung des Gebäudekomplexes hervorrufen könnten.

4. Mit der Zulassung von Dachgauben und Dachein-
   u. schnitten wird eine Möglichkeit zur Gliederung
5. der Dachflächen gegeben. Die Dimensionierung der Dachgauben orientiert sich dabei an den Vorgaben der anderen Teilbereiche des Bebauungsplanes und an anerkannten Gestaltungsprinzipien. Die max. zulässige Breite läßt eine gute Belichtung bei üblich ausgebauten Dachgeschossen zu.

6. Durch die Festsetzung der Farbtöne nach der Farbkarte RAL HR soll eine farbliche Variationsraumbreite gegeben werden, die jedoch untereinander harmoniert, um eine übergeordnete Einheit der Dachlandschaft im gesamten Geltungsbereich zu erreichen.
   Bei Doppelhäusern ist nur eine einheitliche Ausführung zulässig, damit ein unerwünschtes Nebeneinander von unterschiedlichen Farbtönen und Materialien ausgeschlossen wird.

zu § 4

Gebäudeaußenflächen

Die Festsetzungen für die Außenflächen der Gebäude sollen eine breite Palette von gestalterischen Möglichkeiten bieten, die die Individualität der einzelnen Gebäudekomplexe betonen soll.

Um zu starke störende Kontraste, die stadtgestalterisch nicht vertreten werden können zu vermeiden, wurden einige Materialien ausgeschlossen.

zu § 5

Einfriedungen

Die Art und die Höhe von Einfriedungen im Straßenbereich trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes in Einfamilienhausgebieten bei.
Da der Straßenraum im Geltungsbereich knapp bemessen ist, und um den Übergang von privaten und öffentlichen Flächen transparent zu halten, sind Einfriedungen nur in einer maximalen Höhe von 0,60 m aus Holz oder als Hecke zulässig. Bei Anpflanzungen von Hecken wird darüber hinaus durch die Eingrünung die Attraktivität des Gebietes gesteigert.

zu § 6

Nebenanlagen

Für Hauptgebäude sind bestimmte Materialien und Farbtöne festgesetzt. Damit sich Nebenanlagen nicht zu stark von den Wohngebäuden abheben und um die Einheit der einzelnen individuellen Gebäudekomplexe zu betonen, wurde festgelegt, daß Nebenanlagen im Material an das Hauptgebäude anzupassen sind.

zu § 7

Ordnungswidrigkeiten

Mit der Erwähnung der Ordnungswidrigkeit und der Höhe der Geldbuße wird darauf hingewiesen, daß besonderer Wert auf die Einhaltung dieser ÖBV bei allen Baumaß-nahmen gelegt wird, um das städtebauliche Bild zu sichern.

Gifhorn, den 21.05.1990

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Birth
Bürgermeister

STADT GIFHORN

Jans
Stadtrat