

# Urschrift

Bebauungsplan "Sportboothafen" der Stadt Wittlingen

## Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

### Inhaltsverzeichnis

- I. Allgemeines
  - 1. Grund der Aufstellung
  - 2. Besondere Merkmale des Planes
  - 3. Rechtsgrundlage
  
- II. Inhalt des Bebauungsplanes
  - 1. Nutzungsstruktur
  - 2. PKW-Einstellplätze
  
- III. Pflanzgebot (Maßnahmen gem. NNatG)
  
- IV. Technische Infrastruktur
  - 1. Verkehrliche Erschließung
  - 2. Wasserversorgung, Stromversorgung, Fernmeldewesen
  - 3. Abwasser- und Regenwasserleitung
  
- V. Bodenordnungsmaßnahmen
  
- VI. Städtebauliche Werte
  
- VII. Flächenbilanz gemäß "Pfälzer Modell"
  
- VIII. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
  
- IX. Verfahrensvermerke

## I. Allgemeines

### 1. Grund der Aufstellung

Die Wittinger Sport-Hafen-Gemeinschaft plant den Ausbau eines Sportboothafens auf dem Grundstück Flur 7, Flurstück 9 bis Km 38,82 des Elbe-Seitenkanals südlich der B 244.

Der Sportboothafen wird überregionale Bedeutung haben und zur Anhebung der Infrastruktur beitragen.

### 2. Besondere Merkmale des Planes

Die Einfahrt des Sportboothafens ist im Abstand von 100,00 m südlich der Kanalbrücke in einer Durchfahrtsbreite von 10,00 m geplant. Die Zuwegung erfolgt parallel zur B 244 über den öffentlichen Weg.

Das Hafenbecken hat die Maße 125,00 m in Ost-West und 70,00 m in Nord-Süd Richtung, bei einer Wassertiefe von 1,50 m. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen gruppieren sich um dieses Hafenbecken. Das sind im einzelnen das Clubhaus im Norden, das Gerätehaus mit Sanitärtrakt im Westen und die Winterhalle im Süden.

Nördlich des Hafenbeckens ist neben dem SO II Clubhaus eine Grünfläche mit der Anordnung eines Biotops ausgewiesen.

Die Anlage wird von einer begrünten Böschung umgeben, die mit dem notwendigen Hafenbeckenaushub angelegt wird.

### 3. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplanentwurf entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen, der gemäß Verfügung der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt vorliegt. Der Bebauungsplan ist aus diesem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt.

## II. Inhalt des Bebauungsplanes

### 1. Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird entsprechend der Festsetzung des Flächennutzungsplanes "3. Änderung" als Sondergebiet "Hafen" ausgewiesen.

### 2. PKW-Einstellplätze

Die erforderlichen Einstellplätze werden in der Nord-Westecke des Plangebietes bereitgestellt.

### III.

#### Pflanzgebot (Maßnahmen gem. NNatG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe "a" BauGB)

a.) Im Bereich des Clubhauses und des Biotops sind mindestens je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je 1 Laubbaum Größe I und Größe II, sowie 15 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

b.) Die Sträucher sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück einer Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 8 verschiedene Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.

c.) Im Bereich der Aufwallung sind 80 % Laubbäume der Größe I und 20 % Laubbäume der Größe II einzupflanzen.

#### Laubbäume der Größe I:

Acer platanoides	Spitzhorn	Fraxinus excelsior	Esche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke	Salix alba	Silberweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde
		Ulmus carpiniifolia	Feldulme

#### Laubbäume der Größe II:

Acer campestre	Feldahorn	Malus-Sorten (nur als Hochstamm)	Apfel
Alnus glutinosa	Rot-Erle	Populus tremula	Aspe
Carpinus betulus	Hain-Buche	Prunus-Sorten (nur als Hochstamm)	Kirsche
Crataegus laev. "Paul's Scarlet"	Rot-Dorn	Pyrus-Sorten (nur als Hochstamm)	Birne
Juglans regia	Walnuß	Sorbus aucuparia	Eberesche

#### Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus padus	Traubenkirsche
Corylus avellana	Hasel	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Salweide
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster		

#### IV. Technische Infrastruktur

##### 1. Verkehrliche Erschließung

Der aus Richtung Wittigen kommende Verkehr (Pkw-, Zugmaschinen mit Sportboottrailer- und landwirtschaftlicher Verkehr) wird als Rechtsabbieger über das Wasserschiffahrtsamts-Bauhofgelände am nördlichen Böschungsufer der Bundesstraße 244 in Richtung Osten geführt. Der Verkehr hat die Kanalbrücke in südlicher Richtung zu unterfahren. Vor dem Sportboothafengelände schwenkt die Zuwegung rechtwinklig in Richtung Westen am südlichen Böschungsfuß der Bundesstraße 244 ab und führt auf den öffentlichen Wirtschaftsweg westliche des Sportboothafengeländes.

Der abfahrende Verkehr benutzt den unausgebauten Wirtschaftsweg in Richtung Westen und fährt an der Einmündung der Bundesstraße 244 als Rechtsabbieger in Richtung Osten ab. Auf der Fahrbahnmitte der Bundesstraße 244 wird im Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges kurz vor der Isebrücke eine Trennlinie aufgebracht, so daß der Linksabbiegerverkehr aus Richtung Wittigen kommend, unterbunden wird. Das Straßenbauamt hat sich damit einverstanden erklärt, daß eine unterbrochene Linie auf der Südseite der Trennlinie abschnittsbegrenzt auf die Fahrbahn gebracht wird, so daß der aus dem Wirtschaftsweg kommende Linksabbiegerverkehr in Richtung Alt-Isenhagen abfließen kann.

##### 2. Wasserversorgung, Stromversorgung, Fernmeldewesen

Eine Anbindung des Plangebietes ist problemlos möglich. Die Versorgungsleitungen Wasser, Strom, Fernmeldewesen liegen im Bereich der Kanalbrücke.

##### 3. Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Es ist ein getrenntes Entwässerungssystem vorgesehen. Wenn die örtliche Bodenbeschaffenheit es zuläßt, ist das in dem Plangebiet anfallende Regenwasser direkt zu versickern, in das Biotop einzuleiten, oder in den vorhandenen Vorfluter abzuleiten. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über eine Kleinkläranlage. Die dafür erforderliche Fläche wird als "Fläche für Abwasserbeseitigung" im Bebauungsplan festgeschrieben.

#### V. Bodenordnungsmaßnahmen

Bis auf die Erschließung des Plangebietes parallel zur B 244 befindet sich das Grundstück im Besitz der Wittinger-Sport-Hafen-Gemeinschaft, die für den Ausbau der ausgewiesenen Straßen zuständig ist.

VI.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von: 4.0477 ha

davon sind Grünflächen : 1.5138 ha  
inklusive Kanalböschungsf lächen

b) Das Bruttogebiet betr ägt : 2.5339 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Planstr. A 3.619,00 m<sup>2</sup>

Planstr. B 798,00 m<sup>2</sup>

Innere Erschließung 1.866,00 m<sup>2</sup>

Versorgungsweg 1 392,00 m<sup>2</sup>

Versorgungsweg 2 315,00 m<sup>2</sup>

Leinpfad Nord 424,00 m<sup>2</sup>

Leinpfad Süd 343,00 m<sup>2</sup>

Sichtdreieck B 244 4.600,00 m<sup>2</sup>

2. Parkplatzflächen 630,00 m<sup>2</sup>

Erschließungsfl. gesamt: 13.580,00 m<sup>2</sup> = 1.358 ha

d) Nettobauf lächen

SO Clubhaus 945,00 m<sup>2</sup>

SO Gerätehaus 1.012,00 m<sup>2</sup>

SO Halle 900,00 m<sup>2</sup> = 2.857,00 m<sup>2</sup> = 0,2857 ha

e) Sonderbauf lächen

SO Hafen = 10.248,00 m<sup>2</sup> = 1.0248 ha

VII. Flächenbilanz gemäß "Pfälzer Modell"

**Gesamtfläche Plangebiet 4.0477 ha**

IST ZUSTAND	anzurechnende Fläche ( m²)	Bewertungsfaktor	Biotopwertpunkte Bewertungszahl
-------------	-------------------------------	------------------	------------------------------------

1. Biototyp 4  (intensiv bewirtschaft. Ackerfläche)	40.477 m²	0,3	12143
--	-----------	-----	-------

SOLL ZUSTAND

1. Biototyp 1  (Versiegelte Flächen)	2.857 m²	0,0	0
2. Biototyp 2  (Wassergebundene Flächen Pflasterflächen)	13.580 m²	0,1	1358
3. Biototyp 9  (Grünfläche)	15.138 m²	0,5	7569
4. Biototyp 23  (Freizeitgewässer)	10.248 m²	0,4	4099
5. Biototyp 24  (Biotop)	901 m²	1,0	901
6. Biototyp 21  (Einzelbäume)	284 m²	0,8	227

**(BTW) BIOTOPWERTPUNKTE=**

**14154**

## IST / SOLL GEGENÜBERSTELLUNG

**IST** = 12.143 BTW

**SOLL** = 14.154 BTW

Es ergibt sich eine Erhöhung der Biotopwertpunkte um 2.011 Punkte, das entspricht einer Aufwertung des gesamten Bebauungsgebietes.

Trotzdem ist eine Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Diese wird auf einem Grundstück der Gemarkung Stöcken, Flur 1, Flurstück 53/21, Gemarkungsbezeichnung "Große Heide", Größe 6.908m<sup>2</sup> ausgeführt.

### VIII. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die durch die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung getroffenen Regelungen sollen dazu dienen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu zu errichtenden Baukörper in einem gebäudeoptischen Zusammenhang zu stellen. Hierbei soll ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden, wobei die Individualität jedes einzelnen Baukörpers gewahrt bleibt. Deshalb werden die Festlegungen nur für einzelne Bauteile getroffen.

#### Zu § 1:

Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sportboothafen".

Der sachliche Geltungsbereich umfaßt die Gestaltung der Außenwände und Dachflächen.

#### Zu § 2:

- a) Das Ziegelmauerwerk des Club- bzw. Gerätehauses ist an die Bebauung des Wasser- und Schiffsamtes (Bauhofgebäude) anzupassen.
- b) Darüberhinaus ist für die Außenwand der Winterhalle eine Holzverkleidung mit den genannten Farbvarianten zulässig.  
Die genannten Farbvarianten bieten ausreichende Gewähr für ein harmonisches Gesamterscheinungsbild. Gleichzeitig wird ein angenehmer Kontrast zu den begrünten Freiflächen bewirkt.

#### Zu § 3:

Dachflächen mittlerer Neigung sind bestimmende Merkmale der regionalen Bautypologie. Das ausgewogene Erscheinungsbild wird durch die angegebenen Dachneigungen erreicht.

- a) Hinsichtlich Farbgebung und Materialauswahl sind die Dachflächen des Club- bzw. Gerätehauses und der Winterhalle an die Bebauung des Wasser- und Schiffsamtes anzupassen.

#### Zu § 4:

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

IX.

Verfahrensvermerke



Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan "Sportboothafen Wittingen" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und dem Städtebaulichen Entwurfsplan in der Zeit

vom 11.08.1994 bis 13.09.1994

öffentlich gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches (BauGB) ausgelegen.

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 14.12.1994 die Begründung zum Bebauungsplan "Sportboothafen Wittingen" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung beschlossen.

Wittingen, den .15.04. 96

  
-----  
Bürgermeister



In Vertretung  
  
-----  
Stadtoberamterat  
Staddirektor