

1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4 Kleingarten "Klein aber Mein"
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)
- Ortschaft Kästorf -

A. Bebauungsplan

I. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Seit dem 01.04.1983 ist das neue Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in Kraft. Danach ist für den Fortbestand von Kleingartenanlagen Voraussetzung, daß sie in einem Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzt sind (§ 1 Abs. 3 BKleingG). Dies gilt insbesondere für die vorhandenen Kleingartenanlagen, für die noch kein Bebauungsplan besteht. Es ist daher erforderlich, gerade für diese Anlagen, soweit sie erhalten werden sollen, Bebauungspläne aufzustellen.

Diesem Erfordernis wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nachgekommen.

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Flächen werden zum Teil bereits seit vielen Jahren als Kleingärten und zum Teil als Wald (Kiefernbestand) genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt die Flächen entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" und als Fläche für die Forstwirtschaft dar.

Wesentliches städtebauliches Ziel dieser Planaufstellung ist es, einerseits den neuen gesetzlichen Forderungen des BKleingG nachzukommen, andererseits die Kleingartenanlage in die umliegende Landschaft einzubinden sowie den heutigen Erfordernissen an derartige Anlagen anzupassen.

II. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Flur 13 der Gemarkung Gamsen. Es handelt sich um einen ca. 30.200 m² großen Bereich und betrifft die Flurstücke 95 tlw; 102/67 sowie 103/67. Die Flächen sind alle im Eigentum der Stadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an das Gelände der "Merkelschen Grube", im Osten an die alte Bundesstraße 4 und im Süden an die Diakonischen Heime Kästorf.

Im einzelnen gliedert sich der Geltungsbereich wie folgt:

Grünfläche Dauerkleingärten	ca.	13.220 m ²
Pflanzgebote	ca.	380 m ²
Wald	ca.	16.250 m ²
Stellplätze	ca.	350 m ²
<hr/>		
Gesamt	ca.	30.200 m ² =====

III. Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich gliedert sich im wesentlichen in die Bereiche Wald und Dauerkleingartenanlage. Im nördlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich intakte Waldflächen. Es handelt sich hierbei im wesentlichen um Kiefernbestand. Dieser Wald soll in der vorhandenen Form erhalten werden und ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung des Baumbestandes ist dabei zulässig. Der Wald faßt an diesen beiden Seiten die Kleingartenanlage ein und sorgt für eine Lärmabschirmung zur alten B 4 hin. Die Kleingartenanlage selbst wird mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen, der Pflanzstreifen, des Spielplatzes und der erforderlichen Stellplätze im Sinne von § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt. Für ein Vereinsheim ist eine überbaubare Fläche vorgesehen. Durch eine textliche Festsetzung wird die bauliche Ausnutzung geregelt. Mit einer max. Bruttogeschoßfläche von 120 m² ist das Vereinsheim für die Gemeinschaftsaufgaben des Vereins ausreichend groß bemessen. Der vorhandene Spielplatz innerhalb der Dauerkleingartenanlage soll für den Benutzerkreis der Kleingartenanlage dauerhaft erhalten werden, er ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Das Plangebiet wird von einer 20 KV-Freileitung überquert. Im Bereich des dafür erforderlichen 15,0 m breiten Schutzstreifens sind Gebäude mit einer harten Bedachung nach DIN 4102 zu versehen. Bei Bauarbeiten sind die von der Bau-berufsgenossenschaft vorgeschriebenen Maßnahmen zu treffen, die ein gefahrloses Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen gewährleisten. Auf die Festsetzung der max. Bauhöhe von 4,0 m über Erdboden kann verzichtet werden, da bereits die örtliche Bauvorschrift die max. Gebäudehöhe der Lauben auf 3,75 m festsetzt.

IV. Besondere Merkmale

A. Kleingärten:

Maßgebend für die Kleingartenanlage ist das Bundeskleingartengesetz (BKleing) vom 28.02.1983. Danach sollen die Kleingärten möglichst nicht größer als 400 m² sein (§ 3 Abs. 1 BKleing). Außerdem ist pro Kleingarten nur eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich eines überdachten Freisitzes zulässig (§ 3 Abs. 1 BKleing). Die vorhandenen Baulichkeiten und Kleingartenparzellen, die über das im Bebauungsplan festgesetzte Maß hinausgehen, genießen Bestandsschutz soweit sie mit dem Baurecht vereinbar sind. Bei Umbau bzw. Abgang der Baulichkeiten oder Veränderung der Kleingartenparzellen sind jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

Die erforderlichen Einstellplätze sollen nicht in der Kleingartenanlage selbst, sondern möglichst zentral am Rande der Anlage untergebracht werden. Die Erschließungswege zu den einzelnen Kleingärten sollen von Kraftfahrzeugen lediglich in Ausnahmefällen zum Be- und Entladen genutzt werden. Nach den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 NBauO vom 27.07.1979 (Nds. MBl.S.1479) ist gem. Ziffer 10.1 der Richtzahlen mindestens ein Einstellplatz für drei Kleingärten anzulegen. Das bedeutet, daß für diese Fläche mit ca. 29 möglichen Kleingartenparzellen mindestens 10 Einstellplätze geschaffen werden müssen. Diese werden entlang des Erschließungsweges an der südlichen Grenze der Kleingartenanlage nachgewiesen. Hier ist eine Fläche festgesetzt, auf der in Längsaufstellung ca. 16 Stellplätze errichtet werden können. Der festgesetzte Standort für die Stellplätze wurde bislang schon entsprechend genutzt.

Das Wegenetz in der Kleingartenanlage ist so auszubauen, daß die Feuerwehr jederzeit jede Gartenparzelle erreichen kann. Insbesondere dürfen keine Kraftfahrzeuge die Zufahrt der Feuerwehr behindern. Die Versorgung mit Löschwasser wird durch Löschwasserhydranten sichergestellt. Hierzu ist vor Baubeginn der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören.

B. Pflanzgebote:

Bei den festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes handelt es sich um Grünflächen, die einer Einfassung und Eingliederung in die angrenzenden Landschaftsteile bedürfen. Durch ihre Lage im Übergang zur freien Landschaft ist es Ziel, diese Grünanlage landschaftstypisch einzufassen, so daß sie eine ökologische Funktion in der Verzahnung der westlich angrenzenden freien Landschaft mit der Kleingartenanlage erfüllt. Dies kann bei der relativ intensiven Freizeitnutzung am besten durch eine freiwachsende Hecke aus landschaftgerechten Sträuchern erreicht werden, die für viele Tierarten Nahrungsangebot und Nist- bzw. Überwinterungsmöglichkeiten bietet und gleichzeitig einen wirksamen Schutz gegen Wind sowie eine Staub- und Schadstoffbindung darstellt. Diese Funktionen einer freiwachsenden Hecke können erst ab einer Breite von mindestens 3,00 m erfüllt werden. Die Wirkung von freiwachsenden Hecken unter dieser Breite wird erheblich geringer. An der Westgrenze der Kleingartenanlage wurde deshalb ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt (Pflanzgebot I).

Der Pflanzstreifen ist überwiegend aus heimischen und landschaftstypischen Gehölzen in Form einer freiwachsenden Hecke zu errichten. Als Beispiel für die Zusammenstellung der Pflanzarten ist im Anhang zu dieser Begründung ein Pflanzschemata dargestellt. Die Pflanzung erfolgt in Reihen jeweils im Versatz. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 m bis 1,5 m bei Sträuchern, 3,0 m bis 4,0 m bei Bäumen. Es sind lediglich die in dem Pflanzschemata aufgeführten Arten anzupflanzen.

Wie unter Ziffer III bereits ausgeführt, grenzt im Norden und Osten Wald direkt an die Kleingartenanlage an, so daß hier auf einen Pflanzstreifen verzichtet werden kann. Durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist gewährleistet, daß der Wald dauerhaft erhalten wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).

Entlang der südlichen Grenze ist eine freiwachsende Hecke wegen der örtlichen Gegebenheiten nicht zu verwirklichen. Hier läßt sich als einzig gangbare Alternative zwischen den festgesetzten Stellplätzen und der vorhandenen Einfriedung der Kleingartenanlage lediglich eine 1,0 m breite Hecke verwirklichen. Es wird deshalb entlang der südlichen Grenze ein 1,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der mit einer Ligusterhecke zu bepflanzen ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Diese Hecke erscheint sinnvoll, da sich im Bereich der Kleingartenanlage zahlreiche Ligusterhecken befinden und es sich hier um einen standortgerechten Strauch handelt.

Bei Durchführung von Baumaßnahmen ist die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Abgängige Bäume oder Sträucher sowie durch evtl. unvermeidbare Schädigungen lebensunfähig gewordene Gehölze sind zu ersetzen.

V. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Wasserversorgung zur Bewässerung der Gärten in der Kleingartenanlage erfolgt gegenwärtig aus einem eigenen Brunnen. Soweit erforderlich kann für den Geltungsbereich der Anschluß an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Gifhorn erfolgen. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück.

In dem Kleingartengelände ist eine Fläche für ein Vereinsheim festgesetzt. Dieses Gebäude dient u. a. dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen. Somit besteht hinsichtlich des Abwassers Anschluß- und Benutzungszwang für das Vereinsheim. Ein Anschluß an die zentrale Kläranlage der Stadt erscheint aber vom Aufwand her unverhältnismäßig. Von dem vorhandenen Vereinsheim bis zur bebauten Ortsrandlage (nächste Anschlußmöglichkeit) sind ca. 500 m Anschlußleitung erforderlich. Dies steht in keinem Kosten/Nutzen Verhältnis.

Das vorhandene Vereinsheim wurde am 09.07.1981 bauaufsichtlich genehmigt. Die Abwasserbeseitigung erfolgte über eine vorhandene Kleinkläranlage. Diese ist entsprechend DIN 4261 herzurichten. Dabei ist das hierin vorgereinigte Abwasser einer Nachbehandlung in einer zweiten Reinigungsstufe in Form von Filtergräben gem. DIN 4261 Teil 1 o. ä. zu unterziehen. Die wasserbehördliche Einleitungserlaubnis ist zuvor bei der unteren Wasserbehörde, dem Landkreis Gifhorn, zu beantragen.

...

VI. Verkehrsflächen, Erschließungsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich. Der Anschluß der Dauerkleingartenanlage an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über einen vorhandenen öffentlichen Weg an die Hauptstraße (alte B 4). Der Weg ist in einer Breite von ca. 3,5 m asphaltiert. Die Erschließung ist somit langfristig gesichert.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Gifhorn braucht keine Flächen in Anspruch zu nehmen, da weder öffentliche Straßen, Wege noch Plätze im Bebauungsplan festgesetzt sind. Bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht vorgesehen.

VIII. Kosten und Finanzierung

Für die Stadt entstehen keine Kosten, da im Geltungsbereich keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

B. Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 4 Kleingärten "Klein aber Mein" - Ortschaft Kästorf -

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die vorhandenen Dauerkleingärten wird zum Anlaß genommen, um mit einigen wenigen Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen auf die Gestaltung Einfluß nehmen zu können. Gestaltungsfestsetzungen sind für ein positives Stadt- und Landschaftsbild von entscheidender Bedeutung. In diesem Fall kommt es darauf an, daß die vielen Einzelgärten wie eine große zusammenhängende Grünanlage wirken und diese sich wiederum harmonisch in das Stadtbild einfügt. Bei der Errichtung der vorhandenen Lauben und Einfriedungen der Dauerkleingartenanlage wurde wenig auf die Umgebung und das Zusammenwirken der einzelnen Kleingärten geachtet.

Darüber hinaus ergänzen die Gestaltungsfestsetzungen die planungsrechtlichen Festsetzungen.

zu § 1

Geltungsbereich

Von der örtlichen Bauvorschrift wird die gesamte Fläche der Dauerkleingartenanlage umfaßt. Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht somit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

zu § 2

Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe der Lauben darf nicht mehr als 3,75 m über der Oberkante des Erschließungsweges sein, um so vor allem Dachgeschoßausbauten zu unterbinden; darüber hinaus soll eine möglichst einheitliche absolute Höhe der Lauben erreicht werden, um so einen städtebaulichen harmonischen Gesamteindruck der Lauben zu erhalten.

zu § 3

Einfriedungen

Um den Eindruck einer zusammenhängenden Grünanlage zu erreichen und damit der Besucher und der Erholungssuchende die Grünanlage als "Ganzes" erleben kann, sind Regelungen über die Einfriedungen geboten.

Zur Erzielung eines Gesamtüberblickes über die Dauerkleingartenanlage dürfen für die äußere Einfriedung nur Maschendrahtzäune bis zu max. 2,00 m Höhe verwendet werden. Ein Eindringen von Unbefugten wird bei dieser Höhe ebenfalls vermieden. Im übrigen ist die äußere Einfriedung durch die festgesetzten Pflanzstreifen sichergestellt.

Gifhorn, den 25. 4. 1989

Der Stadtdirektor
i.V.



(Birth)

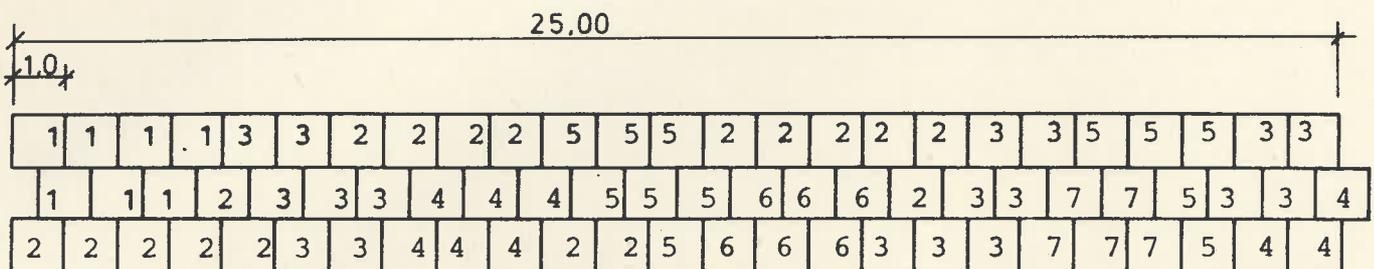
Bürgermeister



(Jans)
Stadtrat

...ge zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4
 Kleingarten "Klein aber Mein"

Beispielhaftes Pflanzenschemata für einen 3,0 m breiten Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke zur Einbindung der Kleingartenanlage - sonnige Lage -



- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. Holunder (Sambucus nigra) | 5. Schneeball (Viburnum opulus) |
| 2. Hundsrose (Rosa canina) | 6. Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) |
| 3. Liguster (Ligustrum vulgare) | 7. Hasel (Corylus avellana) |
| 4. Ohrweide (Salix aurita) | |

Alternativ können folgende Sträucher und Bäume verwendet werden:

- | | |
|--|--|
| - Schlehe (Prunus spinosa) | - Kartoffelrose (Rosa rugosa) |
| - Pflaumenblättriger Weißdorn (Crataegus prunifolia) | - Hainbuche (Carpinus betulus) |
| - Späte Traubenkirsche (Prunus serotina) | - Vogelkirsche (Prunus avium) |
| - Eberesche (Sorbus aucuparia) | - Hundsrose (Rosa canina) |
| - Weißdorn (Crataegus monogyna) | - Felsenbirne (Amelanchier canadensis) |