



Stadt Gifhorn

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 106
„Lehmweg Süd“ mit
örtlicher Bauvorschrift (ÖBV),
2. Änderung

Entwurf
zur öffentlichen Auslegung

29.06.2023

Inhalt

A) Allgemeines	3
1. Raumordnung und Landesplanung.....	3
2. Entwicklung des Plans / Rechtslage.....	3
3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes.....	5
4. Fachplanungen.....	5
5. Notwendigkeit der der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
B) Planungsinhalte	6
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
1.3 Bauweise	7
2. Ver- und Entsorgung	7
2.1 Abfallentsorgung.....	8
3. Vorbeugender Brandschutz	8
4. Immissionsschutz	8
5. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen	8
6. Ablauf des Planverfahrens	8
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	8
6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	9
6.3 Öffentliche Auslegung.....	9
1. Grünordnung und Landschaftspflege	9
3. Altlasten / Kampfmittelbelastung.....	10
4. Denkmalpflege	10
D) II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)	11
E) Realisierung der Planung	12
1. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet und Kosten verursachende Maßnahmen	12
F) Flächenbilanz	12

A) Allgemeines

1. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn gehört zur Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen und liegt in dem verdichteten Raum um Braunschweig und Wolfsburg. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 soll in den Metropolregionen

- die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit,
- die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte,
- die Arbeitsmarktschwerpunkte und
- die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur

gestärkt werden. Dazu sollen gemeinsame Entwicklungsstrategien entwickelt werden.

Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen.

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen von 2017 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (ehemals Zweckverband Großraum Braunschweig) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Funktionen zentraler Orte und ihre Leistungsfähigkeit sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Die Stadt erfüllt mit der Planung ihre Aufgabe, als Mittelzentrum in ausreichendem Maße Siedlungsstrukturen bereitzustellen und erachtet ihre Planung insofern als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Mit der vorliegenden Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lehmweg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 1. Änderung die Umsetzbarkeit von sozial gefördertem Wohnungsbau ermöglicht werden.

2. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Dem Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd“, mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 2. Änderung liegen insbesondere folgende Gesetze in der jeweils geltenden Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Lehmweg Süd“ soll die Errichtung von sozial gefördertem Wohnungsbau geschaffen werden. Insofern ist dem gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB benannte Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan wird nach den Regelungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist an Voraussetzungen gebunden, die erfüllt sind: es soll eine Maßnahme im Innenbereich erfolgen, um die Siedlungsstruktur zu verbessern; der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche (gem. § 19, Abs. 2 BauNVO insgesamt versiegelte Fläche in den Baugebieten) wird unterschritten.

Zunächst war vorgesehen, Gebäude des sozial geförderten Wohnungsbaus auf dem Grundstück in Nord-Süd-Richtung auszurichten und die erforderlichen Stellplätze im Osten des Grundstückes anzuordnen. Bei einer konkreten Hochbauplanung für dieses Grundstückes haben sich aufgrund der Rahmenbedingungen hinsichtlich der Vorgaben der Wohnraumförderung und auch des passiven Lärmschutzes Grenzen aufgezeigt, die nicht zu überwinden sind. Daher wird zur Realisierung des Vorhabens ein erneutes Bauleitplanverfahren gem. § 13a nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB erforderlich.

Folgende Flächenfestsetzungen und versiegelbare Flächen werden geplant:

geplante Gebietsfestsetzung	ca. Größe in qm	geplante GRZ I / GRZ II	versiegelbare Fläche in m ²
WA	1.400	0,4 / 0,75 (förderfähiger Wohnungsbau)	<u>560 / 1.50</u>

Weitere Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang die dazu führen würden, dass der Schwellenwert überschritten wird, werden nicht aufgestellt.

Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird nicht begründet, ebenso wenig wie die Belange gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB sowie Maßnahmen, die einer Genehmigung gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürften.

Daher kann das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden. Es wird damit auf eine weitere Umweltprüfung, einen Umweltbericht, eine zusammenfassende Erklärung und das Monitoring verzichtet. Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten alle Eingriffe nach

§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits zuvor zulässig oder erfolgt. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist zu beachten, dies gilt insbesondere für das Tötungsverbot. Insofern sollten etwaige Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeit begonnen werden.

3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich liegt in dem seit dem 31.01.2022 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 1. Änderung und umfasst das Flurstück 15/73) der Flur 39 der Gemarkung Gifhorn.

Es handelt sich dabei um eine ehemalige landwirtschaftliche Fläche, die brach lag und im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Lehmweg Süd“ (nördlich und östlich an den Plangeltungsbereich angrenzend) baulich genutzt werden wird.

Westlich grenzt ein kleines Nahversorgungszentrum mit einem REWE-Markt, einer Bäckerei, einem heilpädagogischen Kindergarten, einer Kirche der evangelischen Baptisten-Gemeinde, einer physiotherapeutischen Praxis und Wohnungen an.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Fläche von 1.400 m² für die sowohl in dem Ursprungsplan als auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und Straßen festgesetzt waren.

4. Fachplanungen

Für die Stadt Gifhorn bestehen folgende Fachplanungen:

- Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Gifhorn „Mobilitätskonzept 2030“
- Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994.

Die zu Grunde zulegenden Fachplanungen sind hinreichend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Lehmweg Süd“ berücksichtigt worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist somit den Aussagen der genannten Fachplanungen vereinbar.

5. Notwendigkeit der der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus hat der Rat der Stadt mit Beschluss vom 18.06.2018 bestimmt, dass in allen Baugebieten, für die erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt wird und in denen Wohnen allgemein zulässig ist, mindestens 20% aller neu errichteten Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen sind. Dieser Beschluss sollte durch ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen und Erschließungsvertrag zum Baugebiet „Lehmweg Süd“ umgesetzt werden. Dabei sind die Grundstücke nördlich des I. Koppelweges als Flächen für den Geschosswohnungsbau festgesetzt worden. Durch die veränderte Planung des Ärztehauses nördlich des I. Koppelweges war die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lehmweg Süd“ erforderlich. In diesem Zusammenhang sind auch die Festsetzungen im Bereich westlich des Dumfrieser Ringes verändert worden. Diese Grundstücke sind auch weiterhin für den Geschosswohnungsbau vorgesehen, auf denen u.a. auch der sozial geförderte Wohnungsbau entstehen soll. Aufgrund der daraus resultierenden Vorgaben der Wohnbauförderung und auch der notwendigen Festsetzungen hinsichtlich des passiven Lärmschutzes wurde im Zuge der konkreten hochbaulichen Planung deutlich, dass eine Realisierung des geförderten Wohnungsbaus mit den geltenden Festsetzungen nur sehr schwer möglich ist.

B) Planungsinhalte

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für den gesamten Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Lehmweg Süd“ wird im Umfang von 1.400 m² die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) beibehalten. Auf dieser Fläche ist auch weiterhin vorgesehen, die Voraussetzungen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

Um jedoch die Errichtung der Gebäude für sozial geförderten Wohnungsbau entsprechend der nun vorliegenden hochbaulichen Planung realisieren zu können, werden die Baugrenzen angepasst. Im Zuge der Hochbauplanung hat sich weiterhin gezeigt, dass die Realisierung von sozial gefördertem Wohnungsbau mit entsprechenden Rahmenbedingungen und Bindungen wirtschaftlich nicht innerhalb von Flächen im Lärmpegelbereich IV darstellbar ist. Daher wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach Norden, in den Lärmpegelbereich III versetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt worden, um den Bau von Wohngebäuden für sozial geförderten Wohnungsbau zu erleichtern. Um für den Bau von sozial förderfähigen Wohnungen einen hohen Ausnutzungs-

grad im Hinblick auf den ruhenden Verkehr zuzulassen, wird für diesen Zweck eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen i.S. § 14 Abs.1 BauNVO auf bis zu 0,75 zugelassen. So kann zum kostensparenden Bauen beigetragen werden, da keine Tiefgaragen erforderlich werden. Für die Gebäude wird eine maximale 3-Geschossigkeit festgesetzt. Aufgrund der inzwischen in der näheren Umgebung entstandenen Gebäude ist diese Festsetzung städtebaulich durchaus vertretbar. Allerdings wird die maximale Gebäudehöhe auf 9,50 m festgesetzt, so dass die Errichtung eines Staffelgeschosses ausgeschlossen wird.

1.3 Bauweise

Für die Bebauung wird im gesamten Plangebiet offene Bauweise festgesetzt, so dass Gebäudelängen über 50 m nicht zugelassen werden und die Grenzabstände gemäß NBauO zu den Nachbargrundstücken einzuhalten sind.

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche so durch Baugrenzen festgesetzt worden, dass eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie erfolgen kann.

2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet werden im Rahmen der Ausbauplanung zum Baugebiet „Lehmweg Süd“ hergestellt. Dieses gilt sowohl für die Elektro- und Gasversorgung, die Telekommunikationseinrichtungen als auch für die Wasserversorgung und auch die Schmutzwasserbeseitigung.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung auf den privaten Grundstücksflächen müssen geeignete Anlagen zur vollständigen Versickerung oder Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers hergestellt werden. Eine tiefliegende Versickerung (Rigolen / Schächte etc.) ist aufgrund des Grundwasserstandes nicht möglich, daher ist das anfallende Regenwasser auf den privaten Flächen in Mulden oder als Flächenversickerung vorzusehen oder zu speichern und z.B. als Grauwasser zu verwenden. Bei großen Grundstücken ist weiterhin zu beachten, dass bei einer abflusswirksamen Fläche von >800m² ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich ist. Dies soll sicherstellen, dass seltenere Niederschlagsereignisse auf den jeweiligen Grundstücken zwischengespeichert werden können, ohne Schäden auf dem eigenen oder Nachbargrundstücken zu verursachen. Im Rahmen der Erschließung für die ursprünglich geplanten Grundstückszuschnitte wurden die Schmutzwasserhausanschlüsse (SW-HA) in den Bereich der geplanten Zufahrten errichtet. Der Bereich rund um die SW-HA ist von Bebauung und Bepflanzung frei zu halten. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein, damit ein Abfließen des Wassers auf benachbarte Grundstücke oder auf die Erschließungsstraße verhindert wird. Für den Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen.

2.1 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Erschließung in dem Plangebiet ist so dimensioniert, dass die Müllentsorgung ungehindert stattfinden kann.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) in dem Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen, die die Schwerlastfahrzeuge ungehindert an- und abfahren können. Nach erfolgter Entleerung haben die Nutzer ihre Mülltonnen wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

3. Vorbeugender Brandschutz

Gemäß § 2 Abs. 1 Ziff. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes obliegt der Gemeinde die Grundversorgung mit Löschwasser. In den technischen Regeln und Mitteilungen der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) und des Deutschen Institutes für Normung (DIN e.V.) wird Weiteres geregelt.

Die Grundversorgung mit Löschwasser richtet sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung in einem Baugebiet.

In dem Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossigkeit von maximal 3 Geschossen festgesetzt. Entsprechend den Ausführungen der Vorschrift „DVGW W 405 wird der erforderliche Löschwasserbedarf in diesem Plangebiet mit 96 m³/h bemessen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn und wird über die im Plangebiet vorgesehenen Wasserleitungen und Hydranten sichergestellt.

4. Immissionsschutz

Um die für das Plangebiet zu erwartenden Immissionen einschätzen zu können, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Lehmweg Süd“ eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Nord durchgeführt. Diese Untersuchung und die daraus resultierenden Festsetzungen werden für die 2. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt. Das Gutachten kann bei der Stadt Gifhorn eingesehen werden.

5. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

(wird im weiteren Planverfahren ergänzt)

6. Ablauf des Planverfahrens

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i.V.m. § 13 nach 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Planungsabsicht werden ortsüblich bekannt gemacht und der

Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zu informieren und Planungsbeiträge zu geben.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

6.3 Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Offenlage vom **XX.XX.2023** bis **XX.XX.2021** im Rathaus der Stadt Gifhorn stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom **XX.XX.2023** benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum **XX.XX.2023** aufgefordert.

C) Umweltbelange

1. Grünordnung und Landschaftspflege

Die vorliegende Planung bezieht sich auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Es werden lediglich die Festsetzungen für ein 1.400 m² großes Grundstück geändert. Die überbaubare Fläche wird aus einer Nord-Südausrichtung in eine Ost-Westausrichtung gedreht und damit ausschließlich in den Lärmpegelbereich III verlegt. Der Versiegelungsgrad mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird nicht verändert und ist bereits vorher zulässig gewesen. Die Geschossigkeit wird von II auf III Vollgeschosse erhöht, jedoch wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 9,50 m über den Bezugspunkt begrenzt. Somit wird auch optisch durch diese Planung keine wesentliche Veränderung des Ortsbildes vorbereitet, da vorher die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig gewesen war.

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten alle Eingriffe als bereits zulässig bzw. bereits erfolgt. Insbesondere werden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erstmals zugelassen. Die Eingriffsregelung ist insofern nicht zu bearbeiten. Alle grünordnerischen Festsetzungen erfolgen aus gestalterischen Gründen, die auch einen Beitrag zum Klimaschutz und der biologischen Vielfalt bilden.

Die Festsetzung je Baugrundstück auf der straßenzugewandten Seite einen Baum zu pflanzen, wie auch die Festsetzung einer Hecke entlang des I. Koppelweges erfolgt aus gestalterischen Erwägungen, um ein angemessenes Ortsbild zu gewährleisten. Damit kann die gestalterische Qualität des Grundstückes aufgewertet werden und zugleich wird auch ein Beitrag für Natur und Landschaft sichergestellt.

2. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist den Schallbelastungen aus dem Verkehr auf den Hauptverkehrsstraßen K 114 und I. Koppelweg ausgesetzt. Städtebaulich hat die Fläche am I. Koppelweg den Vorteil, dass eine gute Infrastruktur vorliegt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie eine direkte Anbindung an die Osttangente sind vorhanden. Aus diesem Grunde ist der Ausweisung von Baugebieten und zugehöriger Infrastruktureinrichtungen an dieser Stelle städtebaulich vertretbar. Um die zu erwartenden Immissionen einschätzen zu können, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Lehmweg Süd“ eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Nord durchgeführt. Diese Untersuchung und die daraus resultierenden Festsetzungen werden für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls zugrunde gelegt. Das Gutachten kann bei der Stadt Gifhorn eingesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass in der Nachtzeit keine reguläre Freiflächennutzung stattfindet. Daher wird es als angemessen angesehen, die Innenräume durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu schützen. Um also in den Obergeschossen einen angemessenen Immissionsschutz in den Gebäuden zu gewährleisten, wird gegenüber dem Straßenverkehrslärm passiver Schallschutz festgesetzt.

3. Altlasten / Kampfmittelbelastung

Altablagerungen und/oder Kriegseinwirkungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine Luftbildauswertung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Lehmweg Süd“ zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung hat den Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln nicht bestätigt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht empfohlen worden.

4. Denkmalpflege

Nach den bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen und nach sonstigen Unterlagen der Kreisarchäologie sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG) gemeldet werden müssen. Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

D) II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Für das Bebauungsplangebiet wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen, um durch die Vorgaben ein relativ ruhiges Ortsbild und eine Anpassung an die Gebäude in den angrenzenden Baugebieten zu erreichen. Durch die Regelung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll auf die Gestaltung der Gartenbereiche positiv Einfluss genommen werden. Außerdem soll zum Schutz des öffentlichen Straßenraumes die Höhe von Grundstückseinfriedungen geregelt werden.

§ 1 Geltungsbereich / Allgemeines

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Lehmweg Süd“, 2. Änderung. Der sachliche Geltungsbereich dieser Bauvorschrift erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, der Einfriedungen und der nicht überbauten Grundstücksflächen.

§ 2 Dächer

Insbesondere Dächer haben weitreichende Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, weil sie auch über weitere Entfernungen wirken. Um ein relativ ruhiges Ortsbild zu erreichen, sind für Dächer relativ einheitliche Gestaltungen zu verwenden.

In Anlehnung an das angrenzende Plangebiet des „Lehmweges Süd“ sind für den Geltungsbereich der 2. Änderung nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu maximal 15° zulässig.

§ 3 Einfriedungen, Sichtschutzvorkehrungen

Die Grundstückseinfriedungen können sich massiv auf das Ortsbild und die optische Wirkung des öffentlichen Straßenraumes auswirken. Nach dem Bauordnungsrecht dürfen Einfriedungen grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2,00 m auf der Grundstücksgrenze errichtet werden; höhere Einfriedungen müssen den entsprechenden Grenzabstand einhalten und bedürfen einer Baugenehmigung.

Blickdichte Einfriedungen haben bei dieser Höhenentwicklung die gleiche Wirkung wie ein Gebäude und engen, wenn sie direkt an der Straßen Grundstücksgrenze errichtet werden, den öffentlichen Raum optisch erheblich ein. Ziel der Planung ist ein aufgelockertes Erscheinungsbild. Um den Blick auf die Nutzungen, Gebäude und deren Freiflächengestaltung zu gestatten, soll deshalb die Höhe von Einfriedungen angrenzend am Straßenverkehrsraum eingeschränkt werden.

Um eine eindeutige Auslegung der getroffenen Bauvorschriften zu erreichen, sind einige Definitionen bezüglich der Festsetzungen hilfreich. Als Bezugshöhe für Einfriedungen wird die Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück zu Grunde gelegt. Angegeben ist die maximale Höhe der Einfriedungen (einschließlich Pfostenüberstand und Bodenabstand).

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Gleiches gilt für die anschließenden Grundstücksflächen bis zur vorderen Baugrenze, maximal jedoch bis zu einem Abstand von 5,0 m zu den Straßenverkehrsflächen. Durch den Blick auf den gestalteten Vorgarten soll eine Eingrünung des Straßenraumes erreicht und dem Betrachter ein möglichst offener Blick gewährt werden.

§ 4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Alle befestigten Flächen (gekieste, geschotterte oder mit ähnlichen Materialien belegte Flächen) sind in die Grundflächenzahl (GRZ) einzurechnen. Ebenso ist das Abdecken von Pflanzflächen mit mineralischen Materialien (Kies, Schotter usw.) nicht zulässig. Die Verwendung dieser Materialien z.B. für Wege, Sitzplätze u.ä. führen zu einer Teilversiegelung des Bodens, sodass sich die Wasserdurchlässigkeit erheblich vermindert und die Flächen für die Regenwasserversickerung nur noch teilweise zur Verfügung stehen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden.

Die Übernahme der Bestimmungen des § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO erfolgt, um Zuwiderhandlungen gegen die örtliche Bauvorschrift ahnden und die Vorschriften besser durchsetzen zu können.

E) Realisierung der Planung

1. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet und Kosten verursachende Maßnahmen

Alle Straßen und öffentlichen Flächen zur Erschließung des Planbereiches sind bereits vorhanden. Kostenverursachende Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind nicht zu erwarten.

F) Flächenbilanz

Plangebiet:	79.000 m ²
<u>Bisherige Nutzung:</u>	
Wohngebiet (WA)	56.000 m ²
<u>Geplante Festsetzungen:</u>	
Wohngebiet (WA)	44.463 m ²
geplante neue Wohneinheiten	16

Gifhorn, den

Matthias Nerlich
Bürgermeister