

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM JÖNSBECK"

Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Wittingen OT Wittingen  
mit den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften.

### INHALTSVERZEICHNIS :

- I . Bestehende Rechtsverhältnisse
- II . Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- III . Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- IV . Inhalt des Bebauungsplanes
- V . Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten
- VI . Städtebauliche Werte
- VII . Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll
- VIII . Begründung zu den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften
- IX . Verfahrensvermerke

## I. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

---

### 1. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Jönsbeck" ausgewiesen als "Wochenendhausgebiet" (SW) nach § 10 BauNVO in der Fassung von 1968.

Durch die Novelle der Baunutzungsverordnung von 1977 wurde eine Umbenennung in "Sondergebiete, die der Erholung dienen" (SO) notwendig. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan durchgeführt.

## II. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

---

Anlaß für die Planaufstellung ist das bekundete Interesse einer Firma, das Plangebiet mit Ferienhäusern zu bebauen. Zudem ist der momentane Eigentümer der Fläche nach Angabe dieser Firma verkaufswillig.

Gleichzeitig soll dieser Bebauungsplan sicherstellen, besonders auch mit dem Mittel der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, daß dieses Ferienhausgebiet sich in Struktur, Material und Farbe der landschaftlichen Umgebung anpasst.

Diese umfassenden geplanten Erholungseinrichtungen machen es - gerade in Hinblick auf die zu schützende naturräumliche Lage - erforderlich, mit Hilfe eines qualifizierten Bebauungsplanes das zu planende Gebiet zu ordnen.

## III. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

---

Im Bezirksraumordnungs-Programm des Regierungsbezirkes Lüneburg und im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Verbandes Großraum Braunschweig wird die besondere landschaftliche Eignung des Stadtgebietes Wittingen für die Erholungsnutzung festgestellt. Dem Ortsteil Knesebeck wird die besondere Entwicklungsaufgabe "Ferienerholung" übertragen.

Mit der Schaffung des Wochenendhausgebietes "Bullenberg" ist diese geplante Entwicklung des Ortsteils Knesebeck einen großen Schritt vorangekommen. Es fehlt jedoch noch die Möglichkeit, Kurzzeiturlauber unterzubringen. Die Bettenkapazität im Ort Knesebeck ist unbedeutend.

Das geplante Ferienhausgebiet "Am Jönsbeck" soll nun diese Angebotslücke schließen und den Zweck erfüllen, auch Kurzzeiturlaubern die Erholung in der walddreichen Heidelandschaft zu ermöglichen.

Die Erholung der Beherbergungskapazität soll die Entwicklung unterstützen, daß der Fremdenverkehr ein positiver Wirtschaftsfaktor im Ortsteil Knesebeck wird.

#### I V. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

##### 1. Allgemeines

Die topographische Lage des Plangebietes (leicht abfallendes Gelände) und die besonderen Erfordernisse der Rücksichtnahme auf die zu schützende Landschaft machen eine sehr differenzierte Festschreibung im Bebauungsplan notwendig.

Zunächst wird nur auf die Inhalte der planungsrechtlichen Festsetzungen eingegangen. Zu den Gestaltungsvorschriften folgen die inhaltlichen Erläuterungen unter Punkt VIII.

##### 2. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen mit der Festsetzung "Ferienhausgebiet " (SO) gliedern sich in 3 unterschiedliche Gebietsarten, gekennzeichnet mit SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub>. Diese Bereiche sind unterschieden nach zulässiger Hausgröße und/oder der Dachneigung. Diese Festschreibung auf genau definierte Bereiche hat den Zweck, bei dem recht großen bebauten Gebiet einen "Wildwuchs" zu vermeiden. Besonders an den tief gelegenen Punkten soll ein fließender Übergang zur Landschaft geschaffen werden. Durch die Gliederung unterschiedlicher Dachformen in Gruppen ist geplant, ablesbare Bereiche zu schaffen um ein "unruhiges" Bild ständig wechselnder Winkel zu vermeiden.

Je Ferienhaus ist die Größe einer im Baukörper integrierten zulässigen Garage begrenzt um auszuschließen, daß Garagen, die auf die Grund- und Geschoßflächenzahl nicht anrechenbar sind, durch Ferienwohnen genutzt werden.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist auf ein Vollgeschoß höchstzulässig begrenzt, um den Ferienhauscharakter zu sichern.

Mit der Begrenzung der Grund- und Geschoßflächenzahl auf 0,1 und der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist eine maximale Bebauungsdichte angegeben, die keinesfalls überschritten werden darf, will man nicht den Erholungswert für die Bewohner einschränken.

Eine Unterkellerung der Ferienhäuser wird nicht zugelassen. Es wird davon ausgegangen, daß Kellerraum für eine zentrale Heizungsanlage nicht benötigt wird. Der Bedarf an Abstell- und Lagerraum ist viel kleiner als bei einem Wohnhaus. Gartengeräte und ähnliches können in einem gesonderten zulässigen Geräteschuppen untergebracht werden.

Ein Kellergeschoß würde den Eindruck einer Wohnsiedlung unterstützen.

### 4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Firstrichtung begründet sich weitgehend in der Anpassung an den Verlauf der Höhenlinien. In den mit SO<sub>3</sub> bezeichneten Flächen wird mit diesem Mittel das Ziel verfolgt, die Wendekreise räumlich durch radial-giebelständige Häuser zu fassen.

### 5. Private Grünflächen

Die zentral im Ferienhausgebiet gelegene private Grünfläche dient der Auflockerung der bebauten Fläche und soll für die Bewohner ein Bereich für gemeinschaftliche Aktivität und Entspannung sein. Ein zu errichtendes "Gemeinschaftshaus" mit Möglichkeiten der Freizeitgestaltung soll die Attraktivität noch unterstützen.

### 6. Geh- und Fahrrechte

Es sind Fußwege durch das Gebiet geplant die es sowohl den Bewohnern als auch anderen Spaziergängern erleichtern sollen, das Gebiet zu durchqueren.

## 7. Pflanzgebot

Ein 10 Meter breiter Pflanzstreifen ist am Ost- und am Westrand des Gebietes festgesetzt, um den Übergang zur Landschaft fließend werden zu lassen.

Das Pflanzgebot entlang der Bromer Straße dient der optischen Eingrenzung der Bebauung.

Darüber hinaus ist zur Verdichtung einer gewünschten Begrünung des Baugebietes auf je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 5 hochwachsende bodenständige Laub- und Nadelbäume, wie Kiefer, Fichte, Eberesche, Lärche, Birke, Kirsche und Zitterpappel anzupflanzen und zu unterhalten.

## 8. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Bromer Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über 4 Meter breite befestigte Straßen mit einem beiderseits verlaufenden 2 Meter breiten Grünstreifen. Dieser Streifen kann je nach Bedarf unterschiedliche Funktionen erfüllen: Gehweg, Parkfläche, Vorzone zum Privatgarten, Abstellfläche für Fahrräder usw. Öffentliche Parkfläche gesondert auszuweisen ist also nicht mehr notwendig.

## 9. Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung ist durch den Wasserverband Gifhorn sichergestellt.

## 10. Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an das örtlich zentrale Entsorgungssystem mit Kläranlage des Ortsteils Knesebeck angeschlossen.

Es wird allerdings nötig sein, aufgrund des Gefälles eine Druckrohrleitung mit einer Pumpstation vorzusehen.

## 11. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch <sup>den Energieterband</sup> die Landelektrizität GmbH <sup>Wittingen</sup> Wolfsburg gesichert.

V. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

---

1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 750.000,00 ermittelt worden. Hierfür sind DM 5.000,00 für die kommunalen Folgekosten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Finanzierung dieser Kosten ist durch die Aufnahme im Finanzplan 1980 bis 1984 unter der Rubrik - Vermögen - der Stadt Wittingen gesichert.

2. Kostenberechnung im einzelnen:

2.1. Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

a) den Erwerb, die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	DM 73.600,00
b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM 131.790,00
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge -	
Gesamtkosten	DM 205.390,00
Erschließungsbeiträge	DM 184.851,00
Gemeindeanteil 10 %	DM 20.539,00

2.2 Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)

a) Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG) -	
Gesamtkosten	DM 432.000,00
Abgaben lt. Satzung	DM --
Gemeindeanteil	DM --
b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BBauG) Gesamtkosten	DM 54.000,00
Abgaben lt. Satzung	DM --
Gemeindeanteil	DM --

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Unterhaltung d. Erschließungsanlagen) DM 5.000,00

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender  
 Kosten aus 2.1 c) DM 20.539,00  
 aus 2.3 DM 5.000,00

DM 25.539,00  
 =====

VI. STÄDTEBAULICHE WERTE

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 8,53 ha,  
 darauf entfallen:

- a) Private Grünflächen 1,43 ha
- b) Erschließungsflächen 1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u. dgl. m	Flächen m <sup>2</sup>
Bromer Str.	12,00	347,00	-	4.164,00
Planstr. A	8,00	190,00	50,00	1.570,00
Rondell	22,00			380,00
Planstr. B	8,00	115,00		920,00
Rondell	22,00			380,00
Planstr. C	8,00	100,00	50,00	800,00
Rondell	22,00			380,00
Planstr. D	8,00	115,00	50,00	920,00
Rondell	22,00			380,00
Planstr. E	8,00	207,00	50,00	1.656,00
Rondell	22,00		× 2	760,00
Straßenflächen				12.310,00
Erschließungsflächen insgesamt:				12.310,00 = 1,23 ha

( 14 % des Bruttobaugebietes )

c) Nettobauland beträgt mithin	5,87 ha
davon sind bereits bebaut	--
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	5,87 ha

d) Besiedlungsdichte:

geplant sind 72 Ferienhäuser mit 72 Ferienwohnungen

e) Bei den geplanten Ferienhäusern ergeben sich

im SO-Gebiet mit eingeschossiger Bebauung mit einer GFZ von 0,1 = 5.870 m<sup>2</sup> Geschoßfläche die mit maximal 4.590 m<sup>2</sup> Geschoßfläche begrenzt ist.

VII. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN ,FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDEN SOLL

---

keine

VIII. BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GELSTALTUNG

---

1. Rechtsgrundlage

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, kann die Stadt durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Stadtgebietes besondere Anforderungen gemäß § 56 NBauO festsetzen.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Gestaltungsvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird das Ziel verfolgt, einen Rahmen zu geben für die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und für das Schaffen einer städtebaulichen Ordnung, die das Ablesen unterschiedlicher Bereiche und damit eine gute Orientierung ermöglicht.



### 3. Inhalt der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Die baulichen Anlagen sind in Material und Farbe so bestimmt, daß ein Ferienhauscharakter unterstrichen wird. Ein unnötig starker Kontrast zur landschaftlichen Umgebung soll verhindert werden.

Die Sockelaußenwand ist in Material und Farbe so festgesetzt, daß kein großer Kontrast zur aufgehenden Wand und zum umgebenden Grundstück entsteht.

Ein Sockel darf nur aus bodentechnischen Gründen gebaut werden. Die zulässige Sockelhöhe ist auf 40 cm begrenzt. Hiermit soll verhindert werden, daß die einzelnen Gebäude einen massiven Eindruck erwecken.

Die Höhe der Einfriedungen ist auf 80 cm begrenzt, um eine zu starke optische Abriegelung einzelner Grundstücke zu vermeiden und das Erkennen naturräumlicher Zusammenhänge (Topographie, entfernt liegender Wald ...) zu ermöglichen.

Es ist die Satteldachform festgesetzt. Eine Gliederung in drei Bereiche ist vorgenommen mit je unterschiedlicher Dachneigung. Diese Gliederung ist nach städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommen worden, um ablesbare Bereiche zu schaffen, die eine Orientierung und Identifizierung erleichtern.

## IX. VERFAHRENSVERMERKE

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 8 "Am Jönsbeck" mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und dem Städtebaulichen Entwurfsplan in der Zeit

vom 23. Mai 1981 bis 23. Juni 1981

öffentlich gemäß § 2a (6) Bundesbaugesetz ausgelegen.

Der Rat der Stadt Wittingen hat in der Sitzung vom 1981 die Begründung zur Bebauungsplan Nr. 8 "Am Jönsbeck" mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung beschlossen.

Wittingen, den 06. NOV. 1981 1981

Bürgermeister

*R. Seibert*



Stadtdirektor

*M. Müller*