

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 14
"Berghop", Ortschaft Wilsche
der Stadt Gifhorn



1. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LRÖP) als Mittelzentrum festgesetzt.

Demnach ist es u.a. Aufgabe der Stadt Gifhorn, die zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfes bereitzustellen, dazu gehört u.a. auch den notwendigen Wohnraumbedarf für dieses Gebiet sicherzustellen.

Die beabsichtigte Bauleitplanung liegt im Rahmen der vorgegebenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für den zu beplanenden Bereich im westlichen Teil Dorfgebiet (MD) und im östlichen Teil Allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

Insofern entsprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3. Anlaß der Planung

Die in der Stadt Gifhorn weiterhin starke Nachfrage nach Wohnraum kann durch das bestehende Angebot an Wohnbauflächen nicht mehr gedeckt werden. Insbesondere bei Flächen für den Einfamilienhausbau herrscht ein großes Defizit.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll dem Zustand Rechnung getragen werden, indem

Flächen für den Einfamilienhausbau ausgewiesen werden sollen. Ziele der Planung sind vor allem die Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumversorgung, damit einhergehend breiten Kreisen der Bevölkerung die Eigentumbildung zu ermöglichen.

4. Geltungsbereich/Bestand

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Friedhof
- im Osten : durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden : durch die Gamsener Straße (K 33)
- im Westen: durch die Straße "Am Hahnenberg"

Der westliche Teilbereich (Dorfgebiet) ist bereits teilweise bebaut. Im Süden befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, mit einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden; im Norden sind zwei Einfamilienhäuser neu errichtet worden. Dazwischen liegt ein weiteres Einfamilienhausgrundstück, daß derzeit noch unbebaut ist.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Gifhorn. Die Schutzbestimmungen der Musterverordnung sind zu beachten.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan "Berghop" setzt im Osten des räumlichen Geltungsbereiches als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) fest. Im Interesse einer möglichst wenig beeinträchtigten Wohnnutzung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. 2).

Als Maß der baulichen Nutzung ist in diesem Bereich sowohl die Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BaunVO, als auch die Geschoßflächenzahl (GFZ), § 20 BaunVO, auf 0,25 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt, um dem dörflichen Charakter von Wilsche zu entsprechen. In diesem Planbereich werden als Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Durch diese Festsetzungen soll eine wirtschaftliche Ausnutzung der entstehenden Grundstücke erreicht werden, wobei aber die ländliche Struktur erhalten bleiben soll.

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist ein 5,0 m breiter Streifen als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Sie dienen als Schutzpflanzungen bzw. zur Eingrünung und Abschirmung zur offenen Landschaft hin. Im Süden des Plangebietes, entlang der K 33, ist ebenfalls ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, um das Gebiet auch von der Straßenseite, und somit die Wohnseite der Grundstücke, abzuschirmen und einzugrünen. Die angegebene Breite darf nicht unterschritten werden. Für die Anpflanzung sind ausschließlich die in der Anlage zur Begründung aufgeführten, für diesen Landschaftsteil standortgerechten, Gehölze zu verwenden.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes wird gem. § 5 Abs. 1 Nr. 3 Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG) in diesem Bereich nicht für notwendig erachtet. Die Freiflächen in und um das Plangebiet sind ausreichend, um dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder gerecht zu werden.

Im Süden des Plangebietes, außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, entlang der Kreisstraße 33 ist gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, eine Fläche von Hochbauten jeder Art freizuhalten. Da der räumliche Geltungsbereich nicht bis an die Straßenbegrenzung heranreicht, ist im Geltungsbereich eine verbleibende Fläche mit 13 m Breite festgesetzt, die von Hochbauten jeder Art freizuhalten ist.

Desweiteren ist an der südlichen Grenze des Plangebietes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um somit außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze eine Erschließung der südlichen Grundstücke des Planbereiches von der freien Strecke der K 33 auszuschließen.

Die Erschließung des östlichen Planbereiches (Allgemeines Wohngebiet) erfolgt über eine Stichstraße, ausgehend von der Straße "Am Hahnenberg", südlich des Friedhofes. Entlang der südlichen Grenze des Friedhofes, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ebenso wie an der Ostgrenze eine Bepflanzung vorzunehmen, so daß der direkte Sichtkontakt Friedhof/Wohnbebauung gemindert wird. Abgängige Pflanzen sind auch in diesem Bereich durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Erforderlichkeit, Flächen für den ruhenden Verkehr festzusetzen, besteht in diesem Bereich nicht. Die Straßenbreite von 6,50 m ist bei der

geplanten Anzahl der Wohnungseinheiten ausreichend. Bei der Breite ist Einparken im Verkehrsraum möglich.

Die nach NBauO erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Durch die südliche überbaubare Grundstücksfläche verläuft ein 3,0 m breites Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Bei der Grundstücksteilung ist in diesem Bereich darauf zu achten, daß die überbaubare Grundstücksfläche durch das Leitungsrecht nicht übermäßig eingeschränkt wird.

Im Westen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, östlich der Straße "Am Hahnenberg", ist als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO, festgesetzt, um die Erhaltung der landwirtschaftlichen Hofstelle im Südwesten des Plangebietes zu sichern.

In diesem Bereich sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, um somit eine Abstufung von dem Dorfgebiet westlich des Plangebietes zu dem Allgemeinen Wohngebiet zu erzielen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschößflächenzahl auf 0,4 bei eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Durch die Möglichkeit der höheren Ausnutzung der Grundstücke soll einerseits dem landwirtschaftlichen Betrieb Rechnung getragen werden und andererseits eine Abstufung von der westlich angrenzenden gewachsenen dörflichen Struktur mit höherer Ausnutzung der Grundstücke zu der neu geplanten Wohnbebauung im Osten des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erreicht werden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn. Da das Plangebiet in der Schutzzone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes liegt, darf das von den Verkehrsflächen abfließende Wasser nicht über Schluckbrunnen, Sickerschächte oder vergleichbaren Einrichtungen versickert werden. Es ist beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser auf dem Gelände versickern zu lassen.

*auf den Baugrundstücken



Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch die Landelektrizität Fallersleben, die Versorgung mit Gas durch die Energieversorgung Gifhorn sichergestellt.
Die zentrale Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

7. Gesamtflächenbilanz

Größe des Plangebietes: ca. 21.000 qm
Verkehrsflächen: ca. 1.608 qm
Wohnbaufläche: ca. 18.150 qm

8. Erschließung

Es ist beabsichtigt, die Erschließung des Baugebietes einem Erschließungsträger zu übertragen. Entsprechend § 129 BauGB trägt die Stadt Gifhorn mindestens 10 % des Erschließungsaufwandes.

9. Bodenordnende Maßnahmen

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

Gifhorn, den 24.09.1991



Birth
Bürgermeister



Arens
Stadtdirektor

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Sträucher:

Haselnuß	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguineum)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Johannisbeere	(Ribes sanguineum)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Holunder	(Sambucus nigra)

Bäume

Hänge-Birke	(Betula pendula)
Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
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.

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. 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.