

## **Begründung zum Bebauungsplan „Dorf Winkel“, 1. Änderung Neufassung 2000**

### **A) Allgemeines**

#### **1. Anlass der Planung**

Für den Bereich „Am Tappenberg“, Ecke „Große Weide“ in Winkel setzt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Dorf Winkel“, 1. Änderung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,5 und einer 1-geschossigen Bauweise fest. Die Mindest-Grundstücksgröße beträgt 1.500 qm. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Zahl der Wohnungseinheiten für diesen Bereich nicht begrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen so festgesetzt, dass dort bei offener Bauweise ein maximal 50 m langer Baukörper (Reihenhäuser) entstehen könnte.

Da eine solche Bebauung nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen in Winkel vereinbar ist, soll der Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

#### **2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden durch die Straße „Am Tappenberg“, im Osten durch die Straße „Große Weide“ und im Norden und Westen durch vorhandene Bebauung begrenzt.

Der gesamte Planbereich wird derzeit wohnbaulich genutzt. Im Nordosten ist ein Wohnhaus abgebrochen worden, und nun soll diese Fläche neu bebaut werden.

#### **3. Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Gifhorn ist nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) von 1994 als Mittelzentrum ausgewiesen. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben wurden als verbindliche Festlegung in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig übernommen. Darüber hinaus hat die Stadt Gifhorn die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Zugleich ist sie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr. Darüber hinaus sind im RROP keine weiteren Vorsorge- oder Vorranggebiete dargestellt.

#### **4. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn von 1978 stellt für diesen Bereich „WA“ mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,3 dar. Für Winkel wird derzeit die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In dieser Änderung ist der Planbereich

dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan „Dorf Winkel“, 1. Änderung, Neufassung 2000, ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5. Städtebauliche Zielvorstellungen**

Auf Grund der im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann eine städtebaulich nicht beabsichtigte Bebauung entstehen. Um dieser Situation entgegenzuwirken und die städtebaulichen Zielvorstellungen zu sichern, soll der Bebauungsplan „Dorf Winkel“, 1. Änderung, Neufassung 2000, aufgestellt werden.

## **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Das gesamte Plangebiet ist entsprechend der dort vorhandenen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 – 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Um das für Winkel typische Ortsbild der kleinteiligen aufgelockerten Bebauung zu sichern, ist 1-geschossige, offene Bauweise festgesetzt worden. Weiterhin sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Grund- und Geschossflächenzahl ist auf 0,35 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der teilweise dort vorhandenen Bebauung, und weiterhin ist dieses Maß in dieser örtlichen Gegebenheit durchaus vertretbar.

Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude ist auf zwei beschränkt worden, um eine Reihenhaus-Bebauung zu verhindern.

### **2. Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen „Am Tappenberg“ und „Große Weide“. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

### **3. Natur und Landschaft**

Das weitgehend bebaute Plangebiet weist einen für die Ortschaft Winkel charakteristischen Baumbestand aus Eiche, Kiefer und Birke auf. Wertvolle Gehölze sind durch die Gifhorner Baumschutzsatzung geschützt. Besonders charakteristische Bäume mit städtebaulicher Bedeutung (Ortsbild) sind darüber hinaus kartographisch eingemessen und als zu erhalten festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dorf Winkel“, Neufassung 2000, werden keine neuen Baurechte geschaffen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Vielmehr werden Baurechte der Örtlichkeit angemessen reduziert und zudem für den Naturhaushalt und das Ortsbild wertvolle Gehölze gesichert.

Ein Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn ist nicht erforderlich, da mit der Bebauungsplan-Änderung keine weitergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden sind (§ 1 a (3) Satz 4 BauGB).

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der zuständigen Betreiber sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden.

#### 5. Altlasten

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich des Planes oder seiner näheren Umgebung vor.

#### 6. Boden ordnende Maßnahmen

Boden ordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 7. Flächenbilanz

		<u>bisherige Festsetzungen</u>
Plangebiet insgesamt:	5.221 qm	
Allgemeines Wohngebiet:	5.221 qm	5.221 qm

Gifhorn, den



Birth  
Bürgermeister



Jans  
Stadtdirektor

## **Textliche Festsetzungen**

1. Die gem. § 4 Abs.3 Nr. 3 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellensind ausgeschlossen.
2. Pro Gebäude sind nur 2 Wohnungen zulässig.
3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 30 qm zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 5,0 m von der öffentlichen Straße einhalten.
4. Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei evtl. Abgang durch neue zu ersetzen.