

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
Nr. 40/74 "Wolters Kamp", 7. Änderung  
der Stadt Gifhorn**

## 1. Allgemeines

Der am 19.07.1979 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 40/74 "Wolters Kamp" setzt für den räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung Gartenhofhausbebauung in eingeschossiger Bauweise fest. Die betreffende Fläche ist zwar in den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen worden, doch wurden die Festsetzungen dieser in Rede stehenden Fläche nicht geändert.

Da eine Gartenhofhausbebauung nicht mehr dem aktuellen Standart entspricht, soll durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes diese Festsetzungen geändert werden.

## 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 0,48 ha und wird wie folgt begrenzt:

im Norden,  
im Westen und  
im Süden durch die Wagnerstraße  
im Osten durch vorhandene Bebauung

## 3. Beurteilung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die allseitig von vorhandener Bebauung begrenzt wird. Diese Fläche könnte aufgrund des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes jederzeit bebaut werden.

Entsprechend diesen geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, GRZ 0,6, könnten 60% der Grundstücksflächen bebaut werden.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die GRZ auf 0,4 reduziert, so daß der Eingriff der durch die Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet wird, gegenüber des ursprünglich möglichen, verringert wird. Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn sind daher nicht notwendig.

## 4. Planinhalt

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/74 "Wolters Kamp" setzt als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Im Interesse einer möglichst wenig beeinträchtigten Wohnnutzung sind die ausnahmsweise gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 1).

Als Maß der baulichen Nutzung ist sowohl die Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO, als auch die Geschosflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO, bei eingeschossiger Bauweise auf 0,4 festgesetzt, um dadurch einen städtebaulich sinnvollen Übergang von der im Osten angrenzenden verdichteten mehrgeschossigen Bebauung zu der im Westen vorhandenen lockeren Einfamilienhausbebauung zu erreichen.

Weiterhin ist als Bauweise Hausgruppe festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ist geregelt, daß in diesem Bereich ausschließlich eine Bebauung mit Reihenhäusern zulässig ist. Reihenhäuser sind

mindestens drei selbständig benutzbare, aneinandergebaute Gebäude mit jeweils eigenem Erschließungselement.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt, wobei die Festsetzung so getroffen wurde, daß im Westen des Plangebietes eine Hausgartennutzung erfolgen kann.

Im Westen des Plangebietes ist durch die textliche Festsetzung Nr. 3 geregelt, daß pro Grundstück nur eine Zufahrt bis zu einer Breite von 3,50 m zulässig ist. In diesem Bereich der Wagnerstraße ist entsprechend dem Straßenausbauplan ein Fußweg anzulegen. Dieser ist jedoch bisher noch nicht ausgebaut worden.

Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, daß der Fußweg nicht in dem gesamten Bereich abgesenkt wird, da er somit aufgrund der querenden Fahrzeuge seine eigentliche Funktion verlieren würde.

Aus gestalterischen Gründen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird (textliche Festsetzung Nr.4).

Die nach Nds. Bauordnung erforderlichen Stellplätze (2 Einstellplätze pro Reihenhaus) sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

#### 5. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Wagnerstraße, in der alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind.

#### 6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation. Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Gas wird durch die Energieversorgung Gifhorn sichergestellt. Die zentrale Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

#### 7. Flächenbilanz

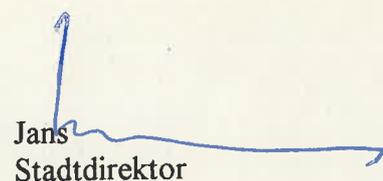
Größe des Plangebietes:	4.833 qm
Wohnbaufläche (WA):	4.833 qm
geplante WE:	16

(ursprüngliche Festsetzung im Bebauungsplan ebenfalls WA)

Gifhorn, den 19.06.1995



Birth  
Bürgermeister



Jans  
Stadtdirektor