URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 20 „Wittkopsweg“. 6. Änderung
(An den Hofwiesen)
mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: 11.11.2004

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. 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

C) Umweltbericht

D) Realisierung der Planung

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

E) Flächenbilanz

II) Örtliche Bauvorschrift

Anlage:
- Pflanzliste

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlaß der Planung

Da generell im Stadtgebiet nach wie vor ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht, soll neben der Erschließung von Neubaugebieten auch die Nachverdichtung vorhandener Siedlungen von der Stadt Gifhorn geprüft und vorbereitet werden.

Einige Bereiche des Stadtgebietes Gifhorn, wie insbesondere das in den 50er Jahren entstandene Siedlungsgebiet am „Wittkopsweg", sind geprägt von großen, tiefen Grundstücken. Dies entsprach den damaligen Anforderungen an Kleinsiedlungsgebiete, in denen auf den jeweiligen Grundstücken mit großen Gärten zur Selbstversorgung Obst und Gemüse angebaut, sowie Nutztiere gehalten wurden. Für heutige Bedürfnisse sind diese Grundstücke jedoch oftmals zu groß und können von den Besitzern häufig nur noch eingeschränkt bewirtschaftet werden.
Es besteht daher der Bedarf auf Seiten der Eigentümer, diese Grundstücke zu teilen und hier eine weitere Bebauung z.B. für die inzwischen erwachsenen Kinder zu ermöglichen.
Dieser Entwicklung soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen werden und dies in die entsprechende planungsrechtliche Form aufgenommen werden.

Nach dem Beschluß des Rates der Stadt Gifhorn vom 16.12.2002 soll eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich bei einem größeren „Innenblock" nur zugelassen wird, wenn eine städtebaulich verträgliche Lösung möglich ist. Dabei ist die Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsanlage sicherzustellen. Ausgenommen hiervon sind nur begründete Einzelfälle. Dies liegt z.B. vor, wenn nur ein kleiner Bereich oder wenige Grundstücke bebaut werden können und eine öffentliche Straße nicht zu rechtfertigen ist.

Dies ist hier gegeben. Aufgrund der Grundstückszuschnitte ist die Teilung der meisten Grundstücke von den vorhandenen Straßen aus möglich, so daß lediglich 3 Grundstücke verbleiben, die im rückwärtigen Bereich liegen und neu erschlossen werden müssen. Da dies aufgrund der Lage der Grundstücke durch eine öffentliche Straße nicht möglich und sinnvoll ist, sollen hier zwei kleine Stichwege als Erschließung vorgesehen werden.

Da das gesamte Plangebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20/65 „Wittkopsweg", Nebenerwerbssiedlung liegt, erfolgt mit der vorliegenden Planung eine Änderung dieses Bebauungsplanes. Rechtsgrundlagen hierfür sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,95 ha. Er wird im Osten begrenzt durch den „Schnedebergsweg" und den vorhandenen Siedlungsrand, im Norden durch den „Wittkopsweg", im Westen durch die Straße „An den Hofwiesen" sowie im Süden durch den Schnedebergsmoorgraben.

Im rückwärtigen Bereich des südwestlichen „Schnedebergsweges" befinden sich drei tiefe Grundstücke mit großen Gärten. Es wäre daher möglich und auch sinnvoll, diese Grundstücke zu teilen und in den noch freien Bereichen eine weitere Bebauung zu ermöglichen.

3. Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig weist dem Planbereich folgende Zweckbestimmungen zu:

Das Plangebiet befindet sich teilweise (nördlicher Geltungsbereich) im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung sowie im Geltungsbereich des geplanten Wasserschutzgebietes, Schutzzone III A (s. hierzu auch unter Punkt B) 8. Sonstige Hinweise - Trinkwasserschutz). Im Süden grenzt das Plangebiet an ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie an ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Südöstlich grenzt ein Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung an den Geltungsbereich.
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 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 Geltungsbereiches keine besondere ökologische Bedeutung zu.

Entlang des im Süden an das Plangebiet angrenzenden Schnedebergsmoorgrabens verläuft die Grenze zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner-, Winkeler- und Fahle Heide".

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20/65 „Wittkopsweg", Nebenerwerbssiedlung weist die Grundstücke zwischen den Straßen „Schnedebergsweg", „Wittkopsweg" und „An den Hofwiesen" als Kleinsiedlungsgebiet aus. Festgesetzt ist hier bisher eine II-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3. Auf den einzelnen Grundstücken sind z.T. Baufenster festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Stadt Gifhorn bereitet mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Wittkopsweg", 6. Änderung (An den Hofwiesen) die Bereitstellung von Wohnbauland durch Nachverdichtung vor. Dies soll zur Deckung der bestehenden Wohnraumnachfrage ortsansässiger, bauwilliger Bürger beitragen. Grundsätzlich soll neben der Ausweisung neuer Baugebiete auch die Nachverdichtung bestehender Wohngebiete berücksichtigt werden. Es ist daher beabsichtigt, die Teilung der in diesem Bereich vorhandenen großen Grundstücke und deren Bebauung mit Einzelhäusern zu ermöglichen. Die bisherige Siedlungsstruktur soll dabei gewahrt werden, was mit den entsprechenden Festsetzungen erzielt werden soll.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanes Nr. 20 „Wittkopsweg", 6. Änderung (An den Hofwiesen) setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung fest. Im Interesse einer möglichst wenig beeinträchtigten Wohnnutzung sind die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen des § 5 Abs. 3 BauNVO daher ausgeschlossen worden (s. textliche Festsetzung Nr. 1). Die Baugrenzen wurden in den straßenseitigen Bereichen so erweitert, daß auf einigen Grundstücken eine Teilung und weitere Bebauung möglich ist. Weitere überbaubare Flächen wurden – wo dies möglich war - in einigen rückwärtigen Grundstücksteilen neu aufgenommen, die somit auch im jetzigen Gartenbereich bebaut werden können.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ, gem. § 19 BauNVO) mit 0,25 festgesetzt. 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 Wohneinheiten je

Wohngebäude, wobei maximal eine Wohneinheit je angefangene 800 m² Grundstücksfläche erstellt werden darf. Dies orientiert sich an der bisher geltenden Festsetzung sowie ebenfalls an der vorhandenen Bebauung in diesem Siedlungsbereich.

Aufgrund der weiter gefaßten Baugrenzen ist festgelegt, daß Garagen, Carports und Nebenanlagen nur ausnahmsweise in begrenzter Größe außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Diese sind dann auf den straßenzugewandten Grundstücksteilen einzurichten, um überdimensionierte Flächenversiegelungen durch lange Zufahrten auf den Grundstücken zu vermeiden. Um das harmonische Straßenbild zu erhalten, ist festgelegt, daß in diesem Fall der Abstand von Garagen, Carports und Nebenanlagen von der Erschließungsanlage mindestens 3 m zu betragen hat. Im übrigen wird damit den Vorgaben des § 1 Abs. 1 in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gefolgt, wonach Garagen und Carports möglichst nahe und in unmittelbarem Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen angeordnet werden sollen.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen, um den bisherigen Charakter des vorhandenen Siedlungsgebietes zu wahren. Einerseits sollen die bestehenden Baurechte möglichst nicht eingeschränkt werden, andererseits soll aber auch eine zu große Verdichtung durch eine zu hohe Anzahl von Wohnungen und eine zu hohe Flächenversiegelung vermieden werden. Darüber hinaus sind diese beschränkenden Festsetzungen aus Gründen der Erschließung erforderlich. Das Plangebiet wird überwiegend durch zwei Anliegerstraßen erschlossen. Weiter ist die Erstellung von zwei kleinen Erschließungswegen vorgesehen. Eine entsprechende Pkw-Frequentierung bei einer stärkeren baulichen Verdichtung könnte durch diese Stichstraßen und –wege nicht aufgenommen werden.

Zur Durchgrünung des Gebietes wurden für die Neubebauung entsprechende Regelungen zum Anpflanzen von Gehölzen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Durch die Vorgabe von wichtigen Gestaltungskriterien wie Dachfarbe und –neigung, Gebäude- und Zaunhöhe soll ein harmonisches, dem vorhandenen Siedlungsbereich angeglichenes Ortsbild erreicht werden.

2. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der neu geplanten Wohngrundstücke erfolgt über die bestehenden Stichstraßen „Schnedebergsweg" und „An den Hofwiesen" vom „Wittkopsweg" aus. Im Anschluß an diese sind zwei kleine private Stichwege vorgesehen, die zu den drei rückwärtigen Grundstücksteilen führen sollen.

Die vorhandene und geplante Bebauung ist insgesamt über die bestehenden Straßen bereits gut an das Verkehrsnetz der Stadt Gifhorn angeschlossen.

3. Grünflächen / Spielplätze

Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Baugrundstücken selbst anzulegen. Der neue Spielplatz im Baugebiet „Wittkopsweg-West" am „Weidenring" wird nur wenige 100 Meter entfernt liegen. Spiel- und Erlebnismöglichkeiten für Kinder bieten sich darüber hinaus ausreichend durch die im Süden, Westen und Norden dem Plangebiet benachbarte 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 und an jedem Haus Gartengrundstücke vorhanden sind, ist die Anlage eines neuen öffentlichen Spielplatzes im Bebauungsplangebiet daher nicht erforderlich.

Wo dies aufgrund der derzeitigen Situation möglich ist, wurde entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein 3 m breiter Pflanzstreifen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; s. textliche Festsetzung Nr. 7) festgesetzt. Dies soll einem harmonischen Übergang des Siedlungsbereiches in die anschließende freie Landschaft dienen. Darüber hinaus wurde zur Durchgrünung des Neubaugebietes ein Pflanzgebot für die Baugrundstücke festgelegt (s. textliche Festsetzung Nr. 8).

4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Innenbereich von Gifhorn. Es gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 20/65 „Wittkopsweg". Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die städtebauliche Nachverdichtung auf Teilflächen der Ende der 50er Jahre bebauten Grundstücke. Neue Baurechte entstehen dabei in rückwärtigen und seitlich gelegenen Gartenbereichen durch die Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,25 und durch die Festsetzung neuer überbaubarer Flächen. Die verkehrliche Erschließung dazu wird durch zwei kleinere Stichwege ergänzt.

Mit der beabsichtigten Nachverdichtung und den damit verbundenen neuen Baurechten sind jedoch auch erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten. Demzufolge liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz vor, dessen Vermeidung und Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Abwägung zu berücksichtigen ist (sog. Eingriffsregelung).

Grundlage für Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie für den Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie.

Die Gartenbereiche, die für eine Nachverdichtung vorgesehen sind, sind zum größten Teil ortsüblich gestaltet. Flächiger Zierrasen wechselt sich ab mit Staudenbeeten, Gartengehölzen, Obstbäumen, Ziersträuchern und Frei- und Spielflächen. Kleinteilig

wird vereinzelt Gemüsebau betrieben. Die Gartenbereiche haben für das Schutzgut „Arten und Biotope" eine untergeordnete Bedeutung, sodass erhebliche Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut hier nicht zu erwarten sind.

Das Schutzgut „Boden" ist im Plangebiet durch Bebauung, Zuwegungen, Terrassen, Gartenhäuser u. ä. mehr oder weniger stark vorbelastet und weist eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Weitere Bodenversiegelungen, die durch den Bau der neu zugelassenen Wohnhäuser und der Erschließungsstraßen entstehen werden, führen zu erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes. Rechnerisch ist zu ermitteln, dass mit vorliegender Bauleitplanung eine Neuversiegelung von 1.465 m² Boden ermöglicht wird. Dabei wird die zusätzliche überbaubare Fläche, die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,25 und eine Wohnbaufläche von insgesamt ca. 29.500 m² zu Grunde gelegt.

Nach den o. g. „Hinweisen ..." besteht für die errechnete Neuversiegelung ein Bedarf an rd. 440 m² Ausgleichsfläche. Gemeint ist damit eine Entsiegelung von Flächen oder ersatzweise die Herausnahme von intensiv genutzten Flächen aus der Land- oder Forstwirtschaft. Ziel dabei ist, den Verlust von intakten Böden durch die Revitalisierung von geschädigten Böden auszugleichen.

Im vorliegenden Fall ist Folgendes für die Abwägung zu berücksichtigen. Über baurechtliche Befreiungen vom jetzt rechtsgültigen Bebauungsplan sind bereits Neuversiegelungen zugelassen worden. Naturschutzrechtlich besteht in diesen Fällen kein Ausgleichserfordernis. Die oben ermittelte Neuversiegelung reduziert sich entsprechend. Weiterhin liegen auch für weitere Grundstücke vergleichbare Befreiungstatbestände vor. Vor dem Hintergrund einer Gleichbehandlung aller Grundstücke im Plangebiet wäre es für diese Grundstückseigentümer eine nur schwer nachvollziehbare Härte, wenn nun aufgrund der Bebauungsplanänderung für das gleiche Ergebnis jetzt ein Ausgleich festgesetzt würde.

In Hinblick auf die Gleichbehandlung der Grundstücke innerhalb des Planbereiches, der ohnehin geringen Bodenbeeinträchtigungen und des dazu unangemessen hohen Verwaltungsaufwandes zur Verteilung der Ausgleichspflichten auf die Grundstücks-eigentümer wird in diesem Fall daher von einem Ausgleich im Sinn der o. g. „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" abgesehen. Stattdessen wird hier als Ausgleich die Anpflanzung eines standortheimischen Laubbaumes pro 180 m² neu versiegelter Grundstücks-fläche festgesetzt (s. textl. Festsetzung Nr. 7).

Das oben dargelegte Abwägungsergebnis gilt nicht für die Straßenverkehrsfläche, die eine Versiegelung des Bodens von rd. 300 m² zur Folge hat. Diese Bodenbeeinträchtigung wird durch Umwandlung einer Kiefernmonokultur auf einer Fläche von 100 m² in einen Laubmischwald aus standortheimischen Gehölzen ausgeglichen. Diese Ausgleichsmaßnahme wurde bereits auf dem städtischen Flurstück 10/3 der Flur 5 in der Gemarkung Wilsche von der Stadt Gifhorn hergestellt. Hierbei wurde ein so genannter „Ausgleichsflächenpool" genutzt, der mit der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich ausgewiesen wurde. Dieser Flächenpool wird nun mit 100 m² belastet.

Die Schutzgüter „Luft“ und „Wasser“ sowie das Landschaftsbild sind von den Auswirkungen der Bebauungsplanänderung nicht erheblich beeinträchtigt.

Mit den im Plangebiet festgesetzten und den außerhalb des Plangebietes von der Stadt Gifhorn auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen ist nach Abwägung durch den Rat der Stadt Gifhorn der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

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.

Es dürfen maximal 30 % der Grundstücksfläche als befestigte Fläche an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen werden. Das darüber hinaus 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 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu beachten.
Dadurch kann ein weitestgehender Hochwasserschutz nach heutigen Standards gewährleistet werden.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-m 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die ebenfalls im Plangebiet bereits vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen der LandE GmbH und der Telekom.
Aus Gründen des Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen die Sammelbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, die von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr ungehindert angefahren werden können, 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 Anfahrt ungehindert möglich ist.

7. Altlasten / Immissionsschutz

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung vor.
Nach Auskunft des Landkreises Gifhorn als Unterer Bodenschutzbehörde befinden sich nach dem derzeitigen Stand des Altlastenkatasters keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet. Werden jedoch bei Bau- oder Erschließungsarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffenen, sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn mitzuteilen.

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:

Die vorgesehene Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Gifhorn und entsprechend des Antrages der Wasserwerk GmbH in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A. Die in Rede stehende Schutzzone 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 Zone 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.

C) Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 19. September 2001) ist nicht erforderlich.

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Der größte Teil der Grundstücke im Plangebiet ist durch die vorhandenen Stichstraßen und den „Wittkopsweg" erschlossen. Lediglich für die drei neuen rückwärtigen Baugrundstücke ist die Erstellung von zwei kurzen Stichwegen erforderlich. Dies ist durch die jeweiligen Eigentümer selbst durchzuführen. Die hierfür erforderlichen Wegeflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten planungsrechtlich gesichert.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich alle öffentlichen Erschließungsflächen bereits in städtischem Eigentum befinden.

3. Kosten / Finanzierung

Erschließungskosten sowie Kosten für die Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen fallen nicht an.

E) Flächenbilanz

Plangebiet:		ca.	29.520 m²
Bisherige Nutzung:			
allgemeines Wohngebiet		ca.	24.290 m²
öffentliche Verkehrsflächen		ca.	5.230 m²
Geplante Festsetzungen:			
allgemeines Wohngebiet		ca.	24.290 m²
(darin Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten)	ca. 280 m²		
öffentliche Verkehrsflächen		ca.	5.230 m²
geplante neue Wohneinheiten		ca.	6

II) Örtliche Bauvorschrift

Um ein möglichst attraktives und ausgewogenes Gesamtbild des Plangebietes „An den Hofwiesen" 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 vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Bebauung sowie ein harmonisches Einfügen in das Ortsbild erreicht werden. Dabei wird lediglich ein Rahmen abgesteckt.

Für die Höhen der Gebäude wurden Obergrenzen bestimmt, um eine dem Ortsbild und der umgebenden 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 Dacheindeckungen festgesetzt. Ausgenommen hiervon wurden lediglich Solardächer, Dächer von Wintergärten sowie Gründächer.

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, 13. Januar 2005

Birth
Bürgermeister

STADT GIFHORN

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudo - platanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Roßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Pyrus communis	Wilder Birnbaum
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Bäume II. Größe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Frühe Trauben-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohren-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt