

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 15
"Kettelbusch", Ortschaft Wilsche
der Stadt Gifhorn

1. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist sowohl im Landesraumordnungsprogramm (LROP) ~~als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRoP)~~ als Mittelzentrum ausgewiesen. *d*



Demnach ist es u.a. Aufgabe der Stadt Gifhorn, die zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfes bereitzustellen, sowie diesen Raum in seiner Leistungsfähigkeit zu erhalten. Hierzu gehört auch die Schaffung des erforderlichen Wohnraumes. 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

Durch die starke Zunahme der Wohnbevölkerung in der Stadt Gifhorn kann der dadurch entstandene Wohnraumbedarf durch das bestehende Angebot an Wohnraumflächen nicht ausreichend gedeckt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Kettelbusch" soll diesem Zustand Rechnung getragen werden, und weitere Wohnbauflächen sollen zur Verfügung gestellt werden.

4. Geltungsbereich/Bestand

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5,6 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Gifhorner Weg
- im Westen: durch die Straße Im Achtertor
- im Süden: durch die Straße Kettelbusch (im westlichen Bereich durch die südliche im östlichen Bereich durch die nördliche Straßenbegrenzung)
- im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen

Der westliche Teilbereich (Dorfgebiet) ist bereits teilweise bebaut, zum einen mit landwirtschaftlichen Hofstellen und zum anderen mit z.T. neu errichteten Einfamilienhäusern.

Der östliche Teil des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet) wird zum Großteil bisher als Ackerfläche genutzt. Südlich des Flurstück 19/17 befindet sich eine Grünfläche, die ungenutzt ist.

Zwischen der Straße "Kettelfeld" und der Planstraße A befindet sich ein kleiner Kiefernwald, der nach dem Niedersächsischen Waldgesetz zur Aufstellung eines Bebauungsplanes entfernt werden kann.

Das Plangebiet liegt in den Schutzzonen III A und III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Gifhorn.

5. Planinhalt

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Der Bebauungsplan "Kettelbusch" setzt im Westen des räumlichen Geltungsbereiches als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO fest.

In diesem Bereich des Plangebietes befinden sich einige landwirtschaftliche Hofstellen. Mit der Festsetzung Dorfgebiet soll die Erhaltung und Weiterentwicklung dieser Hofstellen gesichert werden.

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist das festgesetzte Dorfgebiet nach Art der Betriebe gegliedert. In dem westlichen MD1-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen unzulässig. Es sind somit sowohl land- und forstwirtschaftliche Betriebe, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, der Versorgung des Betriebes dienende Handwerksbetriebe als auch Wohngebäude zulässig. Der ursprüngliche Dorfcharakter von Wilsche soll durch diese Festsetzung in diesem Bereich erhalten bleiben.

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Süden daran angrenzend liegen die dazugehörigen hofnahen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Sollte jedoch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung dieser Flächen aufgegeben werden, so besteht die Möglichkeit, diese Fläche als Wohnbaufläche zu nutzen. Da dieser Zeitpunkt nicht absehbar ist, ist für die Erschließung dieser Fläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Erschließung wird im Falle einer Bebauung als Privatweg ausgebaut werden.

Zwischen der Straße "Kettelfeld" und der Planstraße A ist ebenso Dorfgebiet (MD2) festgesetzt. Jedoch mit der Einschränkung, daß in diesem Bereich Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen unzulässig sind, um somit einen Übergang von dem Dorfgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet zu erzielen.

Westlich der Planstraße A ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um eine möglichst wenig beeinträchtigte Wohnnutzung zu erzielen, sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Zahl der Vollgeschosse ist in dem festgesetzten Dorfgebiet dahingehend unterschieden worden, daß im nördlichen Teil, entlang des Gifhorner Weges, zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt wurden, um dem Bestand in diesem Teilbereich gerecht zu werden.

Im südlich angrenzenden Dorfgebiet und im östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ist eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung ist in dem zweigeschossigen Bereich 0,3 als Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO, und 0,5 als Geschoßflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO, festgesetzt, um der ländlich, landwirtschaftlichen Struktur des Gebietes gerecht zu werden.

In dem südlich angrenzenden Dorfgebiet ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf 0,3 GRZ und 0,3 GFZ festgesetzt.

Damit ist beabsichtigt, daß eine Bebauung mit Wohngebäuden ebenso zulässig ist, wie kleine landwirtschaftliche Betriebe.

Als Bauweise ist in dem gesamten MD-Gebiet offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Damit sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m zulässig, landwirtschaftliche Gebäude sind mit dieser Festsetzung ebenso zulässig wie Einfamilienhäuser.

Die überbaubare Fläche ist in dem MD1-Gebiet durch Baugrenzen festgelegt. Sie umfaßt mit Ausnahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und eines 5 m breiten Abstandes davon und von den Verkehrsflächen die gesamte Fläche dieses Teilbereiches, so daß die gewachsene dörfliche Struktur in diesem Bereich erhalten bleibt und in gleicher Form weiter entwickelt werden kann.

In dem westlich angrenzenden MD2-Gebiet ist die ebenfalls durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche mit einem 5 m breiten Abstand von den Verkehrsflächen als 20 bzw. an dem Gifhorner Weg als 22 m breite Fläche entlang der Verkehrsflächen festgesetzt, um somit eine straßenbegleitende Bebauung zu erzielen.

In dem im Westen des Plangebietes festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist das Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl, mit 0,25 festgesetzt.

Die Bauweise ist in diesem Teilbereich als offene Bauweise, mit der Einschränkung, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll in diesem Bereich eine Wohnbaunutzung entstehen, die sich dem dörflichen Charakter von Wilsche anpaßt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist auch hier ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, die jeweils parallel zur Straßenfläche verlaufen, so daß auch in diesem Bereich durch diese Festsetzung eine straßenbegleitende Bebauung entsteht.

Um die angestrebte Wohnqualität zu erreichen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sowie die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

6. Grünflächen

Im Osten grenzt das Baugebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen und im Südosten an den vorhandenen Golfplatz an. In diesem Bereich ist ein 3,0 m breiter Streifen als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Dieser Streifen dient als Schutzpflanzung bzw. zur Eingrünung und Abschirmung zur offenen Landschaft hin. 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 Bepflanzung und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Der im Süden des Plangebietes festgesetzte Pflanzstreifen dient weiterhin zur Abschirmung gegenüber dem Golfplatz. In diesem Bereich des Plangebietes ist es vorgesehen, die überbaubare Fläche soweit nach Norden festzusetzen, daß ein ausreichender Freiraum zwischen Wohnbebauung und Golfplatz entsteht.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes wird gem. § 5 Abs. 1 Nr. 3 Nds. Spielplatzgesetz in diesem Bereich nicht für notwendig erachtet. Die Freiflächen in und um das Plangebiet sind ausreichend, um dem Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder ausreichend Rechnung zu tragen.

7. Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird von den Straßen "Im Achtertör" bzw. "Gifhorner Weg" über die Straßen "Kettelbusch", "Kettelfeld" und der Planstraße A erschlossen. Die um räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Straßen sollen als Mischfläche ausgebaut werden. Die Mischflächennutzung, d.h. Fußgänger und Fahrzeuge nutzen den Verkehrsraum ohne Trennung gemeinsam, hat sich in anderen Baugebieten im Stadtgebiet bewährt und soll demzufolge in diesem Plangebiet fortgesetzt werden. Der Gesamtquerschnitt beträgt 7 bzw. 6,50 m. Parkmöglichkeiten bestehen innerhalb dieser Flächen. Eine gesonderte Ausweisung öffentlicher Stellplätze ist deshalb nicht erforderlich. Die nach NBauO erforderlichen privaten Stellplätze können auf den Grundstücken selbst nachgewiesen werden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn. Das Schmutzwasser und das von den Verkehrsflächen abfließende Wasser wird dem vorhandenen Abwassernetz zugeführt. Es ist beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern zu lassen.

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. Die an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angrenzenden Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen, daß an den Abholtagen die Behälter an die Straße "Kettelbusch" gebracht werden.

9. Gesamtflächenbilanz

Größe des Plangebietes	:	ca. 5,6 ha = 100 %
Verkehrsflächen	:	ca. 0,6 ha = 10,7 %
Dorfgebiet (MD)	:	ca. 3,4 ha = 60,7 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	:	ca. 1,6 ha = 28,6 %

10. Erschließung

Entsprechend § 129 des Baugesetzbuches trägt die Stadt Gifhorn mindestens 10 % des Erschließungsaufwandes.

11. 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.

Begründung der
Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung
für einen Teilbereich des
Bebauungsplanes Nr. 15 "Kettelbusch", Ortschaft Wilsche

Anlaß zum Erlaß der Satzung und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Kettelbusch" der Ortschaft Wilsche erstreckt sich im westlichen Teilbereich über bereits bebaute Flächen, die dörflich geprägt sind.

Der östliche Teilbereich des Geltungsbereiches wird als neues Baugebiet erschlossen und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Südosten grenzt das Plangebiet an den vorhandenen Golfplatz.

Der westliche Teil des Plangebietes ist durch die dörflich gewachsene Struktur so geprägt, daß in diesem Bereich keine Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden.

Die Ausweisung des neuen, östlich angrenzenden Baugebietes wird zum Anlaß genommen, Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen zu treffen, um somit im Einzelfall auf die Gestaltung einwirken zu können. Mit der beabsichtigten Bebauung wird die Eingangssituation von Wilsche neu geformt. Mit den beabsichtigten Festsetzungen soll ein Rahmen abgesteckt werden, der eine harmonische Gestaltung der baulichen Anlagen erwarten läßt. Darüber hinaus sollen die Gestaltungsfestsetzungen die planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzen.

Die getroffenen Regelungen sind im einzelnen wie folgt begründet:

Zu § 2 Dächer

Die Regelungen bezgl. der Dächer erlauben eine weitgehende Gestaltungsfreiheit des Einzelnen. Grundlage ist das geneigte Dach von 35° - 50° in verschiedenen Formen. Die Wirkung eines Straßenraumes wird entscheidend durch die Dächer geprägt. Damit eine Räumlichkeit überhaupt entsteht, ist eine Neigung der Dächer erforderlich. Die Untergrenze wurde auf 35°, das obere Maß auf 50° festgelegt. Dadurch ist sichergestellt, daß ein gut nutzbares Dachgeschoß ausgebaut werden kann.

Materialien der Dacheindeckungen sollen aus Tonziegeln oder Betondachsteinen bestehen. Die zulässigen Farbtöne reichen von Orange bis Braunrot. Der ursprüngliche Dorfkern besitzt zum Großteil rote Dächer, die festgesetzten Farbtöne korrespondieren mit dem vorhandenen Dorfgebiet und setzen einen Akzent in harmonischer Weise. Außerdem soll durch die verwandten

Farbtöne eine Geschlossenheit der Siedlung als erlebbarer und erkennbarer Ortsrand gebildet werden.

Die Regelung der Dacheinschnitte bzw. der Dachgauben ist sehr großzügig gefaßt, vielfältige Möglichkeiten werden hier eröffnet, gleichwohl erfordert es einer rahmengebundenen Festsetzung, wenn keine Verunstaltungen bzw. keine Unkenntlichkeiten der Dachursprungsformen auftreten sollen.

Zu § 3 Gebäudehöhen

Diese ebenfalls weit gefaßten Regelungen dienen der Verhinderung der größten "Ausreißer" etwaiger Gebäude, die der gewollten Gestalt des Straßenraumes zuwiderlaufen. Vor allem "Nurdach-Häuser" und äußerst aufgestelzte (hoch herausragende Keller bzw. Warftenbildung) sollen hier nicht zugelassen werden. Sonst bleiben den Bauwilligen vielfache Möglichkeiten.

Zu § 4 Gebäudeaußenflächen

Die Festsetzungen für die Außenflächen der Gebäude sollen eine breite Palette von gestalterischen Möglichkeiten bieten, die die Individualität der einzelnen Gebäudekomplexe betonen soll.

Um zu starke störende Kontraste, die gestalterisch nicht vertreten werden können zu vermeiden, wurden einige Materialien ausgeschlossen.

Zu § 5 Nebenanlagen

Für Hauptgebäude sind bestimmte Materialien und Farbtöne festgesetzt. Damit sich Nebenanlagen nicht zu stark von den Hauptgebäuden abheben und um eine Einheit der einzelnen individuellen Gebäudekomplexe zu erzielen, wurde festgelegt, daß Nebenanlagen im Material dem Hauptgebäude anzupassen oder aber ausnahmsweise in Holzkonstruktionen herzustellen sind (z.B. Carports).

Zu § 7 Ordnungswidrigkeiten

Mit der Erwähnung der Ordnungswidrigkeit und der Höhe der Geldbuße wird darauf hingewiesen, daß besonders Wert auf die Einhaltung dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung bei allen Baumaßnahmen gelegt wird, um das städtebauliche Bild zu sichern.

Gifhorn, den 24.09.1991

Birthe
Bürgermeister



Arens
Stadtdirektor